

UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



**EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL FRENTE AL
FRAUDE INMOBILIARIO EN LAS SENTENCIAS DE LA
CORTE SUPREMA DEL PERÚ (2011-2019)**

Tesis para optar el Título de Abogado

TESISTAS:

Bach. CÁRDENAS GÓMEZ NURIA ANGÉLICA
Bach. CHÁVEZ NIETO THALIA EMELYN

ASESOR:

Dr. RODOLFO JOSÉ ESPINOZA ZEVALLOS

HUÁNUCO – PERÚ

2020

DEDICATORIA

A nuestros padres, por su esfuerzo desmedido duramente estos largos años, por el dulce sonido de un: "sí se puede"; y por supuesto, por su mirada cercana y lejana a la vez, ya que ello ha permitido la dicha del sentimiento de permanencia, así como la posibilidad de emprender un vuelo en aras de alcanzar nuestros sueños de cristal.

AGRADECIMIENTO

A nuestra alma mater por acobijarnos estos seis años de estudio y brindarnos la oportunidad de alcanzar nuevos logros y abrimos paso a una nueva etapa, por sus nobles enseñanzas y por su inmensa sabiduría impartida.

A nuestro mentor y asesor el doctor Rodolfo José Espinoza Zevallos por su tiempo y dedicación, por ser nuestro guía y consejero durante todos estos años.

RESUMEN

La presente investigación lleva como título “EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL EN LOS CASOS DE FRAUDE INMOBILIARIO EN LAS SENTENCIAS DE LA CORTE SUPREMA DEL PERÚ (2011-2019)”, en la que hemos abordado el problema del fraude inmobiliario (falsificaciones de documentos/suplantaciones de identidad) que sufren los propietarios legítimos al ser despojados de su propiedad; así como la razón por la que en la vía judicial el derecho del tercero prevalece sobre el derecho del propietario legítimo; para ello, hemos analizado la figura del principio de fe pública registral, la identificación del sujeto beneficiado, la configuración de sus elementos, así como la aplicación del principio de fe pública registral por los operadores de justicia en los casos de fraude inmobiliario; habiendo sido el objetivo general de la presente tesis: determinar la manera en la que se aplica el principio de fe pública registral en la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú (2011-2019). El tipo de investigación fue aplicada, abordándose desde un enfoque cuantitativo; asimismo para poder determinar los objetivos de nuestra investigación hemos empleado el nivel de investigación descriptivo-correlacional; así como el diseño no experimental, descriptivo- correlacional. Una vez utilizado nuestros instrumentos como la guía de entrevista, la guía de análisis documental y la revisión de doctrina nacional e internacional, hemos podido contrastar nuestra hipótesis general, es decir, que existe una inadecuada aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú, y esto porque se venía identificando de manera inadecuada al sujeto beneficiado con el principio de fe pública

registral, así como, aplicando inapropiadamente el elemento de buena fe; propiciándose de esta manera la aplicación indebida del principio de fe pública registral para casos que no lo ameritaban, y con ello que los operadores de derecho no cumplan con brindar soluciones óptimas *a posteriori* a los casos de fraude inmobiliario, coadyuvando, por el contrario, con la inseguridad jurídica, en su vertiente estática (derecho de propiedad del propietario legítimo) y dinámica (adecuado tráfico inmobiliario).

Palabras claves: Adquisición de un no propietario/ seguridad jurídica/ buena fe registral/ sujeto del principio de fe pública registral/ fraude inmobiliario.

ABSTRACT

The present investigation is titled "THE PRINCIPLE OF PUBLIC FAITH REGISTRATION IN CASES OF REAL ESTATE FRAUD IN THE SENTENCE OF THE SUPREME COURT OF PERU (2011-2019)", in which we have addressed the problem of real estate fraud (falsification of documents/identify theft), that suffer the legitimate owner to be stripped of its property, just as the reason why in through judicial the right of the third prevails over the right of legitimate owner, for it, we have analyzed the figure of public faith registration, the identification of the beneficiary person, the configuration of its elements, just as the application of the public faith registration by justice operators in cases of real estate fraud; having been the general objective of the present thesis: to determine the way in which this principle of public faith registration is applied in the resolution of cases of real estate fraud in the judgments of the Supreme Court of Peru (2011-2019). The type of investigation was applied, addressing of quantitative approach; as well for can determinate the objectives of our investigation we have employed the type descriptive-correlational level; and the non-experimental, descriptive- correlational design. Once used our instruments such as the interview guide, the document analysis guide and the review of national and international doctrine, we have been tested our general hypothesis, in other word, that exist an inappropriate application of this principle of public faith registration in the cases of real estate fraud in the sentence of the supreme court of Peru, and that because the beneficiary person had been inappropriate identified with the principle of public faith registration, also had been applied improperly the element of good faith; causing a wrongful application of principle of public faith registration for cases that did not

merit it, and with that the law operators do not comply with providing optimal solutions a posteriori to cases of real estate fraud, contributing, on the contrary, with legal insecurity, in its static aspect (right of ownership of the legitimate owner) and dynamic (adequate real estate traffic).

Keywords: acquisition from a non-owner / legal security / good faith registration / person of the principle of public faith registration / real estate fraud.

INDICE

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
RESUMEN.....	iv
ABSTRACT	vi
INDICE	viii
INTRODUCCIÓN	xiii
CAPITULO I.....	17
MARCO TEÓRICO.....	17
1.1. Antecedentes de la investigación	17
1.1.1. A nivel local.....	17
1.1.2. A nivel nacional.....	17
1.1.3. A nivel internacional.....	20
1.2. Investigación bibliográfica.....	21
1.2.1. Derecho de propiedad	22
1.2.1.1. La propiedad como un derecho real.....	22
1.2.1.2. La propiedad como un derecho fundamental.....	24
1.2.1.3. Facultades del derecho de propiedad	29
1.2.1.4. La transferencia de la propiedad inmueble	34
1.2.1.5. Modos de Adquirir la propiedad	37
1.2.1.6. Adquisición a non dominio entre la forma originaria o derivativa.....	39
1.2.2. La seguridad jurídica y el sistema notarial y registral	41
1.2.2.1. Seguridad jurídica	42
1.2.2.2. Sistema Notarial.....	44
A. Fe pública notarial.....	46
B. Deberes del notario frente a la seguridad jurídica.	48
1.2.2.3. Sistema Registral	50
A. Principios registrales	54
B. Registro de propiedad inmueble.....	56
C. Deberes del registrador frente a la seguridad jurídica.....	58

1.2.3. Principio de fe pública registral	60
1.2.3.1. Naturaleza jurídica del principio de fe pública registral	60
1.2.3.2. Antecedentes jurídicos del principio de fe pública registral en el sistema registral peruano.....	64
1.2.3.3. Definición del Principio de Fe Pública	66
1.2.3.4. El Sujeto del Principio de Fe Pública Registral y los Requisitos para su Protección.....	68
A. El Sujeto del Principio de Fe Pública Registral:	68
B. Elementos del Principio de Fe Pública Registral	72
a. Elemento de Esencia - Título Válido	73
b. Elemento de Seguridad- Confianza en el Registro	76
c. Elemento de Tráfico- Título Oneroso	80
d. Elemento Subjetivo- Buena Fe del Adquiriente	82
e. Que el tercero haya inscrito su adquisición en Registros.	88
1.2.3.5. El principio de fe pública registral en el derecho comparado.....	91
A. Sistema Francés.....	91
B. Sistema Alemán.....	92
C. Sistema Suizo	94
D. Sistema Español	95
1.2.4. Fraude inmobiliario	95
1.2.4.1. Modalidades de Fraude Inmobiliario	98
A. Falsificación de Documentos:	99
B. Suplantación de Identidad	100
1.2.4.2. El Fraude Inmobiliario y la Red Orellana.....	105
1.2.4.3. Soluciones contra el fraude inmobiliario	107
1.2.4.3.1 Soluciones Legales.....	107
A. De prevención a priori.....	107
a. Alerta Registral (ahora denominada alerta de inscripción)	107
b. Inmovilización de Partidas.....	109
B. De prevención <i>a posteriori</i>	110
a. Anotación preventiva	110
b. Bloqueo Registral por Presunta Falsificación de Documento.....	111

c. Ley 30313.....	112
1.2.4.3.1. Soluciones Doctrinales	112
A. Tesis pro seguridad jurídica estática	113
a. La tesis de la no aplicación del principio de buena fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario por no existir legitimidad causal.	113
b. La tesis de la propiedad como derecho inviolable	114
B. Tesis pro seguridad jurídica dinámica.....	114
a. Tesis de la constitucionalidad del principio contractual	114
b. Tesis de la protección del tercero de buena fe como parte del régimen económico.....	115
1.2.5. Postura de la jurisprudencia frente a la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario.....	116
1.2.5.1. Posición del Tribunal Supremo Español.....	116
1.2.5.2. Posición de la Corte Suprema del Perú.....	118
1.2.6. El rol de la Corte Suprema del Perú en la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario (solución <i>a posteriori</i>).....	140
1.2.6.1. La constitucionalidad del principio de fe pública registral.....	141
1.2.6.2. La identificación adecuada del sujeto beneficiado con el principio de fe pública registral.....	143
1.2.6.3. La adecuada aplicación del elemento de buena del principio de fe pública registral.....	144
1.3. Marco situacional.....	148
1.4. Definición de términos básicos	149
1.5. Hipótesis	150
1.5.1. Hipótesis General.....	150
1.5.2. Hipótesis Específicas	150
1.6. Sistema de variables.....	151
1.7. Dimensiones e indicadores.....	151
1.8. Objetivos	152
1.8.1. Objetivo general.....	152
1.8.2. Objetivos específicos	152
1.9. Población y Muestra	153
1.9.1. Población	153

1.9.2. Muestra	153
CAPITULO II	155
MARCO METODOLÓGICO	155
2.1. Nivel, tipo y metodología de investigación	155
2.1.1. Nivel de la Investigación:	155
2.1.2. Tipo de Investigación:	155
2.1.3. Métodos de investigación	156
2.2. Diseño de la investigación	156
2.3. Fuentes, técnicas e instrumentos de recolección de datos	157
2.3.1. Fuentes	157
2.3.2. Técnicas e Instrumentos	157
2.4. Procesamiento y presentación de datos.....	158
CAPITULO III	159
RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN	159
3.1. Resultados de la guía de análisis documental aplicada a las sentencias emitidas por la Corte Suprema del Perú en los años 2011-2019 sobre el principio de fe pública registral.....	160
3.2. Resultados de la guía de entrevista aplicado a los operadores judiciales en materia civil de la jurisdicción de Huánuco.....	164
CAPITULO IV	174
DISCUSIÓN DE RESULTADOS	174
4.1. Contrastación de la investigación con antecedentes teóricos.....	174
4.1.1 A nivel nacional.....	174
4.1.2 Internacional	177
4.2. CONTRASTACIÓN DE HIPOTESIS	179
4.3. APORTE DE LA INVESTIGACIÓN	183
CONCLUSIONES	185
SUGERENCIAS	188
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	190
ANEXOS	196
ANEXO 1.-MATRIZ DE CONSISTENCIA	197
ANEXO 2.-GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL.....	199

ANEXO 3.-GUIA DE ENTREVISTA	200
ANEXO 4.-VALIDACION DE INSTRUMENTOS	202
ANEXO 5: PROYECTO DE TESIS	209

INTRODUCCIÓN

Es innegable precisar que nuestro sistema registral y notarial se haya quebrantado por aquellos innumerables cuestiones de fraude inmobiliario, siendo que, a través de diversos reportajes emitidos por la prensa peruana a inicios del año 2014, se destapó toda una red criminal de tráfico inmobiliario, la denominada red Orellana, la cual se basó de falsificaciones de documentos, suplantaciones de identidad, laudos arbitrales fraudulentos, entre otros, para apropiarse de bienes inmuebles y despojar a los propietarios legítimos de su propiedad. El *modus operandi* de la red criminal era realizar ventas sucesivas del predio, creando de esa manera a un tercero ajeno al acto viciado, quién al ser demandado por nulidad de acto jurídico por el verdadero propietario, salía al frente invocando la aplicación del principio de fe pública registral. Frente a ese problema se planteó en la vía notarial y registral soluciones *a priori* al fraude inmobiliario: como el bloqueo registral, la alerta registral, la anotación preventiva; y como último mecanismo, por así decirlo, la ley 30313¹; sin embargo, ninguno de los precisados mecanismos ha podido evitar que se configuren los casos de fraude inmobiliario, y que consecuentemente en la vía judicial los terceros sean beneficiados con la adquisición del predio. Ahora, ¿Cuál es la razón por la que el derecho del tercero en la vía judicial predomina sobre el derecho del propietario legítimo?, muchas veces nos hemos preguntado ello, y quizá, la respuesta que siempre sale a la vista es: “la regulación del artículo 2014 del CC- el principio de fe pública

¹ Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049.

registrar”; sin embargo, a través de esta investigación concluimos que la actual regulación del principio de fe pública registral no necesariamente es incorrecta o merece de una modificación como lo ha precisado cierto sector de la doctrina; y mucho menos es inconstitucional, sino que por el contrario, el verdadero inconveniente es que los operadores de justicia vienen aplicando de manera inadecuada el principio de fe pública registral, ya que, por un lado, se ha venido identificando de manera inapropiada al sujeto beneficiado con el artículo 2014 del Código Civil, en consecuencia, se ha realizado una incorrecta aplicación del elemento de buena fe registral; en ese sentido, hemos analizado en la presente investigación la función de dar soluciones *a posteriori* al fraude inmobiliario que le atañe a la Corte Suprema del Perú, precisando los pasos que los operadores de justicia deberían efectuar para una correcta aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario, tales como: **primero**, considerar la constitucionalidad del principio de fe pública registral, teniendo presente la reciente sentencia del Tribunal Constitucional del Perú- STC 00018-2015-PI “Caso del Tercero de Buena Fe”; **segundo**, la adecuada identificación del sujeto del principio de fe pública registral (tercero ajeno al acto viciado y proviene de una transmisión lineal); y **tercero**, la adecuada aplicación del elemento de buena fe del principio de fe pública registral (buena fe diligente).

En ese sentido, nuestra investigación ha revestido de gran importancia, ya que, al abordar la adecuada aplicación del artículo 2014 del C.C, los operadores de justicia podrán cumplir con su rol de dar soluciones *a posteriori* a los casos de fraude inmobiliario, coadyuvando ello, a propiciar una correcta seguridad jurídica, tanto en

su vertiente estática (derecho de propiedad del propietario legítimo), como en su vertiente dinámica (adecuado tráfico inmobiliario).

Para lo cual, hemos estructurado la presente investigación en IV capítulos, las que hemos detallado de la siguiente forma:

En el Capítulo I hemos desarrollado el Marco Teórico, que a su vez incluyó los antecedentes del estudio, la investigación bibliográfica, el marco situacional, la definición de términos básicos, las hipótesis, el sistema de variables, las dimensiones e indicadores, los objetivos de la investigación, así como, la población y la muestra del estudio.

En el capítulo II, se desarrolló el Marco Metodológico, en la cual indicamos el nivel, tipo, método y el diseño de la investigación; así como, las fuentes, las técnicas, los instrumentos; y el proceso y presentación de datos.

En el capítulo III, se plasmaron los resultados, detallándose la descripción del trabajo de campo, y mostrándose el tratamiento estadístico de los datos obtenidos mediante la distribución de frecuencia representado en gráficos y tablas debidamente analizado e interpretado.

Culminando con el capítulo IV, en el que abordamos; primero, la discusión de los resultados considerando la contrastación de las conclusiones obtenidas de los anteces de estudio con nuestra investigación, y; segundo, la prueba de hipótesis en base a los datos obtenidos en la guía de entrevista y en la guía de análisis documental.

Asimismo, al final del presente trabajo hemos detallado las conclusiones y sugerencias arribadas del estudio de investigación; así como las referencias

bibliográficas y los anexos que han coadyuvado con la investigación de la presente tesis.

Habiendo detallado todo el contenido del presente trabajo, resulta menester precisar finalmente que la justificación de la presente investigación ha sido propiciar una adecuada aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario, ventilando para ello, el rol importante que cumplen los operadores de justicia al aplicar las normativas, ya que, al margen que la ley sea imprecisa o defectuosa, es el juez, en su calidad de juzgador, es el que tiene el deber de propiciar la tan “ansiada justicia social”; en ese sentido, resulta pertinente hacer referencia a la frase dicha por el gran maestro y jurista italiano Francesco Carneluti: “Es bastante más preferible para un pueblo tener malas leyes con buenos jueces, que malos jueces con buenas leyes”.

Las Tesistas

CAPITULO I

MARCO TEÓRICO

1.1. Antecedentes de la investigación

De la revisión de los antecedentes se han encontrados los siguientes trabajos de investigación:

1.1.1. A nivel local

Efectuada la búsqueda en las universidades de la ciudad de Huánuco; Universidad Nacional Hermilio Valdizán, Universidad de Huánuco, Universidad Alas Peruanas y Universidad Católica de Chimbote, no encontramos ninguna tesis con el mismo enfoque de nuestra investigación.

1.1.2. A nivel nacional

CIEZA RAMOS, Deily Amileny (2015), con la tesis cuyo título es “LA COMPATIBILIZACIÓN DEL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA INVIOLABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA Y EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL”, presentada y sustentada en la Universidad Señor de Sipán para optar el grado académico de Magíster en Derecho con Mención en Derecho Registral y Notarial, desarrolló lo siguiente:

- **Objetivo:** Plantear una norma legal a manera de lege ferenda que encuentre el punto de equilibrio entre el interés del adquirente de un bien inmueble en base a la fe pública registral pero cuyo *tradens* falsificó documentos para surgir como titular registral y el interés del verdadero propietario del bien, víctima de falsificación de documentos por parte del inmediato transferente.

- **Metodología:** Es de tipo descriptiva, se utilizó el diseño de investigación no experimental.
- **Conclusiones:** “En las casaciones revisadas en las que se invoca la inaplicación o desconocimiento de los Órganos Jurisdiccionales del principio de fe pública registral previsto en el artículo 2014 del Código Civil, no existe alusión alguna a la aplicación excepcional del mismo, pues, conforme se ha sostenido, solo debe limitar a los supuestos de adquisición a non domino; previniendo una referencia casi uniforme de lo que trata un principio que tutela la seguridad jurídica de quien adquiere en mérito de la publicidad registral, pese a ser una figura muy extensa y, por tanto, muy riesgosa a la luz de una indebida aplicación que pueda realizarse, como se da en el caso de la inscripción y posterior oposición de una escenario jurídico surgida de títulos falsos”.

DAMIAN AMAYA, Jhony Fernando (2018), en su tesis titulada “LA POSESIÓN COMO ELEMENTO CONFIGURADOR DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL EN LAS TRANSFERENCIAS ONEROSAS DE IMUEBLES”, presentada y sustentada en la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo para optar el grado académico de maestro en Derecho con mención Civil y Comercial, desarrollo lo siguiente:

- **Objetivo general:** Determinar el motivo por la cual los órganos jurisdiccionales no reconocen de manera unánime a la posesión del transferente como elemento configurador del principio de fe pública registral por parte del adquirente del derecho de propiedad de quien aparece inscrito registralmente.

- **Metodología:** Los métodos utilizados son el método inductivo-deductivo, el método exegético y el método comparativo en cuanto se acudió al Derecho Comparado.
- **Conclusiones:** “La realidad peruana ha permitido advertir en los últimos tiempos un beneficio ilegítimo del principio de fe pública registral, pues ante la falta de precisión del texto legal (artículo 2014 del Código Civil) y la ausencia de un criterio uniforme de la interpretación de la Corte Suprema de Justicia de la República respecto del contenido de la buena fe exigida para el amparo que despliega el principio de fe pública registral (pues la Sala Civil Permanente solo exige una diligencia del comprador en base a la publicidad registral, mientras que la Sala Civil Transitoria y la Sala de Derecho Constitucional y Social amplían el ámbito de la diligencia del comprador, por ejemplo, a la verificación de la posesión del vendedor); es que se viene produciendo una indebida invocación del referido principio de fe pública registral en la transferencia de bienes inmuebles. Así, el conocimiento de quien ejerce la posesión y si el poseedor es el transferente o ejerce posesión por intermedio de aquel (servidor de la posesión) constituye un comportamiento diligente plenamente exigible al potencial adquirente a efectos de conferir buena fe en el ignorancia de alguna imprecisión registral, rechazando el argumento esgrimido de incrementar los costos de transacción, pues, corresponde al actuar esperado del hombre promedio, quien no adquiere un bien sin saber que adquiere y mucho menos en qué estado se encuentra, esto es, poseído o deshabitado”.

BANCES YESQUEN, Carlos Santos (2019), en su tesis titulada “PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL EN LOS TÍTULOS FRAUDULENTOS INSCRITOS”, presentada y sustentada en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo para optar el título profesional de abogado, desarrolló lo siguiente:

- **Objetivo general:** Analizar la necesidad actual de modificar el artículo 2014 del Código Civil, con el objetivo de evitar que se de validez a la inscripción registral de títulos realizados bajo fraude.
- **Conclusiones:** “Actualmente existe una mala interpretación y aplicación del principio de fe pública registral, debido a que, con la Ley 30313 hasta antes de ella, se defiende la idea equivocada de que, un título engañoso inscrito puede ser “convalidado” por el Registro y llegar a ser en “inacatable”, pese a que luego sea cancelado por adolecer de falsificación de documentos o suplantación de identidad”.

1.1.3. A nivel internacional

TORANZOS CHAVERA, JOSÉ LUIS (2014), en su tesis titulada “LA INEXACTITUD REGISTRAL DERIVADA DE LA INSCRIPCIÓN DE UN TÍTULO FALSO”, para optar el grado de magister de la Universidad Complutense de Madrid, desarrolló lo siguiente:

- **Objetivo general:** Estudiar la presentación de documentos públicos falsos ante los Registros Públicos para la transmisión de la titularidad de un bien inmueble, documentos que después serán publicitados por esta entidad estatal mediante las inscripciones en los inmuebles y que serán de público conocimiento.

- **Conclusiones:** “Para la protección del tercero adquirente necesita cumplir con los requisitos señalados en el artículo en materia también debe valorarse la negligencia del verus dominus, la buena fe que se exige al tercer adquirente no se iguala a la buena fe desconocimiento sino a la buena fe-diligencia”.

PEREZ BLANCO, MARIANA (2017), en su tesis titulada “EL TERCERO DE LOS ARTÍCULOS 32 Y 34 DE LA LEY HIPOTECARIA”, para optar el grado de especialidad en Derecho Civil de la Universidad Pontificia Comillas de Madrid, desarrolló lo siguiente:

- **Conclusiones:** “Tal como se ha visto en este trabajo, nuestro sistema hipotecario es de carácter mixto, donde coexiste la inoponibilidad de lo no inscrito recogida en el artículo 32 LH, de ascendencia latina, con el principio de protección del tercero que adquiere confiando en la titularidad de su transmitente inscrito o principio de fe pública recogido en el art. 34 LH, que es netamente germánico y constituye una norma esencial de nuestro derecho hipotecario. Dado que ambas normas responden a sistemas (latino y germánico) que en principio son incompatibles entre sí (responden a diferentes principios y tienen efectos distintos), se producen desajustes al introducir en un sistema germánico una norma latina”.

1.2. Investigación bibliográfica

El presente acápite nos permite delimitar el tema de investigación ya que como indica Díaz (2010) se encarga de proporcionar aspectos que tienen relación con el tema de investigación dando un panorama de los conocimientos que se tienen sobre nuestro problema abordado.

Con las definiciones claras, podremos adoptar una posición respecto al tema de investigación a fin de dar fundamentos que avalen la tesis planteada en el presente trabajo.

1.2.1. Derecho de propiedad

Teniendo en consideración que la propiedad en nuestro Sistema Jurídico reviste de dos ámbitos de protección, ya que, en la legislación Civil imperante el derecho de propiedad se encuentra regulado como un derecho real por excelencia, y en nuestra Constitución como un derecho fundamental; en ese sentido, resulta menester detallar la definición del derecho de propiedad en ambos ámbitos.

1.2.1.1. La propiedad como un derecho real

Como se ha precisado líneas arriba la propiedad en su acepción civil es un derecho real por excelencia, que se encuentra regulado en el artículo 923 del Código Civil en el Libro V de derechos reales, donde se precisa que la propiedad es el poder jurídico que permite, usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, debiendo ser ejercido este derecho con armonía con el interés social y teniendo como único límite lo preciado por la Ley; dicho concepto se basa en las facultades atribuidas al titular del derecho la cual imita a la definición del Código Francés de 1804 en su artículo 544, pues recordemos que fue el Código Francés el que inspiró nuestro sistema jurídico.

En ese sentido, la propiedad para Gonzales, N. (2012) “es el derecho real por antonomasia que tiene por objeto los bienes de contenido económico y de proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar, disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes” (p. 332)

Como bien esboza Linares, la propiedad se encuentra inmersa en el derecho patrimonial por su connotación económica, y como perspectiva busca los objetivos sociales a fin de brindar a la población un provecho ya sea directo o indirecto del mismo.

En opinión de Álvarez (2015) la propiedad es el poder más pleno que recae en la cosa; sin embargo, dicho poder no es absoluto debido a que se encuentra limitado por su función social además refiere que la propiedad es un derecho abstracto porque está compuesta por las facultades jurídicas y elástico, debido a que se puede asumir todas las facultades.

En ese orden de ideas podemos señalar que la propiedad como un derecho real es el poder jurídico absoluto mediante el cual un sujeto se encuentra facultado de ejercer un bien de forma inmediata y directa haciendo un provecho total de ella en sentido jurídico, con la única limitación de la función social, esto es, cuando exista necesidad pública. Ahora bien, al ser la propiedad un derecho que se reconoce a toda persona, tanto el orden jurídico como las entidades encargadas tienen el deber de proteger y garantizar seguridad jurídica a los propietarios, de tal manera que estos puedan hacer uso de sus facultades en sentido pleno, ya que, dicho derecho resulta oponible al sujeto pasivo universal (*erga omnes*).

Asimismo, un concepto más amplio y descriptivo que se le da al derecho de propiedad cuando se denomina como la realidad jurídica subjetiva compuesta por una nómina de poderes, facultades, cargas, deberes y obligaciones que componen una afinidad jurídica compleja, caracterizada por la perpetuidad y la exclusividad. Se tiene como objetivo una cosa que debe ser usada, disfrutada y dispuesta por el casero en ilusión de los intereses individuales, de forma compatible con los intereses de los no

propietarios, colectivos, sociales y difusos. (Gama, 2001, citado en Varsi, 2019, pp. 138-139)

Tomando lo dicho por Gama la propiedad no solo se compone por facultades y poderes sino también por deberes y obligaciones que deben de atacarse por parte de los propietarios de ahí que se deriva el deber de protegerla a través de los mecanismos dados por la ley (inscripción registral), considerando que la propiedad es el derecho real más pleno debido a su extensión, elasticidad y su no dependencia a otro derecho para su existencia. El que ostenta dicho derecho se encuentra investido de una serie de prerrogativas sobre el bien que se encuentra en su poder, a fin de usarlo óptimamente; por ello, se considera al derecho de propiedad como exclusivo, excluyente y perpetuo, salvo que se realicen transferencias del mismo, y se constituya, por lo tanto, un nuevo propietario.

1.2.1.2. La propiedad como un derecho fundamental.

El derecho a la propiedad en su vertiente de derecho fundamental se encuentra regulado en el artículo 2, inciso 16 de nuestra Constitución Política del Perú (en adelante C.P), y respecto a la inviolabilidad del derecho de propiedad, la misma se encuentra regulada en el artículo 70 de la C.P. Tal y como lo refiere Guarniz (1996)

En una acepción constitucional de la propiedad es un derecho cuyas consagraciones más importantes se hallan en la Declaración Universal de los Derechos Humanos (artículo 17) y en el catálogo de los derechos fundamentales de la parte dogmática de la Constitución artículo 2 inciso 16. El reconocimiento de la propiedad como un derecho fundamental implica su interpretación en un sentido más amplio que el del derecho civil. (p. 3)

El derecho de propiedad tiene protección en nuestro marco legal nacional, empero es necesario analizar las normativas internacionales de las que el Perú forma parte de las que podemos señalar, son: 1) La Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 en su artículo 17 que señala: “1.Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad”. 2) La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre de 1948 que en su artículo XXIII refiere: “Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar”. 3) La Convención Americana sobre Derechos Humanos del año 1969 conocida como el Pacto de San José en su artículo 21 ²sobre la propiedad privada indica que las personas tienen derecho al tanto uso y goce de sus bienes; empero, por mandato de ley se puede someter dichas prerrogativas al interés social. Asimismo a ninguna persona se le puede privar de sus bienes, salvo exista de por medio un interes social y otros casos señalados en la ley con el respectivo pago por el valor del inmueble tasado. y 4) El Protocolo Adicional al Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales de 1952 en el artículo 1, primer párrafo referido a la salvaguarda de la propiedad; que cualquier persona ya sea física o moral tiene derecho al respeto de sus bienes. Pues nadie le puede privar de su propiedad salvo que medie causa de utilidad

² En la Sentencia del 6 de febrero del 2001 sobre el caso Ivcher Bronstein vs Perú, la Corte Interamericana de Derechos Humanos en su fundamento 117, señala que el derecho de propiedad protegido por la Convención (Pacto de San José) garantiza el libre ejercicio de los atributos reconocidos por ley como la disposición, posesión, uso y goce evitando que una tercera persona interfiera en su ejercicio. Además refiere que el derecho de propiedad enmarca los derechos patrimoniales conformados por bienes materiales o inmateriales que tienen un valor.

pública y en las condiciones dadas por la Ley y los principios generales del derecho internacional.

Por ello, al considerar a la propiedad como un derecho fundamental de trascendencia internacional, debe interpretarse a la misma en un sentido mucho más extenso que el otorgado por la rama civil, debiendo ser más extensiva y protectora posible, pues solo procedería la expropiación del mismo cuando el hecho cumpla con los requisitos previstos en el artículo 70 de nuestra C.P, ya que, los derechos fundamentales propician a las personas garantías frente al poder del Estado, con el objetivo de evitar arbitrariedades. Por lo expuesto, es necesario estudiar la interpretación a la norma constitucional.

Partiendo por precisar que, constitucionalmente todo derecho fundamental tiene un núcleo duro de protección del cual no es ajeno la propiedad, denominado en doctrina el contenido constitucionalmente protegido del derecho de propiedad, que en palabras del intérprete de la Constitución en el **fundamento 3**, en el Expediente N°3773-2004-AA/TC (Tribunal Constitucional, 2005)

El derecho de propiedad aparece consagrado en los artículos 2.16 y 70 de la Constitución, el último de los cuales está dirigido a regular los casos en que procede la expropiación de bienes de propiedad privada; en ese sentido, parte del contenido constitucionalmente protegido de dicho derecho está dirigido a impedir la privación arbitraria o abusiva de los bienes, sea retirándolos del dominio de su propietario o limitando su uso o disfrute de manera irrazonable [subrayado nuestro].

Es decir, que en el aspecto constitucional se protege al derecho de propiedad en sus dos elementos, por un lado, su protagonismo como instituto en el que el Estado interviene bajo diversos supuestos, es decir, donde la regla general es la no intervención del Estado y la excepción la intervención del mismo; y por el otro lado, la condición de derecho individual de libre autodeterminación, es decir, que el titular del derecho de propiedad pueda ejercer plenamente sus facultades de señorío sobre el bien. (Castillo-Córdova ,2006).

Es importante remarcar lo que se vino indicando, ya que la propiedad como un derecho real, es decir en su acepción civil, tiene una concepción limitada, empero el intérprete de la constitución peruana ha definido al derecho de propiedad en una concepción más lata, por cuanto es considerado un derecho fundamental que debe revestir de una protección óptima, por ende, en el **fundamento 26 inciso a**, indica:

Tal como se estableció en el histórico caso Campbell vs Holt, el concepto constitucional de la propiedad difiere y, más aún, amplía los contenidos que le confiere el derecho civil. Así, mientras que en este último el objeto de la propiedad son las cosas u objetos materiales susceptibles de valoración, para el derecho constitucional la propiedad no queda enclaustrada en el marco del dominio y de los derechos reales, sino que abarca y se extiende a la pluralidad in totum de los bienes materiales e inmateriales que integran el patrimonio de una persona y que, por ende, son susceptibles de apreciación económica. (Tribunal Constitucional, Expediente N° 0008-2003-AI/TC (2003), p.11)

En ese orden de ideas, siguiendo las normas de carácter internacional y constitucional la propiedad como un derecho fundamental protegido no se puede

encerrar en el marco de la concepción civil, es decir como un derecho real al resolver los casos sometidos a juicio, sino que su contenido abarca a todos los bienes ya sean corporales o incorporales que pueden ser apreciados de manera económica y forman parte del patrimonio de un sujeto, por lo que al hablar de la propiedad en el ámbito constitucional estamos haciendo referencia a cualquier derecho patrimonial, el mismo que agrupa tanto derechos reales como los derechos de obligación (créditos), una posición acogida en el VII Pleno Casatorio Civil, a fin de solucionar un conflicto entre el embargo inscrito y la propiedad no inscrita, dando la misma importancia a dichos derechos.

Es menester manifestar que la regulación del derecho de propiedad en la C.P también engloba una finalidad económica para el Estado, en ese sentido ha precisado Castillo-Córdova (2006), que la propiedad es parte primordial en el régimen económico, pues es la razón de la sostenibilidad de la economía por la preexistencia de los diversos tipos de propiedad; sin embargo, no es un derecho absoluto ya que debe ser ejercido de la mano con el interés común y sin infringir la ley. Conforme a lo señalado por la Convención Americana de Derechos Humanos solo por ley se puede sujetar a las facultades otorgadas al titular con el objetivo del interés social. Siendo que el derecho de propiedad tiene una estrecha relación con el poder político imperante en un Estado, el mismo que tiene como deber garantizar su pleno ejercicio y evitar su vulneración, salvo que, por seguridad nacional en términos generales al bien común, indicado por ley y con el pago justipreciado.

De lo esbozado se evidencia que si bien la propiedad tiene una finalidad privada que es la satisfacción del titular del derecho de los frutos generados por ella,

también cumple un rol social que es por fines públicos de seguridad nacional, entre otros en pro de la sociedad, asimismo tiene un papel importante en la economía del estado debido a que es la base fundamental para el desarrollo económico de un país.

1.2.1.3. Facultades del derecho de propiedad

A los caracteres o atributos del derecho de propiedad se les denomina facultades o prerrogativas, siendo considerado el derecho de propiedad como un derecho real por excelencia, por su amplitud y mayor elasticidad que permite al titular gozar de “todos” lo que abarca el bien, el *summum facultatis*: usar, disfrutar, disponer y reivindicar, razón que evidencia a la propiedad como un derecho pleno, en oposición de los derechos reales desmembrados, sobre los que se ejerce solo un señorío parcial sobre el objeto.

Ahora bien, de acuerdo con la posición de la teoría de la función social, la propiedad tiene características humanas; en ese sentido precisa, Álvarez (2015)

Como reacción frente a la concepción liberal de la propiedad, que concibe la misma como un derecho absoluto usar y abusar de las cosas, ha adquirido consenso universal la teoría de la función social de la propiedad que destaca como su propio nombre lo indica, la afección de la propiedad al cumplimiento de unos fines humanos, familiares y sociales. (p.54)

Se considera a la propiedad como el poder de usar, disfrutar, disponer y reivindicar del bien, empero ¿solo se limita a realizar dichas facultades?, la doctrina clásica señala que las características de la propiedad de acuerdo a la teoría de la función social están limitadas a usar o disfrutar el bien, en cambio para la doctrina moderna el

uso y disfrute del bien debe concatenarse con fines humanos y sociales, posición que consideramos la más acertada.

Por otro lado, en el derecho comparado confieren al propietario ciertas facultades con el fin de salvaguardar su ejercicio, por ello, el abogado colombiano Medina (2016) señala que se reconocen diversas ventajas que concede el dominio o propiedad, como facultades para el aprovechamiento del titular del derecho de propiedad, las mismas que se reducen en tres: *Ius utendi*, *Ius fruendi* y el *ius disponendi*.

No siendo ajeno, el ordenamiento jurídico de Venezuela que en su artículo 545 de su Código Civil plasma las facultades del propietario que puede ejercer sobre su bien, de lo indicado por Ochoa (2008) el derecho de propiedad acoge variedad de prerrogativas que vienen a ser la propiedad en su plenitud, las que se encuentran consagradas de manera expresa en el cuerpo legal mencionado son tres: a) uso, b) goce y c) disposición.

Por el contrario, dando un ámbito de aplicación mucho más amplio de las facultades, Rodríguez (2012) señala como una facultad de la propiedad o dominio, a la posesión, pese a que en el derecho cubano solo se reconoce a la facultad de disfrutar, usar, disponer y abusar de las cosas conforme el artículo 129 del Código Civil cubano, que critica debido a que la propiedad va más allá de las prerrogativas señaladas.

De lo esgrimido, se puede acotar que muchas legislaciones se limitan en señalar determinadas facultades que enmarcan el derecho de propiedad, sin embargo, no se puede interpretar de una manera restrictiva y limitativa al derecho de propiedad a ciertas prerrogativas señaladas por ley, sino que por la misma naturaleza del instituto

constitucional de la propiedad como un derecho fundamental es mucho más extenso las facultades inherentes al titular del derecho.

Ahora bien, nuestro ordenamiento civil peruano en el artículo 923 establece cuatro facultades que reviste el propietario sobre la cosa con la que se encuentra en una relación directa al indicar que existe un poder que faculta al uso, disfrute y reivindicar el bien, el mismo que se ejerce en armonía con la ley y el interés social, advirtiéndose que nuestro ordenamiento se limita en señalar cuatro prerrogativas que se otorga al sujeto de derecho, a pesar de que se considera a la propiedad como un derecho absoluto y pleno.

Por ello, compartimos la opinión de Rojina referida a que por su complejidad el derecho de propiedad va a conceder al titular, una potestad jurídica absoluta, dando una mayor posibilidad de decidir sobre la *res*, mientras que otros derechos reales han de constituir a su imagen y semejanza. (2012, citado en Varsi, 2019).

Por ende, los atributos o facultades que posee el propietario no se limitaría a lo señalado por el artículo 923 del Código Civil, por el contrario, trascenderían e irían más allá, por lo expuesto, consideramos conveniente considerar a la posesión como una facultad más del derecho de propiedad, que si bien no se encuentra previsto por la norma civil; sin embargo, es parte de la función de la propiedad, ya que es el hecho que manifiesta y da publicidad de la relación del sujeto con el objeto. En ese sentido, es menester describir de manera genérica las facultades conferidas en nuestro ordenamiento jurídico y tomando en consideración a la posesión como facultad y elemento de la propiedad frente al objeto sobre el cual ejerce su poderío:

- En cuanto al contenido de la prerrogativa de uso, el mismo que se debe realizar de acuerdo a su destino ya sea social o económico, en palabras simples, usar es servirse del bien (Avendaño, 2010, p. 137).
- Cuando se dice que estamos facultados al disfrute de la cosa se refiere al aprovechamiento económico de los frutos de bien, Penadillo (2006) concluye que la facultad de disfrute deriva del *entorno*, puesto que lo que rodea al objeto siendo parte de las características del ambiente forman parte del derecho de propiedad y por tanto deben ser protegidas por el marco legal.

La propiedad se encuentra investida por la facultad disfrutar del bien fructuario, es decir aprovechar de los frutos producidos con o sin intervención de la voluntad del hombre o del goce jurídico que pudiera otorgar como son los frutos civiles, tanto más por formar como parte accesoria del objeto.

- La facultad que caracteriza a la propiedad de los demás derechos reales es el de disposición pues enmarca diversas acciones tal como señala Varsi (2019): "*ius disponendi*: enajenación (compraventa, permuta, donación, dación en pago, cesión); someter la cosa a cargas (patrimonio familiar); gravar o preñar (hipoteca o prenda); edificar, transformar, demoler, abandonar, renunciar. Implica la facultad de realizarse con el bien, sacándole un provecho: *habere possidere*" (p.160).
- Muchos autores consideran a la reivindicación como *tutela restitutoria* de la propiedad contra el poseedor no propietario, derecho reconocido al titular a fin de salvaguardar su bien de terceros para que el objeto pueda

permanecer dentro de su patrimonio, encontrando su fundamento en los principios de persecutoriedad y erga omnes, dicha facultad es imprescriptible (Varsi, 2019).

Siendo la reivindicación remedio para la protección de la propiedad por parte del titular contra quien tenga en su poder el bien sin un título a su favor, trae como efecto la restitución dando por fenecido el estado posesorio y dependerá si tuvo buena o mala fe para la situación de los frutos, como a determinar el régimen de las mejoras o resarcimiento por daños (Gonzales, 2010).

- En cuanto a la posesión considerado un atributo del derecho de propiedad es debido a que, como atañe Avendaño (2010) en su comentario al Código Civil refiere: “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, (...)”. (p.63)

La posesión es considerada como el atributo o facultad de la propiedad ya que se considera como el poder de hecho que se ejerce sobre el bien ya sea por el propio propietario en beneficio de sí mismo o a favor de un tercero que tendrá una posesión inmediata concedida por el titular, hay que recordar la amplitud del derecho de propiedad de poder absoluto.

Asimismo, el artículo 912 del Código Civil señala que “El poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Esta presunción no puede oponerla un poseedor inmediato al poseedor mediato. Tampoco puede oponerse al propietario con derecho inscrito”, de lo que colegimos que la posesión es un modo de dar publicidad que quien lo posee podría

ser propietario, derivando de ello la importancia de verificar y tener diligencia en la compra venta de un bien inmueble, ya que desde tiempos remotos cuando no existía un sistema como la SUNARP se verificaba la posesión de quien transfiere a fin de dar certidumbre de su señorío sobre la propiedad.

1.2.1.4. La transferencia de la propiedad inmueble

Al hablar de transferencia de la propiedad se hace de vital importancia referirnos a la teoría del título y modo, conocida como régimen romano o español, cuyo contenido del título no es el documento sino su fundamentación jurídica, es decir, el acto por el que se genera la obligación de enajenar, en cuanto al modo es el mecanismo que produce la enajenación. Muchas legislaciones han optado por dicho sistema de transferencia en el que no existe derivación de propiedad sino concurren tanto modo como título.

En el sistema romano a fin de la transmisión de la propiedad señala Mariani de Vidal (2004) “Tres eran los modos de adquisición de la propiedad en forma derivada, por acto o negocio jurídico, en el Derecho romano clásico: la *mancipatio*, la *in iure cesio* y la *traditio*” (p. 338)

Por lo señalado por la autora Mariani de Vidal el sistema romano consideraba que la sola obligación de enajenar no perfeccionaba la transmisión de propiedad, por lo que, resultaba necesario la ejecución de cualquiera de los modos señalados. Por el tiempo del derecho justiniano desaparece tanto *la mancipatio* y la *in iure cesio* quedando la tradición como modo derivado de la propiedad, así mismo se mantiene en casos de transmisión de bienes muebles.

No obstante a lo señalado, la doctrina contemporánea distingue dos sistemas de transferencias de propiedad: sistema de unidad de contrato que comúnmente se conoce como sistema consensual o espiritualista y el sistema de separación del contrato llamado sistema abstracto, en cuanto al primer sistema, sostiene que la celebración de un negocio jurídico en donde se encuentran la manifestación de voluntad de las partes es causa suficiente para generar la derivación de la propiedad, asimismo se considera que dentro del sistema de unidad de contrato existe el sistema transmisivo de la doble causa que también se le conoce como título y modo, el cual fue esbozado en el primer párrafo; en cuanto al segundo sistema se requiere de la presencia de dos negocios jurídicos uno obligacional y otro acto ejecutivo real de manera independiente, como la inscripción registral.

A fin de establecer qué tipo de transferencia impera en nuestro ordenamiento jurídico es necesario abordar sobre la existencia de un sistema de transferencia, siendo que doctrinarios refieren que se considera que la una transferencia perfecta debe configurarse tres finalidades que son a opinión de Fernández (1993)

- a) La maximización de la circulación de la riqueza inmobiliaria.
- b) La reducción de los costos de transacción cuando la transferencia de propiedad inmueble opere por vía de cooperación.
- c) La reducción eliminación, de ser esto último posible, de todo riesgo de adquisición de un “*non domino*” o de pérdida ulterior de eficacia del derecho adquirido, a través de un sistema publicitario adecuado de exclusión. (p. 151)

De lo esgrimido nos preguntamos ¿Cuál de las tres finalidades señaladas líneas arriba debe de priorizarse?, ¿es posible que las tres finalidades como la maximización

de circulación de la riqueza, disminución de costos generados por la transacción y la implementación de un sistema de publicidad que evite riesgos transaccionales pueda ser acogido en nuestro sistema peruano?, como respuesta a las preguntas consideramos que todo sistema de transferencia inmobiliario debe maximizar la circulación de la riqueza, por ende el Perú de acuerdo a su población y economía encuentra que existe una separación entre la maximización de su riqueza inmobiliaria y la reducción de riesgos a través del adecuado sistema de publicidad.

Nuestro marco legal desde el Código Civil de 1852 ha importado del Código Napoleónico de 1804 el sistema consensualista o espiritualista ya que es suficiente el acuerdo de las partes para transferir la propiedad de un bien inmueble, el mismo que se mantiene en los Códigos Civiles de los años 1936 y 1984 (actual). Como se ha regulado en el artículo 949 del Código Civil la sola obligación de disponer un inmueble hace al acreedor propietario del mismo, salvo la existencia de una disposición legal distinta o por pacto en contrario.

Por tanto, para Avendaño, J y Avendaño, F. (2017) “para que se produzca la transferencia de propiedad de los bienes inmuebles no es necesario suscribir documento alguno, tampoco se requiere entregar el bien al comprador o inscribir la transferencia en los Registros Públicos. Basta solo el acuerdo de voluntades” (p. 78)

Como bien se puede avizorar el sistema de transferencia en nuestro país tiene como sustento el solo consentimiento, el mismo que no crea propiedades exclusivas, sino relativas siendo las mismas corregidas por la norma al consagrar en caso de concurso de acreedores o por las normas registrales. ¿Por qué se optó por el sistema consensualista o espiritualista?, debido a que el este medio es más rápido y menos

costoso para la transmisión inmobiliaria y procurar la maximización de la circulación de las riquezas, además la inscripción del título en Registros Públicos es facultativa, pero en la práctica es considerada como un deber del adquirente.

1.2.1.5. Modos de Adquirir la propiedad

La adquisición de la propiedad es el hecho por el cual se adquiere la titularidad de un objeto sea mueble, inmueble, material o inmaterial, en opinión de María de Vidal (2004) son actos o hechos que traen como consecuencia la adquisición del derecho real. Dicho en otras palabras, Musto (2000) refiere que son efectos atribuidos por ley a fin de hacer viable de forma firme e incuestionable ante la sociedad el tráfico del patrimonio mediante un título.

Los autores distinguen diversas formas de adquisición, como señala Avendaño, J. y Avendaño, F. (2017) para dar nacimiento a la propiedad existen diversas formas o modos pudiendo clasificarse en derivados y originarios, gratuitos y onerosos, a título universal y singular, o como Varsi (2019) indica también los simples y complejos, por acto inter vivos o mortis causa.

La adquisición de los bienes inmuebles y muebles se efectiviza por la voluntad humana, el querer hacer algo nuestro o suyo con o sin intervención de un tercero por causas establecidas dentro de las normas vigentes; por ello, con el fin de poder comprender el tema y facilitar al lector se procede a clasificar los modos de adquirir la propiedad en dos: originaria y derivada.

Para la adquisición de forma originaria se prescinde de un derecho anterior, el argumento de Avendaño, J. y Avendaño, F. (2017) señala que para una obtención originaria no depende de un derecho previo (si en caso lo hubiera), pues se constituye

el instituto jurídico de la propiedad por acto realizado por parte del adquiriente o por un hecho natural. Pues un objeto careciente de dueño solo puede ser adquirido por el modo originario.

El modo de adquirir originario tiene las características de: gratuito, unilateral y constitutivo. Como casos prácticos donde se puede identificar este tipo de adquisición son: la especificación y mezcla, apropiación, prescripción y accesión, nacidos como producto de un actuar unilateral.

A diferencia del modo originario, la forma derivada tiene intervención del dueño o propietario, considerada como forma bilateral de realizar transferencias a favor de otra persona teniendo siempre en cuenta la regla general: *Nemo plus juris ad alium transfere potest quam ipse habet* que implica que no se puede transferir más derechos de los que se posee. Ya que el consentimiento del acto de transmisión permite el desplazamiento del patrimonio de uno a fin de pertenecer al patrimonio de otra persona.

Para la configuración de transferencia de bienes inmuebles se requiere la concurrencia de tres elementos: la titularidad, legitimación y la disposición. Así para Mendoza del Maestro (2013) en cuanto a la titularidad es el derecho subjetivo de propiedad a favor del titular de dominio, reflejando las características de exclusividad por pertenecer a un sujeto y *erga omnes* es decir oponible a todos, por el contrario la legitimación es un presupuesto subjetivo-objetivo por la relación del sujeto y la cosa, que consiste en si una persona tiene la facultad para enajenar su esfera jurídica o de otro en caso de estar facultado, dicha legitimación puede ser voluntaria, legal y judicial y a su vez causal (existencia de un título que contiene el acto o negocio jurídico),

formal (se expresa formalmente como el registro) y aparente (supuesto fáctico de un titular que no es el verdadero) y por último elemento es contar con el poder de disposición (manifestación de autonomía privada).

Referirse a la transferencia de inmuebles, hacemos alusión del resultado de solamente haber celebrado un contrato (consensualismo de ambas partes), además el acreedor debe contar con legitimación para transmitir eficazmente el derecho al comprador. La titularidad del derecho es una requisito *sine qua non* para la legitimación, es decir que cuando hablamos de modos derivados de la propiedad se hace referencia a la transferencia del bien de un titular premunido de las facultades suficientes para desprenderse del bien a fin de que pase a la esfera jurídica del nuevo titular.

Teniendo como referencia lo expuesto podemos inferir que existen relaciones jurídicas de traspaso de bienes inmuebles *a dominio* es decir donde el transferente es la persona que reviste de titularidad, legitimación y poder de disposición, ya que es dueño del predio, tiene un título que sustente su pertenencia del derecho y que no se encuentra impedido de realizar actos de disposición afectando su patrimonio. También implica la existencia de transferencias de inmuebles *a non domino* donde el adquirente adquiere una propiedad de un no propietario, debido a la legitimación aparente del transferente.

1.2.1.6. Adquisición a non dominio entre la forma originaria o derivativa

La adquisición *a non dominio* es una forma de adquirir la propiedad de un no propietario, y como bien ha señalado Varsi (2019) “En la adquisición *a non dominio* se adquiere la propiedad de quien no es propietario. El bien o derecho se recibe de una

persona que no tiene el poder de disposición. Transmite un no propietario, un dueño aparente.” (p.214)

Si bien, la transferencia de un derecho de propiedad requiere que el *tradens* tenga la titularidad del derecho, la legitimación y el poder de disposición; sin embargo, la existencia de ciertos supuestos excepcionales, hace que un sujeto carente de legitimidad transmita la propiedad válidamente, trayendo como consecuencia el despojo del derecho de propiedad *del verus dominus*. Aquellos contratos realizados por un poseedor no propietario o un titular registral que no es propietario serían ineficaces por su falta de legitimidad del agente salvo que se produzca un hecho complejo como es el caso del adquirente de buena fe, o la entrega en caso de muebles o la inscripción registral en caso de inmuebles. (Vásquez, 2014)

Por lo expuesto, la adquisición *a non dominio* es realizado por un sujeto que no es dueño del bien, pero que por razones de legitimidad aparente puede disponer el bien a nombre de terceros, y esto en razón a que la apariencia protege al adquirente que actuó con buena fe y confió en la información brindada por Registros Públicos, es respaldada conforme al artículo 2014 del Código Civil.

Ahora bien, ¿la adquisición *a non dominio* es un modo de adquirir originario o derivativo?, ante esta pregunta se sostiene distinciones doctrinales que señalan de la existencia de dos teorías: Llamada como la teoría de la prescripción instantánea señalada como un modo de *usucapir*; sin embargo para que pueda proceder la prescripción adquisitiva debe prevalecer el plazo del tiempo pues solo así se consumará dicha prescripción. Otra teoría de la adquisición por ley la misma que enmarca diversas posiciones como el de Von Thur que refiere que la transferencia *a non*

dominio es modo derivativo por el aparente poder del “*non dominus*”, empero otros autores refieren que es un modo adquisitivo originario pues el derecho que se adquiere encuentra su fundamento de ser y legitimidad en la ley, sin la existencia de un derecho previo, no faltan aquellas posiciones intermedias que señalan que se trata del modo derivativo cuando se recibe por una legitimidad aparente de la persona que transfiere y no es dueño y es originario para los demás casos.(UNED, 2018)

Respecto a ello, el profesor Mendoza del Maestro (2013) nos indica que en toda transferencia derivativa deben concurrir: anteriormente el derecho del titular, nexo derivado por acto de disposición y el acto de disposición propiamente dicho, en ese sentido el poder de las adquisiciones a *non domino* encuentra sustento en la legitimación aparente, por tanto la adquisición es derivativa.

De lo expuesto, nosotras compartimos la posición referida a que la adquisición a *non domino* de la propiedad es derivativa, y esto, porque en la transferencia de la propiedad a *non domino* se cumplen con los requisitos precisados por el profesor Mendoza del Maestro para la configuración de una adquisición derivativa; y que si bien la misma se realiza por un no propietario; sin embargo, ello no es óbice para configurar un acto de disposición, ello, en virtud de la legitimidad aparente del transmitente.

1.2.2. La seguridad jurídica y el sistema notarial y registral

En este acápite desarrollaremos la influencia que reviste el sistema notarial y registral en la seguridad jurídica, ello, con la finalidad de establecer líneas directrices que nos conducirán a determinar el rol que cumple el sistema notarial y registral frente a los casos de fraude inmobiliario.

1.2.2.1. Seguridad jurídica

La seguridad jurídica es el fin de nuestro ordenamiento normativo, debido a que mediante ella se crea la confianza en las personas para realizar diferentes tipos de actos jurídicos salvaguardando sus intereses patrimoniales, por lo que, en palabras de Pérez, (2000) es el valor atado a un Estado de derecho pues cumple con requerimientos objetivos como la enunciación adecuada de normas del ordenamiento jurídico o el acatamiento de las mismas por las personas y en especial por los órganos encargados de su aplicación y en su acepción subjetiva se tiene como el convencimiento del Derecho la misma que se presenta en casos de la seguridad objetiva, por lo que necesita del conocimiento del ordenamiento jurídico por los destinatarios.

Cuando se habla de seguridad jurídica implica la garantía dada por el estado de evitar cualquier peligro en las relaciones jurídicas entabladas, para su existencia de la misma se necesita de medidas que ayude a asegurar una ausencia de daño de los derechos por parte de todas las instituciones encargadas de hacer extensivo la seguridad jurídica.

Por ello, la seguridad jurídica en palabras de Huerta (2013)

Es importante para el desarrollo de la sociedad, como manifestación de la seguridad que surgió en el estado de derecho con requisitos de certeza y estabilidad, y puede ser visto como contrapeso de los riesgos de la libertad contractual y como factor de confianza necesario para el desarrollo estable del tráfico jurídico. (p. 3)

La seguridad jurídica en cuanto a su vertiente de garantía del derecho de propiedad se puede distinguir en dos vertientes: la seguridad estática que radica en que

no puede haber una alteración que vulnere un derecho o cambie una situación jurídica de una persona sin previo consentimiento de esta, y la seguridad del tráfico jurídico que se caracteriza por su dinamicidad consistente que en caso de existir una modificación favorable en las nexos patrimoniales de una persona, no puede ser interrumpida por situaciones que le sean desconocidas.

En opinión de Fernández (1993) ya que el fundamento de todo sistema de transferencia de propiedad es incrementar su riqueza, es necesario que la publicidad ampare la buena fe como sostén de la seguridad dinámica, y que el ordenamiento debe inspirar el derecho ya que de ese modo se generara riquezas inmobiliaria incentivando la circulación de bienes que es lo que las personas esperan.

De lo dicho anteriormente una posición contrapuesta, la plantea el profesor Gonzales, G. (2012)

La seguridad dinámica y la estática, por separado, simplemente no existe; pues la protección del adquirente no acaba en ese momento temporal, sino que requiere protección en cuanto se convierte en propietario. En caso contrario, se trataría de dotar de seguridad para un acto jurídico, pero al mismo tiempo se generaría zozobra e incertidumbre durante todo el tiempo de la situación dominical o propietario. Pues bien, es claro que estamos en presencia de un falso dilema que se desmorona por sí solo. (p. 119)

Estas distinciones que vienen a ser contrapuestas, en una coyuntura entre la seguridad jurídica estática la misma que tutela los derechos del propietario o si se debe preferir la seguridad jurídica dinámica a fin de hacer más rápido y menos costoso el tráfico de bienes, nos planteamos la siguiente interrogante ¿nuestro ordenamiento

jurídico y los operadores del derecho por cual optan?, en respuesta a ello tenemos el artículo 2014 del CC que regula el principio de fe pública registral, el cual resguarda a un tercero de buena fe en su adquisición del derecho de propiedad por una adquisición *a non dominio*, pero por las circunstancias complejas y porque el Estado tiene el deber de garantizar tanto la libertad contractual y evitar riesgos al momento de adquirir bienes se protege a la seguridad jurídica dinámica; así también los operadores del derecho han señalado que a fin de equilibrar estos dos aspectos contrapuestos determinan las cargas tanto para el propietario (seguridad jurídica estática) como cargas para el nuevo adquirente (seguridad jurídica dinámica).

1.2.2.2. Sistema Notarial

Para determinar la adquisición de un inmueble corresponde identificar aquellos mecanismos de protección que transcurre el título que da mérito al derecho del legítimo propietario, con la finalidad de proteger tanto a la seguridad jurídica dinámica (adquirente) como a la seguridad jurídica estática (propietario), por ello es imprescindible abarcar el sistema notarial y su rol que desempeña en la aplicación del artículo 2014 del C.C.

Por sistema notarial entendemos un conjunto ordenado, coherente de reglas, principios y normas que regulan la función notarial y sus demás aspectos, en ese sentido Ma de Prada (1994) divide al sistema notarial en dos: el sistema notarial anglosajón y latino, durante el desarrollo de su artículo señala características que hacen diferentes ambos sistemas. Pues refiere que el sistema latino se basa en un derecho codificado, tiene como instrumento de prueba la extensión del instrumento público, como protagonista al notario que es aquel perito en derecho que ejerce una función

pública en pro de la seguridad jurídica, la fe pública que es la principal característica de este sistema. Por otro lado, el sistema anglosajón se caracteriza porque se basa en la jurisprudencia, costumbre siendo la prueba por excelencia la testimonial, el notario no es profesional en derecho por lo que no ejerce función pública, es traer a colación que los documentos realizados por estos no gozan de legalidad ni solemnidad.

De lo expuesto, podemos concluir que nuestro país se encuentra dentro de los alcances del sistema notarial latino, pues tiene base en el sistema legal codificado, como único medio de prueba es el instrumento público elaborado por notario, ya que el sistema notarial regula el derecho notarial y sus alcances, entonces ¿Qué es el derecho notarial?, para Lafferriere (2008), el derecho notarial es un conjunto de normas que van a desarrollar y reglamentar la función notarial, en tres puntos de vista subjetivo relacionado con el agente y objetivo vinculado con el documento y último dinámico por la técnica de la función notarial.

En palabras de Gonzales, G. (2012) el derecho notarial es un conjunto de normas principios encargados de regular la función notarial y su organización del notariado; entendiéndose por función notarial en la reproducción del instrumento público con características especiales, el mismo que dota de seguridad jurídica a los derechos adquiridos a través de él. Esta función no solo es dar forma al acto o negocio jurídico sino también el dar fe dicho acto, Gattari (2011) a fin de que sean ciertos, verídicos y crear confianza en los otorgantes de su cumplimiento, así mismo se encarga de la estructura de la misma, tal como afirma.

Entonces, podemos decir que el derecho notarial es una rama especial y autónoma del derecho, compuesta por un conjunto de normas jurídicas que regula la

función del notario y los efectos de la fe pública, con el objetivo de que mediante los instrumentos notariales se logre la seguridad y certeza de los hechos, actos o negocios jurídicos. Pues es el notario el primer filtro quien debe adoptar medidas de seguridad necesarias para impedir que suplanten la identidad de los otorgantes, así como el compromiso de dar seguridad a las transacciones realizadas ante él, debido a que el notario aplica el derecho a los hechos que tienen relevancia jurídica en la vida de las personas, dando fe de los actos celebrados, revisando los requisitos necesarios de validez y eficacia de lo pretendido por los otorgantes con la forma jurídica óptima.

A. Fe pública notarial

Siendo el sistema latino imperante en nuestra realidad, se tiene como protagonista principal al notario, quien es en palabras de Tarragón (2011)

Es el profesional en Derecho que practica simultáneamente una función pública para brindar a los ciudadanos la seguridad jurídica en el ámbito del tráfico jurídico extrajudicial. Un poco más descriptivamente, el Notario es el profesional del Derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a este fin y confiriéndoles autenticidad; conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido y puedan tener fuerza ejecutiva. En su función de autenticación de hechos. (p.17)

De lo que se colige que el notario es el autor que brinda fe pública notarial de los actos o hechos que ante él se presentan y siendo esta función una característica principal del sistema latino, ¿qué es lo que entendemos por fe

pública notarial?; por lo argumentado por Lafferriere (2008), la fe pública es la creencia notoria o manifiesta, pues existe una verdad oficial que se impone y que se llega a ella a través de un mecanismo jurídico o coacción que nos exige dar por ciertos de algunos hechos sin que podamos concluir sobre su objetiva verdad. El notario atestigua solemnemente un acto positivo no pudiendo encomendar a cualquier persona si investidura previa.

El notario es el único que se encuentra premunido de fe pública notarial, el mismo que es indelegable a sus dependientes o personas extrañas, puesto que el notario va a constatar de manera física los actos celebrados por las partes contratantes.

Villavicencio (2010), citando a Mónica Tambini Avila sostiene que la fe notarial es la certeza, confianza, veracidad y autoridad legítima atribuida al Notario con respecto a los actos, hechos y dichos realizados u ocurridos en presencia de él, que se tiene por verdaderos auténticos, ciertos con toda fuerza probatorio mientras no se demuestre lo contrario.

De acuerdo al artículo 24 del Decreto Legislativo 1049, la fe pública se otorga a los instrumentos emitidos por el notario utilizando firmas o certificados digitales de acuerdo a la ley de la materia, respecto de los actos jurídicos o hechos que presencie a fin de establecer fecha cierta, contribuyendo con la seguridad jurídica.

B. Deberes del notario frente a la seguridad jurídica.

Antes de abordar los deberes del notario, es indispensable saber qué es lo que motiva la función notarial, ya bien lo ha señalado Tarragón (2011) la principal causa es dar seguridad jurídica provisoria a las partes en sus relaciones jurídicas a fin de facilitar del tráfico por la certeza que brinda y servir como garantía a terceros. Además se debe tener en cuenta que el sistema notarial previene los conflictos litigiosos y por ende una reducción de costos en el ámbito judicial y si el litigio es inevitable sirve el documento dado por notario es una prueba, por el hecho de estar investida de fe pública y solo se somete a un control legal siendo solo vencida por la querrela de falsedad.

El notario desempeña una función cautelar, pues al dar seguridad jurídica previene conflictos de manera eficaz no llegando a los tribunales o siendo ese el caso sirve como una fuerza probatoria de lo pactado por las partes y facilitando la ejecución, es por ello que la obligación del notario es velar por la seguridad jurídica.

El notario al estar premunido de fe notarial, tiene la obligación de actuar con confidencialidad, cautela y siguiendo los lineamientos establecidos por la ley, además su actuación en el ámbito social puede generar derechos como vulnerar los mismo en atención a ello debe asumir el compromiso de actuar de una manera diligente en la realización de sus actos.

Para Carhuamaca (2017) “La función notarial es una actividad profesional muy singular. Su facultad fedante nacida de la Ley, que impone a la sociedad y al

Estado una presunción de veracidad que sólo puede ser vencida judicialmente, lo convierte en una autoridad”. (p. 3)

El notario latino tiene la obligación de investigar la verdadera voluntad de las partes, no limitándose a la simple formalización del acto brindando su asistencia profesional a los otorgantes y transcribir el instrumento, para dar comienzo al acto o negocio jurídico en armonía con el ordenamiento vigente o en su caso darle una mejor forma probatoria, asimismo de dar fe de la identidad de las partes, su capacidad, legitimación y la libertad del contratar y de esa forma coadyuvar a superar defectos, omisiones que puedan tener y obtener la inscripción en registros pues es el notario quien tiene el primer control de legalidad.

Para Villavicencio (2009) citando a Mónica Tambini Avila quien señala que dentro de la función notarial se puede distinguir tres tipos de funciones, entre ellas: a) **Función Preventiva:** es preventiva del litigio, puesto que la actuación del notario es previa al conflicto, ya que la por una adecuada instrumentación de actos o negocios jurídicos va evitar discrepancias entre las partes, b) **Función Calificadora:** el notario se encarga de adecuar los hechos a las normas jurídicas, pues determina la relación del derecho con los hechos que las otorgantes exponen. Recibe, interpreta, investiga y da forma legal a la voluntad de las partes; y c) **Función de asesoramiento:** será el notario quien luego de escuchar la voluntad de las partes, les permita advertir la naturaleza y efectos o consecuencias jurídicas del acto que realizaran ante él.

1.2.2.3. Sistema Registral

Cuando hacemos referencia al sistema registral nos referimos al conjunto de normas, principios acogidos por un país a fin de regular las maneras de propagación de los derechos reales sobre los bienes inmuebles mediante el Registro de Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución.

En cuanto a su clasificación Carral y de Teresa (2007) lo distingue por su forma: a) el sistema de transcripción: el documento que da merito a la inscripción se copia de forma íntegra en los registros, b) el sistema de folio personal: los índices se lleva por nombre de la persona titular y c) el sistema de folio real: se lleva el registro por fincas, abriéndose una un folio por cada una y se inscriben los actos jurídicos relacionados con ella. Otra clasificación que se le da al sistema registral es por su efectos: a) inscripción sustantiva: produce sus efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia, adoptada por Australia, Alemania, b) inscripción declarativa: reconoce y declara la existencia de un derecho producido fuera del registro contenido en un título, que nace de forma extraregstral ante notario, recogida por España y c) inscripción constitutiva: si bien no omite la presentación del título en merito se da origen un derecho, empero exige como requisito indispensable la inscripción para la constitución del derecho.

En esas líneas, la doctrina señala que los diferentes grados de eficacia, se puede clasificar en tres sistemas: Francés, Alemán y Australiano también llamados sistemas puros, con el objetivo de determinar el sistema que adopta nuestro país, se esbozara las características principales de cada sistema.

- En cuanto al Sistema Francés refiere que en cuanto a la forma como se lleva el registro por orden anexándose en el respectivo fichero donde existen dos: personal y real limitando el trabajo del registrador a formar volúmenes con los documentos por eso se les llamaba conservadores. El notario debe tener la diligencia de identificar a los otorgantes y la finca objeto de registro. En cuanto al fondo, su inscripción no es constitutiva primando el tracto sucesivo, principio de prioridad, orden cronológico y una calificación registral debiendo registrarse todos los actos declarativos traslativos o modificativos teniendo como sanción la no oponibilidad a terceros. (Carral y de Teresa, 2007)

En ese sentido y en consideración que en el derecho Francés la propiedad es individual y absoluta y que su transferencia es por el solo consentimiento de los contratantes, por lo que la inscripción ni *traditio* es necesaria y la transcripción es obligatoria para el notario más no para el conservador o registrador, sin embargo este sistema carece de publicidad por lo que terceros desconocen de las mutaciones inmobiliarias, generando conflicto en la comunidad y para el sistema jurídico.

- Al respecto el Sistema Alemán designa a un juez inmobiliario con la finalidad de realizar un control de legalidad riguroso, verificando la autenticidad de los títulos abriéndose una hoja o partida por finca (folio real con sistema de encasillamiento), la inscripción es a pedido de parte siendo de carácter constitutivo por lo que para adquirir un derecho real sobre un inmueble es requisito *sine quo non* la inscripción de la adquisición del derecho en registros. La transmisión es abstracta por lo que evita vicios que afecten un negocio y ser

imputable al registrador ya que estos no califican este punto del que se derivan relaciones jurídicas entre partes. (Canales y Loiseau 2005)

Este sistema fue adoptado por Alemania, Austria, Suiza y Suecia, una característica de este modelo es que la inscripción tiene un valor absoluto acreditando el derecho de propiedad, pues la transmisión es por consentimiento unido a la inscripción. Para la existencia y reconocimiento *erga omnes* es menester que el acto jurídico se encuentre registrado.

- Por otro lado, el Sistema Australiano también conocido como el “sistema de torrens” por su creador Sir Robert Richard Torrens, en Australia se tenía dos tipos de títulos: el directo dado por la corona y su calidad de inatacable y el derivado de ella que se prestaba para los fraudes, por lo que Torrens procuro que todos los títulos sean emitidos por la corona de forma directa e instauró la inmatriculación, que es la inscripción por primera vez de un predio en registros realizada de forma voluntaria, presentando los planos, título y demás documentos siendo examinados por juristas y topógrafos procediendo a la inscripción, por lo que cada vez que se realizaba una traslación de dominio, primero el predio pasaba a nombre de la corona y esta después del estudio de documentos concedía la transferencia (Carral y de Teresa, 2007).

Este sistema se aplica en Austria, Canadá, Jamaica, Uganda, República Dominicana, para la enajenación de un inmueble es suficiente que se lleve un modelo oficial impreso y remita con el título a registro, quien se encarga de expedir un nuevo título previa calificación. La inscripción es constitutiva con una fuerza legitimadora y sustantividad absoluta, debido a que es el estado (la

corona) quien se encarga de la revisión de los requisitos necesarios para la inscripción a registros.

Como función primordial del sistema registral es dar a conocer las relaciones jurídicas sobre los bienes corporales o incorporeales y cuál es la situación jurídica en la que se encuentra, pues en caso de no existir el registro, aquellas personas que pretendan adquirir una propiedad no sabrían si el transmitente es el verdadero propietario o si sobre el bien existe cargas o gravamen, pues permite conocer el historial de vida de un objeto sometido a inscripción. En ello radica la razón de ser del registro, como mejor lo describe Gonzales (2013):

El registro debe entenderse como un instituto de paz jurídica, de estabilidad social, de tranquilidad ciudadana en el ámbito patrimonial; pero, lo más importante es que se encuentra inspirado en la tutela de las conductas leales y honestas, en la protección de los terceros de buena fe y la evitación de los fraudes. (p. 301)

De acuerdo a nuestra realidad podemos concluir que el Perú adopta un sistema registral de inscripción que es el acceso a registros, el mismo que está bajo la administración de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, quienes tienen la labor de extraer los elementos esenciales por cada título introducido y dejando constancia de ellos en el asiento registral (resumen del título). En cuanto a los registros que conforman el sistema registral peruano tenemos: personas naturales y jurídicas, propiedad inmueble y otros creados por ley otorgándose por cada institución una naturaleza diferente en cuanto a su inscripción pudiendo ser: obligatorio o potestativo, constitutivo o declarativo.

Si bien en el artículo 949 del Código Civil señala que la transferencia de propiedad opera con el solo consentimiento, por lo que la inscripción vendría a ser declarativa y no obligatorio; empero determinados actos jurídicos como hipotecas o constitución de personas jurídicas tienen el carácter de constitutivo y situaciones jurídicas como es la transferencia de propiedad la inscripción produce efectos declarativos y no constitutivos, puesto que reconoce o declara la existencia de un derecho que no convalida negocios jurídicos que contengan un vicio.

A. Principios registrales

Carral y de Teresa (2007) sostiene que los principios son provenientes de la interpretación de aquellas normas legales de registro públicos, que nos orientan y facilitan la comprensión de la materia llegando a dotarla de calidad científica.

Por lo que podemos decir que los principios son lineamientos o normas rectoras que inspiran la función registral y los mismos deben ser de observancia obligatoria, por todos los operadores de derecho. Así mismo, los principios generales del Derecho son las bases para el Derecho positivo, que orientan la función registral, por lo que no vamos a estudiarlas detenidamente cada una de ellas por cuanto nos demandaría una exposición lata sobre lo mismo, empero, las que esbozaremos en el presente ítem son trascendentes para entender la investigación realizada, ilustrando claramente la importancia de inscripción registral de aquellos derechos adquiridos.

Como una de la función del Registro Público es brindar publicidad, en otras palabras, hacer público un acto, ya que es el principal objeto de la seguridad jurídica siendo incorporado como un principio rector, inserto en el artículo I y

II del Título Preliminar del Reglamento General de Registros, dicho principio se produce como efecto de los instrumentos extendidos por el notario que ha aplicado los requisitos formales establecidos por el derecho registral y logran su inscripción en el mismo, siendo ello así, el titular de un derecho real le es indiferente otra prueba para ser considerado como tal, pues basta lo expuesto en el asiento registral y lo no consignado en ella se presume que no existe.

De Reina (2012) refiere que el principio de publicidad se encuentra dividida en dos: publicidad material contenida los efectos que trae consigo y la misma se encuentra vinculada con el principio de inscripción y como segundo tipo la publicidad formal que brinda conocimiento de lo publicado a todos los interesados.

Por otro lado, el principio de legitimación se encuentra regulado el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento de Registros Públicos³, partiendo de la premisa de esa premisa los asientos registrales se presumen ciertos y válidos, siempre y cuando no se rectifiquen o declaren su invalidez judicialmente, otorgándole al titular registral la facultad para actuar conforme a ellos y poder disponer conforme a su voluntad. Siguiendo esta línea el principio de legitimación tiene dos vertientes entre ellas: **Legitimación Activa:** el titular del derecho está autorizado de ejercer dicha potestad sin limitación y

³ RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 126.2012-SUNARP-SN , artículo VII del Título Preliminar que señala: ““Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez””

Lima, 18 MAY 2012.

la **Legitimación Pasiva**: salvaguarda al tercero quien no tiene derecho inscrito cuando se encuentra vinculado con quien si lo tiene.

En cuanto a lo referido por este principio el solicitante debe haberlo adquirido de la persona quien sale con derecho inscrito, a fin de que exista tracto continuado entre el titular registral y actual adquiriente y que debe tener un documento público perfecto o privado de fecha cierta que sustente su transferencia otorgada por titular.

Como otro principio importante para desarrollar el tema de investigación es el principio de Oponibilidad, o de inscripción que en plantea que todas aquellas situaciones inscritas en el registro inmobiliario, causan eficacia frente a terceros, sin que estos puedan alegar que desconocían de lo publicitado, pues pueden recurrir a la entidad (SUNARP) a fin de conocer la situación jurídica.

B. Registro de propiedad inmueble

El derecho registral inmobiliario imperante en un país determina la manera en la que opera la transmisión del derecho de propiedad. Debido a la existencia de dos modos clásicos de adquirir el derecho real, en el presente trabajo de investigación nuestro país reconoce como forma de perfección de transferencia a voluntad de las partes o consenso entre los otorgante como forma de transmitir derechos, modificarlos o extinguirlos la que debe de provenir de un sujeto con facultades para realizar caso contrario siendo que desarrolló toda venta de bien ajeno es rescindida

Siendo ello así, el registro de propiedad inmueble tiene por objeto la inscripción de los contratos relacionados sobre bienes inmuebles a fin de mantener actualizado su situación jurídica, empero Roca Sastre refiere que el registro de propiedad se concibe dentro de tres puntos de vista: a) como institución jurídica por el fin que persigue de afianzar la seguridad jurídica mediante la publicidad, b) como oficina debido a que el resguardo de los títulos se encuentran en cada oficina registral de cada territorio y que independientemente del estado u otra institución conciben su propio estatuto sometido al principio de legalidad y c) un conjunto de libros, ya que sería la reunión ordenada de libros oficiales debidamente enumeradas existente por cada oficina registral en la que constan los asientos y actos inscritos (citado por De Reina, 2012).

Como fines primordiales del registro de propiedad inmueble es proteger el tráfico jurídico inmobiliario y fomentar el crédito territorial como en caso de las hipotecas creando cargas y gravámenes sobre el bien inmueble y brindando confianza a los agentes económicos en sus inversiones, en tiempos antiguos se consideraba a la posesión como medio externo de reflejar titularidad sin embargo esta no es concluyente, necesitándose de una institución que otorgue protección de derecho y de ahí la necesidad de implementar este registro y como consecuencia de ello evadir riesgos o fraudes de las contracciones inmobiliarias remitiéndose a los asientos y títulos registrales que obra en cada oficina registral correspondiente produciendo una realidad jurídica con la presunción de que todos conocen lo publicitado por registros pues independientemente si se da o no un conocimiento efectivo del mismo.

En ese mismo sentido opina Gonzales, G. (2012) “El registro se construye sobre la base de una idea- fuerza muy concreta: la publicidad existe para tutelar el interés a la notoriedad de ciertos hechos jurídicos”. (p.155) Cuando se crean relaciones jurídicas las parte que adquiere el bien necesita de una certeza de que el vendedor sea dueño y si existen cargas o gravámenes sobre el, informándose de esta forma para evitar la existencia de transferencias ocultas que puedan afectar derechos de terceros.

C. Deberes del registrador frente a la seguridad jurídica

Como se ha señalado en el sub capítulo de seguridad jurídica, su finalidad es crear confianza en los ciudadanos del cumplimiento, reconocimiento y ejecución de los actos o negocios jurídicos celebrados por ellos y que son garantizados por el Estado mediante normas e instituciones que las efectivizan. A pesar de la dicotomía existente sobre la seguridad jurídica estática y dinámica, el registro busca la defensa de las adquisiciones realizadas o consolidar las que se encuentran en proceso.

Respecto a la seguridad jurídica en el campo registral el VII Congreso Internacional Registral realizado en Buenos Aires en 1989 ha determinado que:

“La seguridad jurídica, valor esencial del Derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social y por todo ello, resulta ineludible para realizar el bien común. Dicha seguridad debe alcanzar tanto a la titularidad como a la protección del tráfico sobre los mismos. Los Registros Jurídicos de bienes en los términos proclamados por los Congresos de Buenos Aires de

1972, de México de 1980 y de Roma de 1982, sobre su organización y los principios contribuyen eficazmente a la disminución de conflictos judiciales.”

En opinión de Gonzales (1997) el sistema registral presenta barreras de acceso para que se proceda la inscripción del derecho en registro debe contar con dos requisitos: a) la presentación de un documento autentico y público elaborado por notario y b) la realización de una amplia calificación que debe ser efectuada por el registrador y solo así se puede garantizar que todo lo que se publicita en registros merece efectos sustantivos. Además señala que de nada serviría una adecuada calificación sin la intervención del sistema notarial, puesto que el notario es un profesional en derecho facultado para dar certeza jurídica y autenticidad de los actos celebrados ante el, pues son pilares de la seguridad jurídica preventiva.

Por tanto, el registrador es un abogado que debe realizar una debida calificación de la legalidad de los documentos en virtud de los cuales se solicita la inscripción, para evitar la penetración de documentos que contengan actos o negocios jurídicos con vicios, ya que actualmente se admiten instrumentos apócrifos que alteran la realidad y causan perjuicios al actual propietario y a terceros de buena fe. Nuestra posición frente a ello es que tanto el sistema notarial y el sistema registral deben actuar de la mano a fin de resguardar la seguridad jurídica inmobiliaria debiendo los protagonistas de ambos sistemas actuar con pericia, ética y diligencia en el cumplimiento de sus funciones.

1.2.3. Principio de fe pública registral

1.2.3.1. Naturaleza jurídica del principio de fe pública registral

Inicialmente podemos decir que la naturaleza del principio de fe pública registral se sustenta como un tipo de excepción de la regla que rige la transmisión de los derechos patrimoniales, esto es, la regla *nemo plus juris*, que precisa que nadie puede transmitir más derecho del que tiene, no obstante, como indica Mendoza (2013) “existen supuestos en los cuales el titular no dispone, sin embargo, el “adquirente” “adquiere” de un no titular. Dicha situación en doctrina se denomina “adquisición a non domino” (p.21), es decir, la configuración de la adquisición de un tercero devenido de la transmisión de un no propietario.

Ahora bien, es menester precisar que en nuestra legislación se ha regulado muchas situaciones de adquisición *a non domino*, como lo ha señalado el profesor Mendoza (2013) “el supuesto en bienes muebles (artículo 948 del CC), del heredero aparente, el de fe pública registral (...) los contratos celebrados por representantes aparentes, los casos en los que existe la relación antecedente pasible de nulidad por un supuesto de simulación, entre otros” (p. 22), siendo ello así, cabe preguntarse lo siguiente: ¿por qué el sistema permite que un tercero pueda adquirir la propiedad de un no propietario? Respecto a ello, el profesor Gonzales Barrón (2018) ha precisado que la naturaleza jurídica del principio de fe pública registral se puede sustentar a partir de dos fundamentos; primero, el fundamento dogmático que se explica desde la idea de la “legitimación aparente”, ya que, al otorgarle la inscripción legitimación aparente al transmitente, el mismo se encuentra legitimado para ejercer el poder de disposición y por ende de transmitir la propiedad a un tercero; segundo, el fundamento pragmático, que está referido a que la existencia del principio de fe pública registral se sustenta en

un aspecto social, en la cual se pueda justificar la protección de la apariencia, ocurriendo ello únicamente cuando quien ostente el derecho originó o permitió el hecho aparente que fue medio para que un tercero confié en la apariencia, es decir, el principio de fe pública registral solo tendría razón de ser en los casos en los que el propietario tenga culpa y el tercero buena fe, siendo que, la combinación de culpa y buena fe crearía una apariencia que se podría sobreponer a la realidad. Compartiendo el profesor Gonzales Barrón la postura referida al fundamento pragmático.

Ahora bien, de lo detallado líneas arriba, el principio de fe pública registral tiene sustento en aquella apariencia jurídica, en ese sentido indica el profesor Gordillo (2010) “la generalidad de la regla *nemo plus juris...* no impide a la protección de la apariencia actuar con alcance de verdadero y propio principio general” (p.40), lo que sí queda a disyuntiva es cómo se justifica la apariencia jurídica, es decir, a través de dotar de legitimación aparente al transmitente o se justifica en la buena fe del tercero, en ese sentido el profesor Gordillo (2010), ha precisado que: “ la buena fe del tercero que confía en el Registro, y no la aparente legitimación de quien en el aparece como dueño es lo que, excepcionando el principio de la adquisición derivativa, justifica y explica realmente la adquisición *a non domino*”(p. 34). Así también el profesor Mendoza del Maestro (2013) refiere que en casos donde hay una adquisición *a non domino* se tutelando más a la adquisición que la transferencia, basado a que el hecho el adquirente debe cumplir con los requisitos para su adquisición, no eximiendo de responsabilidad al transmitente que sabía que no contaba con poder de disposición. En ese mismo sentido señaló el profesor Gordillo (2010)

Si en el antiguo Derecho bastó con privar de eficacia externa al negocio sobre el patrimonio ajeno y someter la adquisición derivativa al rigor del principio *nemo plus juris...*, en el moderno se ha hecho necesario deslindar campos y adjuntar a este el de la protección de la apariencia cuando está en juego el interés de un tercero que de buena fe se ha dejado guiar por dicha apariencia objetivamente creíble (el resaltado es nuestro). (p.125)

De lo detallado, nosotros compartimos la posición del profesor Gordillo, siendo que el principio de fe pública registral se constituye como una aparente de adquisición a non domino que tiene como fundamento la apariencia jurídica, basándose esta apariencia jurídica en la buena fe del adquirente y no en la legitimación del transmitente; es decir, si bien la apariencia registral concede al transmitente legitimación aparente para que este pueda ejercer el poder de disposición, sin embargo, ello se fundamenta en virtud de la buena fe del adquirente, dicho argumento de Cariota (Citado por Gilberto Mendoza, 2013) “ el *non dominus* que transmite tiene el poder de disposición otorgado *ex lege* en virtud de la buena fe del adquirente”. (p.26); en ese sentido, la regulación del principio de fe pública registral en el sistema peruano concede al transmitente legitimación aparente, de manera legal, sustentado en la buena del adquirente, es decir, en la confianza que este tuvo del registro al momento de adquirir la propiedad.

Ahora bien, habiendo determinado la naturaleza jurídica del principio de fe pública registral, consideramos importante responder la siguiente pregunta: ¿Cuál es la finalidad de proteger al adquirente que confió en la información registral?, muchas veces nos hemos preguntado ello, y quizá, la respuesta que siempre sale a la vista es:

“prevalecer la seguridad jurídica”; sin embargo, no tenemos en consideración que la seguridad jurídica no solo está enfocada en coadyuvar a un adecuado tráfico jurídico inmobiliario, sino, que la misma tiene dos vertientes, tal y como ha sido desarrollada por el gran jurista alemán Víctor Ehrenberg, quien ha sostenido que la seguridad jurídica comprende a la seguridad jurídica estática, la cual consiste en que no puede llevarse a cabo modificaciones desfavorables de la situación anterior de las relaciones patrimoniales de una persona sin el consentimiento de esta, es decir está enfocada en mantener el *status quo* del derecho de una persona; y, la seguridad jurídica dinámica, referida a que la previsible favorable modificación de las relaciones patrimoniales de una persona no puede frustrarse por circunstancias que le sean desconocidas a esa persona, es decir, problemas que no la atañen.(Huerta. O, 2013, p.13). De lo detallado podemos desprender que la seguridad jurídica no solo está orientada en proteger el tráfico patrimonial, sino también la permanencia del derecho, por ello, consideramos que lo adecuado es precisar que la finalidad del principio de fe pública registral está orientada a proteger la seguridad jurídica en su vertiente dinámica, tomando lo indicado por Mejorada (2012) que lo importante es la salvaguarda resguarda del mercado en su vertiente de tráfico de bienes, a fin de crear confianza en los agentes económicos, para así cumplir con los objetivos de nuestro régimen económico. En los casos de aplicación de la fe pública registral se sobrepondrá la defensa de la seguridad jurídica dinámica (adquisición del tercero) sobre a la seguridad jurídica estática (permanencia del derecho) siempre que el tercero (adquiriente) efectúe los requisitos exigidos por ley.

1.2.3.2. Antecedentes jurídicos del principio de fe pública registral en el sistema registral peruano

El principio de fe pública registral en *stricto sensu*, fue regulado por primera vez en nuestro ordenamiento jurídico, en el artículo 1052° del Código Civil de 1936, ya que, como se ha precisado, “el Código Civil de 1852 no reguló el principio de fe pública registral; empero, al abordarse en cuanto al tema de la prescripción adquisitiva de dominio sobre las cosas, se regularon algunos aspectos significativos en sosten al concepto de la buena fe” (Anaya. J, 2015, p. 2). Lo que indica que el Código Civil de 1852 únicamente dio indicios respecto al concepto de buena fe; sin embargo, ello no implicó un desarrollo de la fe pública registral como un principio en sí.

Ahora bien, es menester precisar que el artículo 1052 del Código Civil de 1936 tuvo como principal contribuyente de inspiración al artículo 34 de la Ley Hipotecaria española, la que a su vez se inspiró del artículo 973 del Código Civil suizo y del §892 del BGB alemán, siendo entre los dos, su principal influencia el artículo 973 del Código Civil suizo (Gordillo. A, 2010, p.18)

En ese mismo sentido precisa Revoredo (1985)

El Código Civil de 1984 recoge dentro de las disposiciones generales de los Registros Públicos el artículo 1052 del Código Civil de 1936, el que estaba ubicado en el Registro de Propiedad Inmueble. La redacción de este artículo es muy clara. Es copia casi textual del artículo 34 de la Ley Hipotecaria española, salvo el último párrafo que no ha sido incorporado y completa cabalmente su finalidad y que dice: Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviese su causante o transferente. (p. 843)

Por lo expuesto, debemos precisar que la regulación del principio de fe pública registral en nuestro sistema registral peruano está inspirada en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria española; asimismo es menester indicar que la regulación primigenia del principio de fe pública registral, a la actualidad ha tenido variantes, la primera, con la regulación del artículo 2014 del Código Civil de 1984, y la última, a través de la promulgación de la Ley 30313⁴, tal y como lo detallaremos en el siguiente cuadro:

<p>Artículo 1052 del Código Civil de 1936</p>	<p>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.</p>
<p>Artículo 2014 del Código Civil del año 1984</p>	<p>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.</p> <p>La buena fe del tercero se presume mientras no se prueba que conocía la inexactitud del registro.</p>
<p>Regulación actual del artículo 2014 con la modificación de la Ley 30313</p>	<p>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, <u>cancela</u> o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y <u>los títulos archivados</u> que lo sustentan.</p> <p>La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.</p>

⁴ 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 4º y 55º y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049.

1.2.3.3. Definición del Principio de Fe Pública

El principio de fe pública registral es uno de los principios más importantes de nuestro Sistema Registral Peruano, el cual según la Exposición de motivos del Código Civil (1987) que indica que es el eje de nuestra estructura registral y termino más claro de los alcances de la amparo que el registro brinda a las transacciones patrimoniales; propiciando una garantía de permanencia de adquisición de propiedad a favor del tercero de buena fe, ante la nulidad, anulabilidad, resolución, rescisión u cancelación del acto de transmisión anterior a su adquisición, siempre que, el tercero se encuentre investido con los requisitos previstos en el artículo 2014 del Código Civil; así como vino señalando Mendoza (2011) “el tercero que adquiere confiando en “la legitimación” del titular registral es mantenido en la adquisición *-a non domino-* que realiza a pesar que luego se verifique alguna patología en la adquisición del otorgante”. (p. 32.)

En ese mismo sentido, refiere Gonzales (2018)

El principio de fe pública se aplica cuando el título del transmitente se halla afectado por alguna causal de nulidad o ineficacia contractual o negocial que puede originar la decadencia de efectos de los actos sucesivos. Por ejemplo, A (titular inscrito) vende a B; luego B vende a C; en tal caso, la eventual nulidad de la venta entre A-B, no producirá el efecto de privar a C de su adquisición, si la causa de nulidad de la venta (por ejemplo: fin ilícito) no constaba en el registro. La fe pública registral pretende la tutela del tercero frente a las nulidades, resoluciones o revocaciones del título precedente, por lo que se

ubica en una posición de relativa inmunidad frente a las patologías contractuales del negocio antecedente. (p.59)

En la doctrina española, como indica Saenz (1947) “el principio de fe pública registral en sí mismo, reviste de gran importancia que, con razón, se conceptúa como el más fundamental de los principios hipotecarios”. (p. 370), así mismo Gordillo. (2010) quien manifiesta que esta figura de buena fe pública registral debe entenderse como puesta la confianza en el Registro de Propiedad, a fin de que todos pueden tener la certeza de la información que el Registro publica; por lo que, según Díez Picazo (1995) “hay fe pública registral en la medida en que los terceros puedan colocar su confianza en aquello que el registro publica” (p.450).

En ese sentido, detalla Gordillo (2010)

Naturalmente la efectividad de tal confianza en tanto que compromiso legal con cuantos se acoge a la publicidad oficial, exige que para quien, confiando en el Registro se atiene a sus datos, la información registral valga como cierta y exacta. No importa que la titularidad publicada no sea cierta, o que esté condicionada, limitada o gravada por condición, límite o cargo de la que no dé noticia el Registro: el tercero que adquiere confiando en lo que el Registro Publica, adquiere conforme a él, aunque su adquisición resulte a non domino, o en el tránsito de uno a otro titular el derecho adquirido se libera de las ataduras y límites que, no estando inscritos lo configuraban y circunscribían en cabeza del transmitente. (p.6)

Así podemos esbozar que el principio de fe pública registral se configura como un supuesto de adquisición *a non domino*, cuya principal finalidad es garantizar la

adquisición de un tercero ante cualquier a la anulabilidad, nulidad, rescisión o resolución que padezca el acto anterior, siempre y cuando este cumpla con los requisitos previstos para su configuración.

1.2.3.4. El Sujeto del Principio de Fe Pública Registral y los Requisitos para su Protección.

Si bien en doctrina nacional se ha considerado al sujeto del principio de fe pública registral como un elemento más de este; sin embargo, nosotras en el presente trabajo no tomaremos la postura mencionada, siendo que, distaremos el sujeto del principio de fe pública registral de los elementos del principio de fe pública registral; ya que, consideramos, en la misma postura que el profesor Gordillo que primero es menester identificar la existencia del sujeto, el cual posteriormente deberá cumplir ciertos requisitos para poder ser beneficiado por el principio de buena fe pública registral.

A. El Sujeto del Principio de Fe Pública Registral:

El artículo 2014 precisa que el sujeto sobre el que recaerá el efecto protector del principio de fe pública registral es “el tercero”; es decir, Gonzales (2018) “la protección de la fe pública registral no alcanza a las partes del negocio jurídico nulo, pues resulta ilógico que un acto sea parcialmente inválido (para el vendedor) y parcialmente válido (para el comprador)” (p. 67); siendo que, dicha precisión nos lleva a la siguiente pregunta ¿por qué el principio de fe pública registral protege al tercero y no a las partes del negocio jurídico viciado?, siendo la respuesta, el principio de legitimación regulado en el artículo 2013 del CC, de donde se infiere que nuestro sistema registral no convalida los actos nulos ni anulables, siendo ello así, las partes

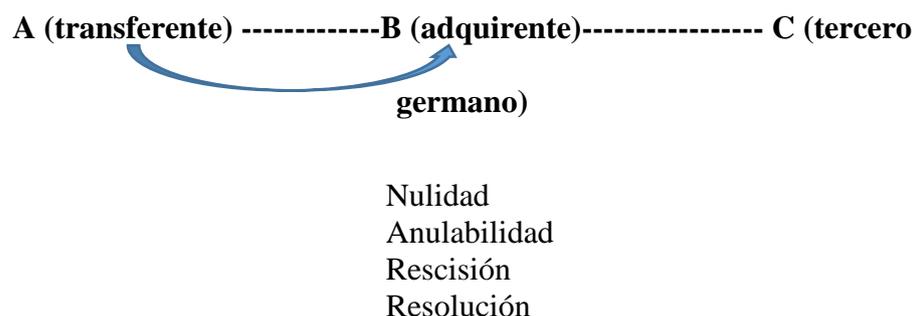
que participaron del negocio jurídico nulo no podrían ser beneficiados con el artículo 2014 del C.C.

Habiendo desligado a aquellos que participaron en el negocio jurídico viciado del beneficio del principio de fe pública registral, corresponde definir y precisar a qué tipo de tercero. Ahora bien, “civilmente hablando, tercero sin más, es quien no es parte, ni originaria ni sobrevenidamente” (Gordillo, 2010, p. 82). Esta definición civil del tercero nos permite avizorar en primera instancia la definición del tercero registral, así como su distinción del tercero civil; ya que, si bien “en ambos casos estamos frente a un sujeto que no es parte en una determinada relación jurídica, la calidad de tercero registral se da a partir de reunir una serie de caracteres que el propio ordenamiento jurídico ha previsto” (Anaya, 2015, p.6),

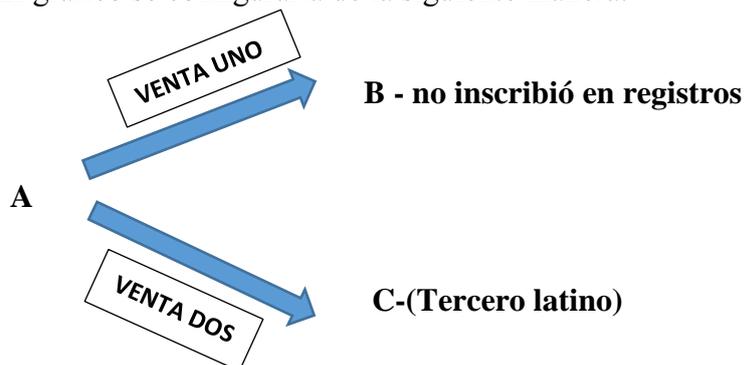
Así en la doctrina se ha desarrollado una tesis monista y una tesis dualista respecto a la identificación del tercero registral, siendo que, bajo la tesis dualista existe una diferencia entre los requisitos del tercero germano (fe pública registral) y del tercero latino (inoponibilidad), por el contrario, en el enfoque de la tesis monista no habría diferencia entre los terceros (Anaya, 2015, p.7). En el mismo sentido que el profesor Gonzales Barrón nosotras consideramos que nuestro sistema registral peruano ha aceptado la tesis dualista del tercero registral; ya que, en nuestra legislación registral se pueden identificar dos tipos de terceros registrales, por un lado, el tercero protegido por el principio de inoponibilidad, regulado en los artículos 1135 y 2022 del CC y por el otro, el tercero protegido por el principio de fe pública registral, regulado en el artículo 2014 del CC. Siendo quizá las principales diferencias entre ambos terceros su naturaleza jurídica y su conexión de transferencia, ya que, el principio de

inoponibilidad es de naturaleza latina y de conexión paralela, contrario a ello, el principio de fe pública registral es de naturaleza inequívocamente germánica y de conexión lineal.

En ese sentido, respecto a la configuración de tercero germano, protegido por el principio de fe pública registral, Pasco (2018) ha precisado: “para poder hablar de tercero (en los términos que lo exige el artículo 2014 de CC) tiene que haber un primer contrato vicioso en A (transferente) y B (adquiriente), del cual el tercero se “cuelgue” para poder llevar a cabo su propia adquisición” (p.120). El grafico se configuraría de la siguiente manera:



Respecto a la protección del tercero latino protegido por el principio de inoponibilidad, Anaya (2015) ha precisado que, “en el caso del principio de inoponibilidad (...) La conexión se da por tratarse del mismo bien y tener en común al vendedor, siendo por tanto dichas relaciones jurídicas transversales al contraponerse una con la otra” (p.6). El grafico se configuraría de la siguiente manera:



Como podemos observar de lo desarrollado líneas arriba, el tercero del principio de fe pública registral es un tercero que no ha participado en el negocio jurídico viciado, y que además deviene de una relación lineal o sucesiva de transferencia de la propiedad, contrario a ello, el terco latino deviene de una transferencia paralela de la propiedad, manteniendo en común el mismo vendedor.

Si bien el tema del *secundus* es un tema aparte; sin embargo, es menester hacer precisión respecto a sus alcances prácticos, ya que, en muchos fallos de la Corte Suprema del Perú referidas a la venta del bien social por un solo cónyuge se ha protegido al comprador del bien social (*secundus*) al amparo del principio de fe pública registral, como ha sido el caso de la Casación N° 341-2011- Arequipa, Casación N° 1459-2015- Lima, Casación N° 3403-2011- Lima, donde la Corte aplicó el artículo 2014 en protección de un “*secundus*” que había participado del negocio viciado; por lo mencionado, consideramos que la posición de la Corte Suprema en estas sentencias ha sido errónea ya que como lo hemos detallado en los párrafos anteriores, el principio de fe pública registral se enfoca en la protección del sujeto que no ha participado del negocio jurídico viciado, es decir, en la protección de un tercero.

En el mismo sentido, precisa el profesor Gonzales (2018)

El VIII Pleno de la Corte Suprema, aún no publicado, debate sobre la consecuencia que se produce cuando un bien social es objeto de disposición por uno solo de los cónyuges. La discusión se centra en la declaración de nulidad del acto jurídico o ineficacia. En cualquiera de los casos, sin embargo, el comprador de dicho contrato dispositivo, por más buena fe que tuviese, no

sería protegido por el principio de fe pública registral, en tanto se trata de las partes de un acto cuestionado y no de un tercero. Sin embargo, existe la impresión de que la Corte (...) tiene el propósito de proteger al comprador de buena fe pero sin norma de sustento, pues el principio de fe pública registral solo protege a los terceros y no a las partes del contrato nulo o irregular. (p.68,69)

Ahora bien, de lo detallado podemos concluir que el sujeto de protección del principio que estamos abordando es el tercero y no las partes que han participado del negocio jurídico viciado; asimismo que el tercero registral amparado por el principio de fe pública registral es un tercero germano y no un latino, ya que debe ser un tercero ajeno al negocio jurídico viciado, así como devenir de una transferencia sucesiva de la propiedad y no de una transferencia paralela como el caso de la doble venta.

Una vez delimitado al sujeto del principio de fe pública registral corresponde determinar los elementos que este debe cumplir para configurarse en *strictu sensu* la protección del principio de fe pública registral. Elementos que detallaremos a continuación.

B. Elementos del Principio de Fe Pública Registral

Para que el tercero quede protegido por la fe pública registral, conforme al actual artículo 2014 del Código Civil, se deben cumplir ciertos requisitos, como lo señala Avedaño. F (2011)

- (i) que tenga buena fe; (ii) que su adquisición sea a título oneroso; (iii) que inscriba su derecho; y, (iv) que se anule, rescinda o resuelva el

derecho del otorgante por “causas que no consten en los registros públicos-asientos registrales y títulos archivados (el subrayado es un agregado nuestro, tras la modificación del artículo 2014). (p.87)

En el presente caso nosotras consideraremos a un sexto elemento esencial, el cual ha sido desarrollado por la reciente doctrina, constituyéndose como: elemento de esencia-título válido; en ese sentido desarrollaremos a continuación los seis elementos para la aplicación del principio de fe pública registral de acuerdo a la clasificación dada por el profesor Gonzales (2018).

a. Elemento de Esencia - Título Válido

Para definir el elemento de esencia- título válido es menester traer a colación la relación que existe entre el principio de fe pública registral y el principio de legitimación regulado por el artículo 2013 del CC, del cual se desprende que la inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables; en ese sentido Gordillo (2010), precisa:

La inescindible conexión en nuestro derecho del título y modo tiene necesariamente que llevar a entender que donde no hay título válido a favor del *tradens* tampoco hay posibilidad de que este adquiera válidamente; ni por consiguiente de que pueda eficazmente transmitir. Y porque el fracaso de tal adquisición y transmisión tiende de suyo a propagarse en cadena afectando indefinidamente a eventuales terceros subadquirientes. Por ello el aseguramiento del tráfico hace necesario que el art 33 se añada, con carácter justamente de excepción, el 34. El artículo 34 no es norma contraria a la del 33; no es norma en efecto,

que venga a convalidar el título adquisitivo del *tradens*; ni siquiera cuando este haya dispuesto en favor de tercero subadquiriente. De ahí que, incluso después de tal subadquisición aquel título puede ser cancelado (...) La nulidad del título que la inscripción no convalida afecta desde luego a quienes fueron parte en su otorgamiento; pero no al tercero que reúne los requisitos exigidos por el artículo 34 (...) Al titular que inscribe su derecho la inscripción no le convalida el título si es nulo(...) Ahora bien, cuando traspasamos el ámbito inter partes y la cosa inicialmente adquirida pasa a manos de un tercero protegido por el artículo 34, entonces tal tercero, adquiere por título en sí mismo válido, es mantenido en su adquisición. Y así es como los artículos 33 y 34 se compaginan y encajan entre sí y expresan la idea y la razón de ser de la fe pública registral (pp. 304, 305 y 306)

De lo detallado por Gordillo se puede avizorar la relación existente entre el artículo 33 y 34 de la Ley Hipotecaria española, lo que en nuestra legislación sería la relación entre el artículo 2013 y 2014 del CC; en ese sentido, partiendo de lo precisado podemos indicar que el artículo 2014 del CC sería una suerte de excepción del artículo 2013 del CC, pero no con la finalidad de convalidar el negocio jurídico viciado, sino de conservar el aseguramiento del tráfico mobiliario, por lo que, el principio estudiado en el presente acápite, valiéndose de la apariencia jurídica que otorga el principio de publicidad concedería al tercero una adquisición válida, operándose de esta manera la adquisición de propiedad del tercero

de un no propietario, lo que denomina en doctrina como la adquisición *a non domino*.

Así en doctrina nacional se ha precisado que: “en la adquisición *a non dominio* hay título, pero no hay poder de disposición. El negocio celebrado entre el titular aparente y el tercero es perfectamente válido” (Gonzales, 2004, pg.950); es decir, el registro sana únicamente el vicio de ineficacia que presenta el contrato en el cual interviene el tercero; vicio de ineficacia que se origina debido a que el tercero contrató con quien no era titular del derecho; siendo que, el registro cura únicamente el vicio consistente en la ausencia del poder de disposición del transferente (Pasco. A, 2018, pp.52-53). En ese sentido, podemos esbozar que el efecto saneador del principio de fe pública registral recae únicamente en la ausencia del poder de disposición del transferente y no en vicios de nulidad que pueda afectar el negocio jurídico en el que el tercero es parte, por lo que, el tercero necesariamente debe haber adquirido la propiedad de un negocio jurídico válido.

Un ejemplo respecto en el que el tercero adquiriente no cumpliría con el requisito de haber adquirido mediante un título válido sería el caso de la Casación 353-2015-Lima Norte, donde se vierte un hecho de disposición de un bien del Estado que tenía el carácter de dominio público; que después de sucesivas trasferencias por falsificación, el predio llega a ser adquirido por un tercero. Siendo que a la Corte finalmente ampara el derecho del tercero aplicando el principio de fe pública registral sin tener

en consideración que el bien era de dominio público y, por tanto, tenía la calidad de inalienable; es decir, el negocio jurídico en el que el tercero participó revestía de un vicio de nulidad, ya que, el objeto del negocio era jurídicamente imposible. En ese sentido Pasco. A (2018), precisó:

El error de la Corte consiste en no haberse dado cuenta que todas las transferencias recayeron sobre el mismo bien (de dominio público), por lo que todas (incluida la del mismo adquirente) tenían un objeto jurídicamente imposible y como tal eran nulas (...) un contrato nulo no queda convalidado por más buena fe e inscripción que haya (pp.58 - 59)

De lo detallado líneas arriba se puede desprender la importancia del elemento título válido, ya que, como lo hemos precisado el principio previsto en el artículo 2014 del CC sana únicamente, la ausencia del poder de disposición del transferente de propiedad al tercero, pero no convalida los vicios de nulidad del negocio jurídico en el cual el tercero es parte, por lo que, siguiendo esa lógica, es menester que para la aplicación del principio de fe pública registral, el tercero cuanto menos haya participado de un negocio jurídico válido; es decir, haya adquirido la propiedad mediante un título válido.

b. Elemento de Seguridad- Confianza en el Registro

Respecto al elemento de confianza en el registro, se ha precisado que:

El fundamento de esta exigencia se encuentra en que solamente se puede o se debe proteger a quien ha confiado en las declaraciones registrales, en la presunción de la exactitud del registro y en la fuerza legitimadora de una inscripción previa de la que parece deducirse lícitamente que el que tiene un derecho inscrito a su favor puede disponer válidamente del mismo (Diez Picazo. L, 1995, p.465)

En ese mismo sentido, ha indicado Gonzales (2018) “el adquirente que pretende lograr protección jurídica necesita confiar en un elemento objetivo que le brinde certeza o, por lo menos, que otorgue la fundada verosimilitud de que el transmitente es el propietario del bien” (p. 72). De lo detallado, podemos precisar que el elemento objetivo al que hace referencia el profesor Gonzales Barrón, es precisamente el registro, del cual el tercero deberá confiarse para adquirir la propiedad; en ese sentido, el tercero que procura consumir su adquisición debe basarse mínimamente en la información que da los registros públicos, para así avizorar, si el transmitente del bien es realmente el propietario del bien, ya que, como lo detalla la propia letra del artículo 2014 del CC, el tercero debe adquirir de aquel que en el registro aparece con facultades para otorgarlo.

Ahora bien, es menester precisar qué sucede cuando el tercero es el que inmatricula el predio, es decir, cuando es el tercero quien inscribe el predio por primera vez, en este caso se ha precisado que “el principio de fe pública registral no ampararía al tercero adquirente en el caso de una inmatriculación, toda vez que la propiedad del propietario transferente a

favor del inmatriculante no tendría previa inscripción” (Anaya, 2015,p.9); en ese sentido, al no estar el predio inscrito en los registros, evitaría, por así decirlo, que el tercero pueda contrastar la realidad con el registro, por ello, como se ha indicado el profesor Gonzales (2018) “es imperativo que el titular registral esté inscrito en el momento en que el tercer adquiera su derecho; por lo que se descarta la protección cuando la inscripción del título del transmitente se produce luego de la adquisición del titular actual” (p.73); en ese sentido, si el tercero adquiere una propiedad que no se encuentra registrado en ese momento en los registros públicos como propiedad del transferente, el tercero no quedaría protegido por el principio de fe pública registral.

Por otro lado, es menester hacer alusión respecto a lo citado por Fernando (citado por Torre. Myriam, 2017) a fin de salvaguardar a aquel tercero es imprescindible que no solo el que transfiere un derecho figure con prerrogativas para suscribir, también es menester que del mismo no se evidencie ningún vicio del título del transferente. De lo detallado, compartimos la postura del profesor Fernando Tarazona, ya que consideramos que el elemento de confianza en el registro no solo se agota en que el tercero adquiera la propiedad de quien en registro aparezca con facultades para otorgarlo, sino que también el tercero debe verificar que del registro no se advierta la existencia de algún vicio del negocio jurídico del transferente.

Ahora bien, habiendo definido el alcance del elemento de confianza en los registros, es importante ahondar en la actual regulación del artículo

2014 del CC, tras su modificación mediante la Ley 30313⁵, ya que, a través de la modificación precisada se puso fin a un dilema de antaño, debido a que, antes de la referida modificación existían dos doctrinas opuesta respecto al alcance de revisión registral del tercero; por un lado, los que mencionaban que el tercero debía revisar únicamente los asientos registrales, y por el otro, los que manifestaban que el tercero debía revisar tanto los asientos registrales y títulos archivados; sin embargo, mediante la regulación de la Ley 30313 ha quedado determinado que el tercero no solo debe inspeccionar los asientos registrales sino aquellos títulos archivados. Situación que ha generado críticas respecto a la supuesta suplencia de funciones del tercero en relación a la función del registrador, así se ha precisado que, con la modificación de la ley, el tercero tendrá que revisar los títulos archivados que eran parte de la labor de la calificación del registrador, siendo que el estado se deslinda de responsabilidades y las recarga sobre los usuarios (Torre. M, 2017, p.19), en ese mismo sentido, el profesor Ninamaco, (2015) precisa: “si se tienen que revisar todos los títulos archivados, prácticamente se impone al tercero adquirente la tarea de verificar si el asiento de inscripción expresa o no la realidad jurídica efectiva” (p.7).

Ahora bien, contrario a lo manifestado por la posición citada, nuestra opinión se muestra conforme con la actual regulación del artículo 2014

⁵ 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 4º y 55º y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049.

del CC respecto a la revisión de los documentos archivados, ya que, si consideramos que el principio de fe pública registral es una particularidad legal del ejercicio del derecho de propiedad, debemos entender que la aplicación de este límite legal debe brindar y asegurar los componentes claros y concretos para dotar al tercero la garantía de permanencia de la propiedad, por lo que, atendiendo a ello la revisión de los títulos archivado no sería una suplencia de funciones, sino una carga adicional de revisión que los terceros deben de asumir.

c. Elemento de Tráfico- Título Oneroso

Tomando las palabras de Anaya (2015) “Por adquisición a título oneroso ha de entenderse a todo negocio que exija una contraprestación o un sacrificio patrimonial del adquirente (...) Así, será oneroso cualquier negocio que imponga atribuciones recíprocas entre las partes contratantes, como una compraventa o una permuta”. (p. 9); en ese sentido, el elemento del título oneroso está referido a que el negocio jurídico en el que participa el tercero sea necesariamente de índole económico y no gratuito, ya que de esta manera el tercero como parte del negocio jurídico oneroso tendrá el deber de retribuir económicamente al vendedor por la titularidad del predio.

De la misma manera el profesor Gonzales (2018), ha detallado:

En suma, la tutela del registro se concentra en los negocios jurídicos onerosos, de “tráfico” como le llama la doctrina alemana, o

transacciones en el derecho norteamericano, lo que comprende los actos sobre los que se asienta la economía de mercado, que no son otros que los títulos onerosos, pero no los gratuitos. Podemos identificar las siguientes hipótesis que están excluidas del ámbito de aplicación de la fe pública registral: i) las adquisiciones propiamente gratuitas, es decir las que representan simple sacrificio patrimonial de una parte, sin ventajas para él; y ii) las sucesiones particulares como el caso de los legados. (p.37)

Ahora bien, es menester precisar por qué se excluye a la gratuidad del principio de fe pública registral, y por qué, *contrario sensu*, la onerosidad es requisito para configurarse el principio tratado, por lo que es propicio traer a colación lo señalado por el profesor Caperochipi. quien ha indicado que: “lo que se busca con este requisito (onerosidad) es que solo resulte protegido quien se vale del registro para evitar sufrir un perjuicio patrimonial y no quien busca asegurar un lucro (p. 65). En ese mismo sentido ha precisado respecto a las adquisiciones basadas en la apariencia el profesor Gilberto Mendoza (2011) como un requisito, que toda adquisición sea onerosa pues si se está sometiendo el derecho del verdadero propietario como un caso particular para proteger a un tercero que actuó de buena fe, no puede este acto ser gratuito, pues se estaría mellando el interés del *verus* domino sin ningún sacrificio de la otra parte para obtener la adquisición del inmueble.

De lo detallado líneas arriba podemos dar cuenta de la razón de ser del elemento de onerosidad, siendo que, la misma está enfocada en procurar que cuanto menos el tercero invierta económicamente en haber adquirido el predio, ya que si el tercero hubiera adquirido la propiedad con un título gratuito como una herencia o donación, la razón de protección de adquisición del tercero se desvincularía de la real finalidad del principio de fe pública registral, desviándose, por así decirlo, a una finalidad de lucro económico del tercero, ya que el tercero incrementaría su patrimonio sin haber realizado ninguna contraprestación económica.

d. Elemento Subjetivo- Buena Fe del Adquiriente

Como lo ha precisado Anaya (2015), el requerimiento de la buena fe del tercero constituye uno de los elementos centrales del principio de fe pública registral, no basta que comenzando de dicho tópico se deriva su *nomen iuris*, sino porque la verificación de su existencia, ha sido objeto de diversas reflexiones en torno a la aproximación de su concepto jurídico. En ese mismo sentido el profesor Gordillo (2010) hapreciado que el hecho que exista una buena fe por parte del tercero no es solamente un requisito sino que en ella radica la importancia de su protección; en ese sentido, tal y como lo hemos venido precisado en el ítem referido a la naturaleza del principio de fe pública registral, la razón de configuración de la apariencia jurídica está sustentada en la buena fe del tercero, en la confianza que este ha tenido de la información que brinda registros públicos, por ello, con razón se denomina al elemento de buena fe como elemento central y razón de ser del principio de fe pública registral.

Ahora bien, respecto al concepto jurídico del elemento de buena fe, es menester precisar que se han formulado variadas doctrinas, siendo que, en un primer momento como ha detallado Gordillo (2010) se precisó que la buena fe tenía dos vertientes, un lado positivo de creencia (basado en la creencia de la información del registro) y un lado negativo de ignorancia (basado en la ignorancia de la inexactitud del registro), sin embargo, en realidad dicha clasificación vendría a expresar lo mismo, por lo que, con razón indica Diez (1995) “(...) la buena fe consistía en un desconocimiento de la inexactitud del Registro, a la inversa, en una creencia de la exactitud” (p. 473); es decir, el hecho de que el tercero ignore las inexactitudes del registro, supone que el tercero crea en la exactitud del registro, por lo que, esa clasificación no tendría mucho sentido, si al final trata de explicar lo mismo.

Respecto a ello, el profesor Gordillo (2010) analiza otra clasificación de la buena fe, en una buena fe subjetiva y una buena fe objetiva, constituyéndose la buena fe subjetiva como neto y simple supuesto de error subjetivo (creencia equivocada que es o es mera ignorancia de lo que no es); sin embargo, precisa que la buena fe objetiva exige, además, un cierto elemento de excusabilidad que la haga justificable o al menos éticamente disculpable. En ese sentido, se hace un análisis respecto a si lo ético y lo moral debía contaminar a la buena fe, precisando un sector de la doctrina española como los profesores Hernández Gil y Diez –Picazo que la denominación de buena fe está ya haciendo referencia por sí misma a la dimensión moral que permite diferenciarla del craso error o de la simple

ignorancia, en ese sentido, el dato ético de la diligencia debe incluirse dentro de los ingredientes de la buena fe.

Siguiendo con lo precisado líneas arriba, el profesor Gonzales (2018) ha hecho un análisis de la clasificación de la buena fe en buena fe-diligencia y buena fe-desconocimiento; es decir, si se trata de un concepto de conocimiento o si adicionalmente se requiere indagar diligentemente la realidad; en ese sentido precisa que la buena fe más débil es de carácter cognoscitivo, pues se configura con la simple ignorancia que se origina mientras no se pruebe que el tercero desconocía la inexactitud del registro, por lo que, los adquirientes no tienen obligación alguna de informarse sobre la inexactitud del registro; contrario a ello, para la buena fe diligente no basta con que el tercero alegue el desconocimiento de las inexactitudes registrales, sino que exige al tercero tener una actitud conforme a los cánones de moral y honestidad. Respecto a la mencionada clasificación de la buena fe, el profesor Gonzales asume la posición de la buena fe diligente, ya que considera que por su propio nombre y connotación la buena fe implica necesariamente un contenido ético.

De las múltiples clasificaciones que se han hecho del contenido jurídico de la buena fe, consideramos que la más apropiada es la referida a la buena fe- desconocimiento y a la buena fe diligente; siendo que para tener buena fe desconocimiento, el comprador únicamente se basará en la información que brinda los Registros Públicos, es decir, deberá revisar los asientos registrales y los títulos archivados del predio; sin embargo, si el comprador

quiere tener una buena fe diligente no solo debe confiar en la información que brinda Registros Públicos, sino también en la información que pueda brotar de la realidad extraregstral. Respecto a la clasificación detallada nosotras compartimos la posición de la buena fe diligente vertida por el profesor Gonzales Barrón, ello porque consideramos que al ser el principio de fe pública registral una adquisición *a non domino*, enfrentada por así decirlo, con el derecho de propiedad del propietario legítimo, es razonable que el tercero beneficiado con el principio de fe pública registral haya actuado con un comportamiento honesto, que no solo debe limitarse al conocimiento de los registros públicos, sino también, a las posibilidades que tuvo de conocer la situación de hecho.

En relación a la buena fe diligente la doctrina española, Gordillo (2010) ha precisado lo siguiente:

(...) Basta con que el tercero haya tenido “medios racionales y motivos suficientes” para conocerla. Volvemos al componente ético de la buena fe, a lo que esta implica de proceder honrado y leal. ¿Cómo entender que actúa honrada y diligentemente quien, desoyendo el mensaje de esos indicios, sin intento alguno de verificación y contraste, se lanza a adquirir no ignorando la lesión que eventualmente podría irrogar al derecho ajeno? (p. 157)

En ese mismo sentido también se ha indicado que a pesar de que el registro publique inexactitudes, cuando el tercero tuvo la posibilidad de conocer la realidad extraregstral necesariamente la apariencia jurídica no puede beneficiarlo.

Por más que el Registro publique una cosa, no puede acogerse a la fe pública registral quien conoce la realidad distinta a lo publicado, o la existencia real de situaciones inmobiliarias o derechos no inscritos, sea por la natural visibilidad del derecho real, sea porque se tiene noticia de ella, tiene que perjudicar al tercero (Gordillo,2010, p.123)

Por ello, somos de la idea que el elemento de buena fe al ser la razón de ser de la protección del tercero, no puede fundarse en la simple ignorancia, ya que la buena fe por su composición reviste de moralidad, por ello, como ha indicado el profesor Gonzales Barrón (2018) si el terceo ha tenido dudas o sospechas razonables y no ha actuado con la debida diligencia, entonces ha actuado con culpa grave, o lo que es lo mismo en doctrina con dolo, perdiendo su buena fe.

Ahora bien, resulta menester precisar que este concepto de buena fe diligente ha sido muy bien entendido por la jurisprudencia española, siendo un ejemplo de ello la *STC 30-3-1970*: “*el silencio del registro no debe prevalecer contra el conocimiento cumplido que el tercero tenga de la situación real*”; así como la *STC 18-2-2002* “*un fundado estado de duda en el adquirente sobre si la titularidad del derecho que se enajenó correspondía a su transmitente en la forma que proclama el asiento registral, elimina la buena fe*”.

Como se puede apreciar en la doctrina y jurisprudencia española ya existe hace un buen tiempo una marcada inclinación por la posición de la buena fe diligente, en ese sentido, nosotros consideramos que si bien del artículo

2014 del CC peruano no se desprende una citación literal respecto a la buena fe diligente; sin embargo, compartimos la posición que “la buena fe es fundamentalmente un criterio estándar, de contenido variable, que el juez debe ir construyendo” (Gonzales, 2011 p.81), por lo que, los órganos judiciales peruanos muy bien podrían adoptar en sus decisiones la aplicación de la buena fe diligente y esto por las razones que hemos venido precisado, es decir, que la buena fe no puede ser analizada desde una perspectiva distante de la moralidad;

Habiendo definido que la buena fe del artículo 2014 debe ser una buena fe diligente, corresponde ahora dar respuesta a la siguiente pregunta: ¿Hasta cuándo debe tener el tercero registral la buena fe, es decir, hasta el momento de la celebración del contrato de compra venta o hasta la inscripción del predio en Registros?, respecto a ello, nosotras compartimos la posición del profesor Gordillo (2010) “¿Cuándo se culmina en nuestro Derecho, el mecanismo que lleva la adquisición registral *a non domino*? Sin duda, cuando se cumplen los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria: cuando el tercero lleva al Registro su adquisición” (p.208), en ese sentido, si para configurar una adquisición *a non domino* se han previsto requisitos en nuestro sistema civil-registral, entonces no puede configurarse una adquisición *a non domino* como el principio de fe pública registral sino se han cumplido con todos los requisitos exigidos por el artículo 2014 del CC, esto es: a título válido, confianza en los registros, título oneroso, buena fe y finalmente inscribir tu propiedad en Registros Públicos; en ese sentido, la buena fe del adquirente debe durar hasta que

se configure en su totalidad todos los requisitos exigidos, esto es, hasta que el tercero inscriba en Registros Públicos su adquisición, antes de ello, el derecho del tercero no podría estar protegida aún por el principio de fe pública registral.

e. Que el tercero haya inscrito su adquisición en Registros.

Para que el tercero consolide su adquisición protegido por el principio de fe pública registral, tanto en el artículo 34 de la ley hipotecaria española, como en el artículo 2014 de nuestro Código Civil, se dispone que el tercero debe cumplir finalmente con inscribir su derecho en los Registros Públicos, así Nuñez Lago ha precisado: “que el tercero del artículo 34, es un tercero de doble inscripción o de “sobreinscripción”: la previa o de causante, lo concibe; la suya propia lo alumbra y cobija; es un tercero que solo existe por y desde el registro” (Citado por Gordillo, 2010, p.315); en ese mismo sentido, el profesor Gunther Gonzales (2018) ha indicado que “no basta que el tercero confíe en el registro, mediante la oportuna consulta, pues también resulta necesario que esa confianza se haga efectiva con la inscripción del propio título. Nadie puede obtener la protección del registro sin haber acudido a él” (p.93).

Siguiendo lo detallado líneas arriba, con acierto Roca Sastre (2011) ha precisado que:

“el sistema debe defender la adquisición que acude a él y no la que lo rehúye. Las ventajas del principio de fe pública registral son tan importantes que, naturalmente, no pueden atribuirse a cualquier

adquiriente, sino tan solo al que, reuniendo los otros requisitos examinados, haya inscrito su título adquisitivo. El que no inscribe su adquisición, sabiendo a lo que con ello se expone, es que no quiere ampararse en las defensas hipotecarias, contentándose con la protección que el derecho civil puro le brinda” (p.492)

De lo precisado podemos indicar que el elemento de inscripción de la adquisición tiene una suerte de congruencia con el elemento de confianza en el registro, por ello, con razón Sanz Fernández se ha preguntado ¿cómo va brindar su protección al adquiriente que se deja guiar por la información que le proporciona el Registro, pero que se desinteresa de contribuir a su exactitud publicando en él su propia adquisición? (Citado por Gordillo, 2011, p.314); es decir, no tendría sentido que el Registro ampare la adquisición del tercero porque este ha confiado en la información publicada; y que luego el tercero no inscriba su derecho para publicarlo y contribuir con la seguridad jurídica, ya que, nadie puede apelar a la protección del mecanismo de protección (registro), valga la redundancia, que ni él mismo confía.

Ahora bien, habiendo detallado la razón de ser de la inscripción de la adquisición, resulta menester hacer una aclaración respecto a ese aspecto, ya que, el requisito de la inscripción de la adquisición no debe equipararse a inferir que el sistema registral peruano en este caso es constitutivo; es decir, “el cumplimiento de este requisito no lo convierte en un co-elemento necesario del normal mecanismo de transmisión de los derechos reales”

(Gordillo citado por Anaya. J, 2015, p.17). Así el profesor Alan Pasco (2018) ha señalado que no debe confundirse la necesidad de que el tercero inscriba su adquisición para poder obtener la protección de la fe pública registral, con el hecho de que tal inscripción sea obligatoria, ya que la inscripción que realiza el tercero no lo convierte en titular de la situación jurídica adquirida, debido a que la inscripción es meramente declarativa y no constitutiva, en ese sentido, la inscripción es voluntaria; ya que, el tercero efectivamente se convierte en propietario por el solo consenso con su transferente; sin embargo, el requisito de la inscripción le serviría al tercero como una capa protectora frente a los vicios que afecten al título de adquisición de su transferente.

Respecto a ese aspecto, el profesor Gordillo (2010) ha precisado:

Una cosa es que la inscripción sea necesaria para la adquisición y otra que, por serlo, cambie en su propio carácter y se eleve a la condición de constitutiva (...) Mantener lo contrario supone desenfocar el concepto técnico de la inscripción constitutiva, confundir los efectos del principio de inscripción con los del principio de fe pública registral, y atribuir en exclusiva a la toma de razón registral una función que la ley Hipotecaria asigna conjuntamente a la concurrencia de todos los requisitos a los que el artículo 34 somete a la adquisición registral *a non dominio* (p.322)

Habiendo hecho las precisiones citadas líneas arriba, debemos señalar que el elemento de inscripción de la adquisición será el último requisito que el

tercero deberá cumplir para configurar su adquisición a non dominio, en base a la protección del principio de fe pública registral; sin necesariamente significar tal requisito que su inscripción sea constitutiva, sino como se ha precisado, no es la inscripción lo que le otorga al tercero permanencia en su adquisición sino el cumplimiento concurrente de los requisitos que exige el principio de fe pública registral.

1.2.3.5. El principio de fe pública registral en el derecho comparado

Como lo hemos precisado en lo referido a la naturaleza del principio de fe pública registral, el artículo 2014 de nuestro Código Civil tuvo influencia del sistema español, quien a su vez se inspiró del sistema suizo y alemán; en ese sentido, detallaremos de manera somera cómo se regula el principio de fe pública registral en el sistema francés, alemán, suizo y español.

A. Sistema Francés

Como se ha precisado “en el *code* francés la transferencia de la propiedad opera con el solo contrato de transferencia conocido como el sistema de transferencia consensual, espiritual o de unidad de contrato” (Escjadillo. J, 2017, p.12), por lo que, al igual que en nuestro sistema de transferencia de la propiedad, el comprador se convierte en titular del predio por el solo consenso con su transferente. Ahora bien, es menester precisar que el sistema francés también admitió en su sistema de transferencia la figura de la adquisición *a non domino* de la propiedad, así Mendoza (2011) ha detallado que: “Francia construyó la figura a través de la máxima romana *Error Communis Facit Jus* la cual podía entenderse como una regla trascendente, que servía de fundamento para el

sacrificio de intereses individuales a favor de intereses sociales”(p. 24), sin embargo, el sistema registral francés no ha regulado el principio de fe pública registral sino únicamente el principio de inoponibilidad; en ese sentido el profesor Alan Paso (2018) ha indicado que:

El régimen registral francés no acoge el principio de fe pública registral, sino un régimen de mera inoponibilidad, en que la única protección que se ofrece al adquirente proviene de una vía más bien indirecta: la sanción o penalización de las titularidades que, pudiendo tener acceso al registro, no llegaron a inscribirse. Desde el punto de vista de la protección de terceros, llama la atención que los sistemas transmisivos consensuales no acojan un sistema de fe pública, pero su opción por el sistema de inoponibilidad resulta en realidad coherente desde el punto de vista sistemático: dado que el mero contrato transmite la propiedad, y que la invalidez de una transmisión supone la ineficacia de todas las subsiguientes que de ella traigan causa, el Registro no puede ofrecer garantía de las titularidades que publica y ha de limitarse a sancionar, con el consiguiente beneficio del tercero, a quien no inscribió su titularidad debiendo hacerlo.(p.205)

B. Sistema Alemán

Las definiciones que siguen la línea del BGB alemán, son de carácter abstracto, es decir, omiten definir la propiedad en base a la enumeración de sus atributos.

En ese mismo sentido, el profesor Gilberto Mendoza ha precisado (2011):

se instauró respecto a la transmisión de los bienes inmuebles el denominado sistema abstracto. En síntesis, este consiste en que existe

un negocio de carácter obligacional (§313 BGB tiene como formalidad la escritura pública), luego del cual existe el consentimiento material o acuerdo abstracto traslativo (EINIGUNG) (§925 BGB), el cual luego se materializará mediante la inscripción en el registro. En suma, existe un negocio causal, uno de carácter real y la inscripción, siendo que las vicisitudes que afecten al primero no influye en el desenvolvimiento de los demás (p.34)

En el derecho alemán, como lo hemos detallado líneas arriba la transferencia de la propiedad se basa en un sistema abstracto, por lo que, el principio de fe pública registral tiene preponderancia, siendo un principio registral esencial, en congruencia con el sistema de folio real, la inscripción constitutiva, y el principio de consentimiento formal.

Por lo que, el principio de fe pública registral se regula en el artículo 892 del BGB, que precisa:

“Los contenidos del Registro se consideran correctos a favor de la persona que, mediante un negocio jurídico, adquiere un derecho a una finca o un derecho sobre dicha finca a menos que se extienda un asiento de contradicción contra la corrección o el adquirente conozca la incorrección (buena fe). Si el titular del derecho tiene registrada su facultad de disposición del derecho inscrito en beneficio de cierta persona, dicha restricción no es eficaz frente al adquirente a menos que se deduzca como obvio del Registro o que dicho adquirente la conozca” (Citado por Gilberto Mendoza, 2011, pp.34-35)

C. Sistema Suizo

Respecto al sistema suizo comentado el origen del principio de fe pública registral regulado en el artículo 34 de la ley hipotecaria española el profesor Gordillo (2010) ha precisado que:

Es cierto, también que, puestos a buscar inspiración comprada a nuestro precepto, más acertado será ir a buscarla en el sistema suizo, de transmisión causal, que, en el alemán de transmisión abstracta, como es sabido solo en el primero podrán producirse inexactitudes registrales contra las cuales necesite ser protegido el tercero, paralelas a las que en nuestro sistema se seguirán desde la adopción del sistema del título y modo (p.25).

De lo detallado, podemos precisar que, en el sistema suizo a diferencia del sistema alemán, la transferencia de la propiedad se perfecciona con el solo consenso de las partes, hecho que propicia que el sistema suizo sea el antecedente principal del sistema registral español y por ende del sistema peruano.

Ahora bien, respecto al principio de fe pública registral, el mismo se encuentra regulado en el artículo 973 del Código Civil suizo, que detalla: *“El que, de buena fe, fundándose en una inscripción en el Registro, haya adquirido una propiedad u otros derechos reales, debe ser protegido en su adquisición (...)”* (Gilberto Mendoza, 2011)

Como podemos observar la regulación del principio de fe pública registral en el sistema suizo exige los mismos requisitos para la protección del tercero en nuestro sistema registral, referidos a la buena fe y a la inscripción de su

derecho, sin embargo, no se precisa si el contrato debe ser oneroso o a título gratuito, y mucho menos se define al sujeto beneficiado del principio de fe pública registral, quedando pendiente tal interpretación.

D. Sistema Español

El sistema de transferencia de titularidades de bienes inmuebles en España es causal basado en el principio de la tradición: teoría del título y modo (...) Dado ello, la inscripción no es convalidante (Mendoza. G, 2011, p. 35). En ese sentido, el sistema de transferencia de la propiedad español es similar al nuestro.

Ahora bien, respecto al principio de fe pública registral, el mismo se encuentra regulado en el artículo 34 de la ley hipotecaria española, siendo que la redacción del artículo 34 ha servido como referente clave para la redacción del artículo 2014 del CC, salvo el último párrafo que no ha sido incorporado, referido al elemento de la onerosidad del principio de fe pública registral y la exclusión de los negocios jurídicos gratuitos.

1.2.4. Fraude inmobiliario

Para hacer una definición adecuada de fraude inmobiliario, consideramos conveniente hacer referencia a lo plasmado en nuestro Código Penal y Código Procesal Civil respecto a las diferentes figuras referidas al fraude; así tenemos al delito de estafa, al delito de estelionato y a la nulidad de cosa juzgada fraudulenta.

Respecto al **delito de Estafa**, el mismo se encuentra tipificado en el **artículo 196 del Código Penal**, que precisa: *“El que procura para sí o para otro un provecho ilícito en perjuicio de tercero, induciendo o manteniendo en error al agraviado*

mediante engaño, astucia, ardid u otra forma fraudulenta, será reprimido con pena privativa de libertad no menor de uno ni mayor de seis años”. (el resaltado es nuestro)

Respecto al **delito de Estelionato**, se encuentra tipificado en el **artículo 197, numeral 4 del Código Penal**, que precisa: “(...) *Se vende o grava como bienes libres, los que son litigiosos o están embargados o gravados y cuando se vende, grava o arrienda como propios los bienes ajenos*”.

Sobre la relación entre estafa y estelionato es menester indicar la posición asumida por la Sala Penal Transitoria en la **Casación N°461-2016-Arequipa**, publicada el 15 de mayo del 2019, en la que se precisó: “(...) *la relación existente entre el delito de estafa y el de estelionato, es que ambos son especies del género defraudación*”; así también, se indicó en la referida casación que el sujeto pasivo en el delito de estelionato, es el comprador del bien que participó en la celebración del contrato de compraventa; así también que en un nivel mediato lo es también el verdadero propietario que no intervino en el contrato de compraventa, sufriendo el menoscabo del patrimonio individual.

Ahora bien, Ruiz de Erenchun (2016) precisando una relación entre el fraude y el delito de estafa, define al fraude inmobiliario como: (...) una modalidad típica de la estafa. Generando como “delito medio”, “inscripciones registrales viciadas” que se apoyan en “documentos apócrifos” o “aspectos instrumentales” de imperceptible percepción por su alto grado de “manejo técnico”. Documentos inscribibles, portantes de falsificación o conteniendo ilícito (p. 2)

Ahora bien, respecto a la **nulidad de cosa juzgada fraudulenta**, la misma se encuentra detallada en el artículo 178 del Código Procesal Civil donde se precisa que la nulidad no afectará a terceros de buena fe y a título oneroso.

De lo detallado podemos precisar que tanto en el delito de estafa, de estelionato, como en el fraude procesal va existir siempre una parte perjudicada y otra parte beneficiada a causa de la conducta dolosa del agente fraudulento. Asimismo, es menester indicar que de lo precisado en el artículo 178 del CPC se desprende la existencia de una excepción para la nulidad de cosa juzgada fraudulenta, lo que nos lleva a la siguiente pregunta ¿Cuál es la finalidad de la excepción?, trayendo como respuesta lo siguiente: salvaguardar el derecho del tercero de buena fe y de título oneroso, siendo que esta excepción se comparte con los elementos exigidos para la aplicación del principio de fe pública registral.

Ahora bien, habiendo hecho referencia a las figuras referidas al fraude tanto en el ámbito Penal como en el ámbito Procesal, corresponde ahora traer a colación las diferentes definiciones que ha brindado la doctrina respecto al fraude inmobiliario, propiamente dicho.

Así Saquel Olivares (2014), ha precisado que:

La figura genérica del “fraude inmobiliario” es muy amplia y puede aludir a varias conductas punibles, pero en el ámbito registral, el fraude inmobiliario consiste en aquel engaño o defraudación que tiene por objeto lograr la disposición ilegítima y fraudulenta de derechos inscritos sobre bienes propios o ajenos. Es menester que esta forma de fraude cuente con la intervención del respectivo Registro Inmobiliario, el que mediante engaño urdido por el o los autores del ilícito, altera la realidad jurídica de sus propios registros con el mérito de antecedentes falsos proporcionados para el efecto (p.3)

Así Gonzales (2015), precisa que el fraude inmobiliario “se materializa en títulos de propiedad falsos, que no son otra cosa que documentos ficticios o no auténticos, esto es, los que supuestamente contienen la declaración de una persona, lo que no es cierto, pues no se ha declarado nada” (p. 82). Respecto a la finalidad del fraude inmobiliario Gonzales (2015) ha precisado que:

Las mafias pretenden un resultado concreto: apropiarse de bienes ajenos para luego transferirlos a un buen precio, a favor de terceros, cuartos o quintos de buena fe. Para tal efecto, se utiliza una serie de modalidades ilícitas, que aprovechan las debilidades del sistema notarial, registral, fiscal y judicial, cuyas deficiencias coadyuvan a la criminalidad organizada, sin perjuicio de las normas legales que avalan el fraude. (pp. 250-251)

De lo citado anteriormente podemos decir que el fraude inmobiliario es una conducta dolosa que tiene por objeto lograr la disposición ilegítima y fraudulenta de derechos inscritos sobre bienes propios o ajenos, valiéndose de modalidades ilícitas para apoderarse ilegítimamente de un predio, siendo la única finalidad de los llamados agentes fraudulentos acrecentar económicamente su patrimonio.

1.2.4.1. Modalidades de Fraude Inmobiliario

Para definir las principales modalidades del fraude inmobiliario creemos que es menester traer a colación lo regulado en el artículo 1° de la Ley 30313 – Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentos (en adelante Ley 30313), ya que, al ser esta la última ley que el legislador ha regulado para combatir el fraude inmobiliario, debe entenderse que el legislador para su regulación

tuvo en consideración el origen y las formas más frecuentes de fraude inmobiliario en nuestro país. Así, el artículo 1° de la Ley 30313, precisa que: *“La presente Ley tiene como objeto establecer disposiciones vinculadas a la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados a los registros administrados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (...)”* (el resaltado es nuestro).

Ahora bien, como se desprende del contenido del artículo 1° de la Ley 30313; las dos principales modalidades de fraude inmobiliario que se han acentuado en nuestro país están referidas a la falsificación de documentos y a la suplantación de identidad, en ese sentido, en el presente acápite haremos únicamente referencia a ambas modalidades de fraude.

A. Falsificación de Documentos:

Es un delito que se encuentra tipificado en el artículo 427° del Código Penal, que precisa: *“El que hace, en todo o en parte, un documento falso o adultera uno verdadero que pueda dar origen a derecho u obligación o servir para probar un hecho, con el propósito de utilizar el documento, será reprimido, si de su uso puede resultar algún perjuicio, con pena privativa de libertad no menor de dos ni mayor de diez años (...)”*.

En ese sentido, se ha indicado que la formación total de un documento falso no debe ser entendido en un sentido absoluto, como si se tratara de la creación de una nueva forma de documento dentro del tráfico jurídico, sino debe ser

interpretada como si se creara una ficticia declaración de voluntad que posee los respectivos signos de autenticación por parte del autor de la misma. (Castillo, 2001, p.143). Así también se ha precisado que “lo fundamental en la falsificación es la obtención de una forma documental apócrifa capaz de sustituir a otra verdadera y genuina, beneficiándose el sujeto de las ventajas que al tráfico jurídico pueda reportarle”. (Fernández. V, 2016, p.43)

B. Suplantación de Identidad

Antes de abordar el presente acápite, es menester precisar que en nuestra legislación penal no existe una tipificación en sentido estricto del delito de suplantación de identidad, siendo que la misma se encontraría inmersa en el delito de falsedad genérica, que se encuentra tipificado en el artículo 438 del Código Penal; sin embargo, la única referencia cercana en estricto del delito de suplantación de identidad está tipificado en el artículo 9 de la LEY N° 30096 – Ley de delitos informáticos, que precisa: *“El que, mediante las tecnologías de la información o de la comunicación suplanta la identidad de una persona natural o jurídica, siempre que de dicha conducta resulte algún perjuicio, material o moral, será reprimido con pena privativa de libertad no menor de tres ni mayor de cinco años”*

Al respecto el Colectivo ARCIÓN, Dirección General de Investigación, (2012) define a la suplantación de identidad como: “uso indebido de identificaciones personales e información confidencial y privada por medio de vías físicas, informáticas, electrónicas y de telecomunicaciones para ejecutar actividades ilícitas perjudiciales.

C. Casos de fraude inmobiliario.

Ahora bien, habiendo definido la falsificación de documentos y la suplantación de identidad, es menester precisar algunos de los ejemplos prácticos de cómo operan en los casos de fraude inmobiliario según González (2018):

- “El propietario A sufre una falsificación, pura y dura, por lo que supuestamente vende su inmueble B, que seguidamente lo transfiere a C, si es que no también se producen sucesivas transmisiones a D. E, F, etc. La falla del sistema se produce porque el registro no puede atajar los títulos falsos que logran su inscripción.
- El propietario A es suplantado en una notaría, por lo que supuestamente vende su inmueble a B, que seguidamente lo transfiere a C. La falla del sistema se produce porque un notario negligente, o corrupto no identifica adecuadamente al vendedor.
- El propietario A es suplantado en una notaría, por lo que supuestamente otorga un poder a favor de X, que le sirve para transferir a B y luego este a C, la falla se produce porque un notario negligente o corrupto, no identifica adecuadamente al poderdante. (...)” (p.155)

Para un correcto panorama del fraude inmobiliario, citaremos a continuación algunos casos reales que ha venido dando cuenta la prensa peruana.

Hugo Delgado Escudero tiene 88 Años y desde el 2006 trata de recuperar su casa- Arequipa.

Un día del 2006 los vecinos advirtieron al señor Hugo Delgado Escudero que su casa estaba siendo demolida, poco después descubrió que alguien más decía ser el dueño de su casa. La casa de don Hugo fue construida en 1896, era una enorme casa de 6,272 metros cuadrados. Todo el meollo comenzó en 1997 con una supuesta compraventa falsificada, que se llevó a escritura pública de compraventa mediante un proceso en el Juzgado de Paz del distrito de Vito-Arequipa, donde supuestamente Rosa Estela Margarita Delgado Vivanco Escudero (que no existe en la RENIEC) transfirió la propiedad del señor Hugo a Carlos Damián Manrique por el monto de s/30,000.00 mil soles; siendo que, el 15 de diciembre del 2006 esa escritura pública fue inscrita en los Registros Públicos en una partida nueva, ignorando los Registros Públicos que esa misma propiedad ya tenía una partida abierta. Cuando Carlos Damián Manrique fue consultado por la fiscalía precisó que él no había firmado ningún contrato de compraventa, ya que manifestó que en la fecha que se llevó a cabo el contrato él se encontraba trabajando en la ciudad de Lima, y lo único que había firmado eran hojas en blanco, para lo que el señor Julio Edilberto Moscoso Carbajal (quien era el guardián de la propiedad), le habría pagado s/200.00 soles. El mismo día que se inscribió la compraventa falsa, se inscribió la segunda compraventa a favor de la señora Flordelmira Avendaño Gutiérrez, siendo que dos meses después, el 16 de febrero del 2007 Flordelmira Avendaño vendió la propiedad a Candy Martínez y Helard Guillermo Sarmiento Portugal, por el valor de \$/50,000.00 dólares; un mes después vendieron la propiedad al señor Jaime Gerardo Pinto Calderón y sus hijos Alonso Pinto Paredes y Jaime José Pinto Paredes por el monto de \$/60,000.00 dólares, siendo que la solicitud de

estos de querer inscribir su derecho de propiedad en Registros Públicos, fue denegada, ya que el señor Hugo, ya había presentado una demanda, por lo que, los señores Jaime Gerardo Pinto Calderón, Alonso Pinto Paredes y Jaime José Pinto Paredes demandaron ante el juzgado Civil el mejor derecho de propiedad alegando su buena fe. (Caso expuesto en Sin Medias Tintas el día 22 de junio del 2014.

https://www.youtube.com/watch?v=r0gi2Y_dru4&feature=youtu.be).

Edith Zumarriba Valenzuela – Surco

La señora Edith Zumarriba Valenzuela era propietaria registral de un terreno de 919.00 m² valorizado en más de un U\$\$ 1 800,00, ubicado en la urbanización El Derby, Surco. Un buen día la Sra. Zumarriba, gracias a la advertencia de un amigo, pudo constatar en Registros Públicos que su predio había sido materia de cinco transferencias sucesivas en los últimos seis meses, habiéndose generado cinco nuevos asientos registrales de los cuales la propietaria no tenía conocimiento alguno. En el primero de dichos asientos se corría inscrita la compraventa del terreno otorgada supuestamente por la Sra. Zumarriba a favor de Jahaira Muñoz Corcino, por el irrisorio precio de \$ 80,000.00, aun cuando el valor de mercado del inmueble no era menor a un millón de dólares. La escritura pública de transferencia fue suscrita en la notaria de la Oroya; el documento privado de compraventa tenía como fecha 2002, pero recién se presentó para ser elevado a escritura pública en el año 2012. La supuesta compradora Jahaira Muñoz Corcino no estaba enterada de haber participado como compradora, más incluso los ingresos que tenía como

empleada del hogar, no le habría permitido adquirir un predio de gran valor. En la segunda transferencia Jahaira Muñoz supuestamente había vendido el terreno a Ulrich Koswisch por la suma de s/270.000.00 soles, asimismo, en la escritura pública se dejó constancia que el precio que había pagado Ulrich Koswisch para adquirir el predio había sido cancelado con un préstamo otorgado por el empresario Jorge Luis Viñas Vilas. La tercera transferencia se originó cuando el Sr. Koswitrch al no cumplir con la devolución del préstamo decidió transferir el dinero vía dación en pago a favor de Jorge Luis Viñas (su supuesto prestamista), quien finalmente lo vendió a favor de una empresa cuyos representantes demandaron por desalojo a la Sra. Zumarriba. Todas las transferencias se celebraron e inscribieron en un periodo de tiempo que no superaba los 6 meses. La Sra. Zumarriba, además de tener que hacer frente a la demanda de desalojo planteada en su contrato y continuar pagando al banco el préstamo con el que había adquirido el terreno, tuvo que soportar un fallo judicial que le decía que su demanda de nulidad no podía perjudicar al último adquirente (la empresa que pretendía desalojarla), en tanto este había actuado protegido por la fe pública registral. (Cuarto Poder, Reportaje emitido el 8 de setiembre de 2013- citado por Alan Pasco,2018, p. 71 y 72).

De los casos de fraude inmobiliario que hemos podido detallar se advierte que los terceros que no participaron del acto viciado o fraudulento se amparan de su supuesta buena fe para mantener su adquisición, es decir, toman al principio de fe pública registral como un salvavidas, por así decirlo, frente a los vicios del contrato que los antecedió, para así finalmente sobreponer su derecho de propiedad sobre el derecho del propietario legítimo.

1.2.4.2. El Fraude Inmobiliario y la Red Orellana.

A inicios del año 2014 la prensa relataba innumerables reportajes periodísticos referidos a los fraudes inmobiliarios en los que había participado la famosa red Orellana (en adelante red), dirigida por el abogado Rodolfo Orellana Rengifo, dicha red involucraba a funcionarios públicos de la Fiscalía, Poder Judicial, SUNARP, etc, que se valieron de las deficiencias del Sistema Registral Peruano, falsificaciones de documentos, suplantaciones de identidad, así como de los laudos arbitrales, para adueñarse de propiedades inmuebles. En la edición del 09 de setiembre del 2019 el diario La República, dio a conocer que la fiscalía incautó más de 130 terrenos que habían sido apropiados ilícitamente por la red criminal, de lo que se puede vislumbrar la gran cantidad de fraudes inmobiliarios cometidos por esta red. Entre los casos más conocidos de fraude inmobiliarios cometidos por la red Orellana, encontramos el caso del camal de Yerbateros del señor Giovanni Paredes, quien fue el primero en denunciar a la red en televisión nacional en el 2011, así como los casos del Polideportivo de la Municipalidad de San Borja y la Casa de los Cóndores de la Fundación de los Niños del Perú, que pasaremos a detallar:

- **Polideportivo de la Municipalidad de San Borja**

A fines de abril del 2014, el entonces alcalde de la municipalidad de San Borja, Marco Álvarez, fue notificado por un tribunal arbitral para que ceda más de 90 mil metros del polideportivo de la municipalidad de San Borja al ciudadano Pedro Landa Nadia, debido a que Pedro Landa había adquirido la propiedad en un proceso arbitral en Iquitos del supuesto propietario del predio, el señor Carlos Eugenio Dico Milich, por un monto de 120 mil dólares (cuando el metro en un distrito como San Borja no es menor a 2 mil dólares). Sin embargo

el polideportivo de San Borja era un terreno que pertenecía al Estado Peruano desde el periodo del presidente Velasco, que posteriormente en el año 2000 fue cedida a la municipalidad de San Borja; sin embargo, en el arbitraje se sostenía que la propiedad pertenecía a la familia del señor Carlos Eugenio Dico Milich desde el año 1982, siendo que, en el arbitraje se declaró la inaplicación de la Ley de expropiación y se ordenó que la municipalidad devuelva el predio al ahora supuesto propietario, el señor Carlos Eugenio Dico Milich. (Caso expuesto en Cuarto Poder el día 29 de junio del 2014 <https://www.youtube.com/watch?v=N5ZZ4dLhTtQ>.)

- **La casa de los Condores de la Fundación de los Niños del Perú – Chaclacayo.**

En el año 2009 el entonces gerente de la Fundación de los Niños del Perú, alquiló el local a la empresa Brida Industrial SAC, siendo que, al vencimiento del contrato la empresa Brida Industrial SAC se negó a entregar el local, solicitando, por el contrario, se le pague por las mejoras, las cuales habrían sido financiadas por COPEX (cooperativa creada por Orellana), y que debido a la negativa del gerente de la Fundación de los Niños del Perú, solicitaron un arbitraje en el colegio de abogados de Lima, apropiándose mediante un laudo ilícito de la Casa de los Córdones de la Fundación de los Niños del Perú – Chaclacayo. ”. (Caso expuesto en Cuarto Poder el día 29 de junio del 2014 <https://www.youtube.com/watch?v=N5ZZ4dLhTtQ>.)

1.2.4.3. Soluciones contra el fraude inmobiliario

1.2.4.3.1 Soluciones Legales.

Para realizar una adecuada concatenación de las soluciones legales contra el fraude inmobiliario brindadas por nuestra legislación registral y notarial, definiremos a las mismas teniendo en consideración la prevención y la finalidad que cumplen, por ello, hemos decidido dividir a las soluciones legales en dos vertientes; primero, las normativas que tienen como finalidad evitar la creación de un tercero, a las que llamaremos soluciones *a priori*, y segundo, las normativas en las que habiéndose creado el tercero, buscarán deslindar la buena fe del tercero, a las que llamaremos soluciones *a posteriori*.

A. De prevención a priori

a. Alerta Registral (ahora denominada alerta de inscripción)

Se estableció en un primer momento mediante la resolución de SUNARP N° 185-2008-SUNARP-SN, denominado “Alerta Registral sobre predios”, el cual permitía advertir al titular registral mediante un correo electrónico, sobre la presentación de uno o varios títulos para su inscripción en la partida registral del predio donde dicho titular tiene inscrito su derecho. Posteriormente, fue modificada mediante la resolución N° 133-2012-SUNARP/SN, pasando a denominarse “Alerta Registral” y ya no “Alerta Registral sobre predios”, ya que se amplió los alcances del registro inmobiliario al Registro de Personas Jurídicas, al Registro de Mandatos y Poderes y al Registro de Propiedad Vehicular. Posteriormente, en el año 2013 mediante la Resolución del superintendente Nacional de los Registros

Públicos N° 170-2013-SUNARP/SN, se aprueba la Directiva N° 06 -2013-SUNARP/SN que regula el servicio gratuito denominado “Alerta Registral”, teniendo como objeto, como lo precisa la mencionada directiva: *“regular el servicio de Alerta Registral que se brindará en el Registro de Predios, Registro de Personas Jurídicas, Registro de Mandatos y Poderes y Registro de Propiedad Vehicular con el fin de coadyuvar a que la persona natural interesada tenga conocimiento oportuno de las posibles modificaciones en la situación jurídica de los bienes, derechos o actos inscritos, frente al riesgo de la presentación al registro de instrumentos falsificados o de instrumentos basados en suplantación de sus otorgantes”*.

Entre las características de la alerta registral se puede precisar: la gratuidad, ya que no tiene costo alguno, y para su afiliación, el usuario solo deberá completar un formulario de suscripción en la página web de la SUNARP, asimismo que la comunicación del servicio “Alerta Registral” no significa que el usuario se encuentre facultado para formular oposición en el procedimiento registral en el marco de su naturaleza no contenciosa, conforme lo prevé el artículo 1° del Reglamento General de los Registros Públicos. Ahora bien, en el año 2018, mediante Resolución N° 027-2018-SUNARP/SN, se aprueba la Directiva N° 02-2018-SUNARP/SN, dando un gran avance en cuanto a las funcionalidades y modalidades de suscripción, creando de esta manera el servicio gratuito denominado alerta de publicidad, que complementa la alerta registral ya existente; así en la nueva directiva se agrupa los servicios bajo la denominación de “Alerta Registral”, siendo que el servicio por el cual se comunica la presentación de un título al registro,

antes Alerta Registral, ahora se denominará “Alerta de Inscripción”; de manera que bajo la denominación general de “servicios de alerta registral” se brindarán los servicios de alerta de inscripción y alerta de publicidad. Ahora bien, según los glosarios de términos de la Directiva 02-2018-SUNARP/SN, el servicio de alerta de inscripción, es: “*Servicio gratuito por el que se comunica, mediante correo electrónico o mensaje de texto, de la presentación de un título al registro, vinculado a la partida o partidas registrales previamente afiliadas; con la finalidad de que el afiliado conozca de alguna posible modificación en la situación jurídica registral de los bienes, derechos o actos inscritos*”. Por otro lado, el servicio de publicidad, es: “*Servicio gratuito por el que se comunica, mediante correo electrónico o mensaje de texto, de la expedición de un servicio de publicidad registral sobre una o más partidas del registro de predios previamente afiliadas.*” De lo detallado podemos avizorar que en el caso del servicio de alerta de inscripción se incluye a todos los registros, contrario a ello, en el de servicio de alerta de publicidad solamente opera respecto del registro de predios; en ese sentido, es un avance importante la regulación actual de la alerta registral.

b. Inmovilización de Partidas.

Mediante la resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 314-2013-SUNARP/SN se aprobó la Directiva N° 08-2013-SUNARP/SN, directiva que regula el procedimiento de inmovilización temporal de partidas registrales de predios, que tiene como finalidad, según lo precisado por la directiva: “*generar el cierre temporal de la partida*

regstral referida a un predio, hasta cumplir con un procedimiento especial de verificación de la autenticidad de títulos, o hasta que opere la caducidad del asiento de inmovilización, a fin de resguardar los derechos inscritos”.

Ahora bien, respecto a los efectos de este mecanismo, la directiva N° 08-2013-SUNARP/SN precisa que: *“el asiento de Inmovilización Temporal tiene como efecto impedir la inscripción de un título que contenga un acto voluntario de disposición, carga o gravamen presentado en forma posterior al asiento de presentación de la solicitud de Inmovilización Temporal de partidas correspondientes a predios hasta que se siga con el procedimiento previsto en la presente Directiva”.* Del mismo modo se detalla en la directiva que el mecanismo de la inmovilización de partidas se aplica únicamente al Registro de Predios que tiene como finalidad evitar de manera temporal la inscripción de algún acto de disposición, carga o gravamen posterior a la presentación del asiento de inmovilización, sin el consentimiento del titular regstral. Asimismo, se detalla que la vigencia del asiento de inmovilización temporal es de diez (10) años como máximo; es decir se supondrá que es de 10 años, salvo el titular regstral exprese su voluntad; además es menester precisar que la inmovilización de partidas se extenderá en el rubro de cargas y gravámenes.

B. De prevención *a posteriori*.

a. Anotación preventiva

Las anotaciones preventivas por falsedad o suplantación de identidad se encuentran reguladas en la Quinta y Sexta Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo 1049, donde se autoriza al

notario solicitar una anotación preventiva en la partida de un inmueble respecto del cual se haya inscrito instrumento notarial presumiblemente falsificado o uno autentico en el que presumiblemente se haya suplantado la identidad del otorgante. Lo que se busca con la anotación es que quienes adquieran e inscriban derechos sobre el bien con posterioridad a ella, no puedan alegar buena fe una vez que el título fraudulento sea anulado y con él todas las transferencias posteriores. (Pasco, 2018, p.91)

b. Bloqueo Registral por Presunta Falsificación de Documento

Mediante resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 019-2012-SUNARP/SN se aprobó la Directiva N° 001 -2012-SUNARP/SN, que regula el Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos, con la finalidad de combatir las falsificaciones de documentos, siendo un dispositivo temporal de prevención, cuyo objetivo como se indica en la directiva es: *“poner en conocimiento de las personas respecto de asientos registrales que se encuentran cuestionados en sede registral; y además, pretende asegurar el cumplimiento de la decisión definitiva a emitirse por el órgano judicial”*. Siendo las principales finalidades del bloqueo: primero, poner en conocimiento que un asiento registral se ha extendido sobre la base de un título que contiene presuntamente documentos falsificados; y segundo, garantiza la prioridad de la eventual medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional.

c. Ley 30313-

Esta ley fue el último esfuerzo que el estado peruano brindó para combatir el fraude inmobiliario, siendo que, entre sus principales consecuencias jurídicas está las modificaciones del artículo 2013 y 2014 del Código Civil, modificación mediante la cual se acabó la disyuntiva referida al alcance de la búsqueda registral del tercero del artículo 2014 del CC, definiéndose como una indagación de los asientos registrales y de los títulos archivados; así también mediante la modificación del artículo 2013 del CC, la ley citada definió la no convalidación de los actos nulos o anulables, del mismo modo se modificó la ley del Notario, en el extremo que en los casos de escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles, solo puedan intervenir los notarios que se encuentran en la misma competencia territorial que el bien, tal y como se precisa en el modificado artículo 4° del Decreto Legislativo 1049°. Sin embargo, las precisadas modificaciones no fueron suficientes para evitar los casos de fraude inmobiliario,

1.2.4.3.1. Soluciones Doctrinales

Para detallar las soluciones doctrinales, definiremos a las mismas en dos corrientes, teniendo en consideración su finalidad, esto es, si buscan salvaguardar el derecho del propietario legítimo o, por el contrario, el derecho del tercero de buena fe; así a la postura que considera que se debe proteger al propietario legítimo del predio, la llamaremos la tesis pro seguridad jurídica estática, y a la postura que considera que se debe proteger al tercero de buena, la llamaremos la tesis pro seguridad jurídica dinámica.

A. Tesis pro seguridad jurídica estática

Entre las tesis que inclinan la balanza a la protección del propietario legítimo, tenemos las tesis de los profesores Gilberto Mendoza y Gonzales Barrón, las que pasaremos a detallar.

a. La tesis de la no aplicación del principio de buena fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario por no existir legitimidad causal.

Esta es la posición dada por el profesor Gilberto Mendoza Del Maestro, en la que se precisa que en cualquier supuesto de adquisiciones a non domino existe un “despojo” de titularidad al verdadero propietario, como lo precisado en el art. 948 y 194 del CC, entre otros. Así señala que en los supuestos de falsificación de documentos nos encontramos en el supuesto de ausencia de manifestación de voluntad, lo cual es pasible de nulidad. Dicha nulidad no puede ser saneada ni susceptible de ser aplicable el instituto de la conversión, y siendo que el registro no convalida nulidades, el transferente no podría derivar su titularidad al tercero de buena fe dado que no goza de la legitimidad causal, por tanto en los casos de fraude inmobiliario como la falsificación de documentos y la suplantación de identidad no sería aplicable el principio de la buena fe registral, por lo que, de su posición se vislumbra que debería prevalecer el derecho de propiedad del titular legítimo frente al tercero, solo en los casos de fraude inmobiliario.(Mendoza, G, p. 50 y 51)

b. La tesis de la propiedad como derecho inviolable

Esta tesis es sustentada por el profesor Gonzales Barrón, que está sostenida en que la propiedad conforme al artículo 70 de la Constitución Política es inviolable, y que al enfrentarse la propiedad legítimamente adquirida contra la propiedad aparente, al ser principios, el conflicto se debe resolver a través de la técnica de ponderación, que se daría entre la inviolabilidad del derecho de propiedad y la seguridad jurídica que defiende a un derecho aparente, debiendo nuestro sistema jurídico preferir a la propiedad legítima y no a una seguridad formal; siendo que la propiedad es un derecho sustancial y la seguridad una garantía institucional de la propiedad; por lo que, en ese sentido precisa que no se debe proteger a un tercero, así sea de buena fe, cuando el acto mediante el cual ha adquirido la propiedad ha sido a través de una falsificación o usurpación de identidad, en definitiva cuando provengan de actos ilícitos. Así manifiesta que la única manera que se beneficie al tercero de buena fe es cuando el propietario ha intervenido en el acto materia de nulidad. (Gonzales, G, pg. 232 y 234)

B. Tesis pro seguridad jurídica dinámica**a. Tesis de la constitucionalidad del principio contractual**

Es la tesis sustentada por el profesor Fort Ninamanco Córdova, a propósito de la modificación del artículo 2014 del CC, mediante la Ley 30313, así precisa que una visión excesivamente superficial, empuja a creer que es indispensable cambiar profundamente el funcionamiento del principio de fe pública registral, de manera que no sea fácil para el tercero conservar su adquisición, ya que a más difícil sea para el tercero conservar su adquisición

será más fácil para la víctima de la mafia recuperar su propiedad; sin embargo, si se piensa en el adquirente de buena fe, que desconoce que una mafia fue la que generó su adquisición, se estaría vulnerando el derecho constitucional a la libertad de contratar, ya que debilitar la adquisición del tercero no es otra cosa que debilitar su derecho constitucional a la libertad de contratar. Así nos invita a pensar en el resto de personas interesadas en adquirir la propiedad de un inmueble, planteando las siguientes preguntas: “De todas las adquisiciones de derechos sobre bienes inmuebles que se celebran a diario ¿cuántas son realizadas mediante falsificaciones y actos de corrupción? ¿Vale la pena complicar o incorporar trabas en la gran mayoría de las adquisiciones, para evitar los fraudes que se pueden presentar en una pequeña minoría? ¿es saludable proteger el interés patrimonial de una minoría, a costa del sacrificio del interés patrimonial de las grandes mayorías? (Ninamanco. 2015, p. 70).

b. Tesis de la protección del tercero de buena fe como parte del régimen económico.

Es la tesis precisada por el profesor Martín Mejorada Chauca, quien detalla que la propiedad debe ser entendida desde su ámbito económico, ya que precisa que, en las economías abiertas de mercado, como es el caso de Perú, la riqueza no la genera el Estado sino la actividad libre de los particulares, y siendo que a través de la propiedad el Estado estructura las fórmulas de producción y generación de riquezas, cuando un tercero adquiera la propiedad confiando en la información de registros públicos, el derecho de

propiedad del tercero como el derecho de propiedad del propietario legítimo deben entenderse como propiedad desde un ámbito constitucional, que al momento de la existencia de una controversia debe prevalecer el derecho que más coadyuve con la sociedad, es decir, el derecho del tercero de buena fe, el cual atiende a los fines del régimen económico (Mejorada, 2015).

1.2.5. Postura de la jurisprudencia frente a la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario.

En el presente subtema haremos un análisis de la aplicación del principio de fe pública registral en las sentencias emitidas por el Tribunal Supremo Español, así como en las sentencias emitidas por la Corte Suprema del Perú; para posteriormente definir el rol que cumple la Corte Suprema del Perú frente a la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario.

1.2.5.1. Posición del Tribunal Supremo Español

Siendo un ejemplo de ello la *STC 30-3-1970*: “*el silencio del registro no debe prevalecer contra el conocimiento cumplido que el tercero tenga de la situación real*”; así como la *STC 18-2-2002* “*un fundado estado de duda en el adquirente sobre si la titularidad del derecho que se enajenó correspondía a su transmitente en la forma que proclama el asiento registral, elimina la buena fe*”.

Como se puede apreciar en la jurisprudencia española ya existe hace un buen tiempo una marcada inclinación por la posición de la buena fe diligente.

Así también respecto al elemento de posesión como configuración de la buena fe diligente, la misma ha sido desarrollada con más amplitud en sentencia referidas a

la usucapión contratabulas, que si bien está referido a otro tema, sin embargo se conecta con el meollo jurídico referido a la disyuntiva de protección del tercero.

Tal y como ha sido citado por Arata y Montufar (2011):

En la sentencia del Tribunal Supremo Español del 9 de mayo de 2003-
sentencia del Tribunal Supremo Español del 15 de julio de 2004, sentencia
del Tribunal Supremo Español del 30 de diciembre de 2005, Sentencia del
Tribunal Supremo Español del 7 de setiembre de 2007, Sentencia del Tribunal
Supremo Español de 21 de enero de 2008 y la Sentencia del Tribunal Supremo
Español del 16 de noviembre de 2009, se asumió el siguiente criterio respecto
a la buena fe:

POSTURA: Se establece que el tercero hipotecario no puede alegar buena fe pues “demostrado que son los codemandados los que están en posesión de ese terreno, que había de ser en concepto de dueños por su compra anterior, circunstancia que razonablemente no podría ser ignorada por el demandante, vecino del pueblo de Carracedelo, localidad en la que se hallan las fincas.

De lo detallado podemos advertir que el Tribunal Supremo Español tiene una posición uniforme respecto a proteger con el principio de fe pública registral al tercero que ha actuado con buena fe diligente, es decir, el que ha basado su adquisición no solo en la información registral sino también en las posibilidades y dudas razonables que tuvo de conocer la realidad extraregistral.

1.2.5.2. Posición de la Corte Suprema del Perú

En este extremo citaremos las sentencias emitidas por la Sala Civil Permanente y la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema del Perú referida a la aplicación del principio de fe pública registral durante el periodo 2011-2019, las mismas que analizaremos en dos cuestiones, primero, respecto a la posición de identificación del sujeto del principio de fe pública registral; y, segundo, respecto a la aplicación del elemento de buena fe.

CASACIÓN N°5745-2011-LIMA	
HECHOS	La Superintendencia de Bienes estatales, demandó como pretensión principal la nulidad de los actos contenidos en las escrituras públicas de fecha 08/08/2003, 26/02/2004, 26/08/2004 y 10/03/2005 y consecuentemente se declare la nulidad de sus asientos registrales; precisando que el Estado mediante Decreto de Alcaldía de fecha 03/08/1970 adquirió en la calidad de aporte reglamentario el terreno de cuatro mil setenta y tres metros cuadrado ubicado en el distrito de Surco, provincia y departamento de Lima, cuya propiedad se inscribió en Registros Públicos; sin embargo, al acudir a Registros se percataron que supuestamente ellos habrían transmitido la propiedad a María Vda de Gonzales, hecho que en realidad se efectuó mediante un falsificación de documentos, por ello, interpusieron una demanda de nulidad contra el acto jurídico de disposición, así también solicitaron una medida cautelar de anotación de demanda, la misma que se inscribió en Registros; sin embargo, en el transcurso del proceso y a la espera de la sentencia, la medida cautelar fue levantada por una supuesta orden judicial, que en realidad también fue falsificada, realizándose así, sucesivas transferencias de la propiedad, llegando finalmente a propiedad de los adquirientes Luisa Aida y Julio Vásquez, quienes al contestar la demanda precisaron que actuaron de buena fe, confiando en la información que registros publicitaba. Siendo que en primera instancia se declara fundada la demanda respecto a la nulidad de la primera transferencia, e infundada respecto a las demás transferencias, siendo esta decisión confirmada en segunda instancia.
DECISIÓN	La Sala Suprema considera que, si bien se acredita las falsificaciones de documentos, sin embargo, los últimos adquirientes actuaron de buena fe, ya que, confían en la información que aparecía en los asientos registrales, no siendo necesario remitirse a los títulos archivados; más aún si en la notaría les indicaron a los adquirientes que el bien estaba libre de gravamen. Asimismo determina que la

	responsabilidad civil solidaria debe recaer en la SUNARP, ya que, sus funcionarios no actuaron diligentemente.
POSTURA	Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración para aplicar el artículo 2014 es un tercero germano. Respecto a la aplicación de la buena fe: Se aplicó una buena fe desconocimiento.

CASACIÓN N°341-2011-AREQUIPA	
HECHOS	Hilda Moscoso Sarmiento demanda nulidad de acto jurídico contra el Banco Wiese Sudameris conocida como Scotiabank (en adelante el banco) y otro, solicitando que se declare la nulidad del contrato de compra venta celebrado entre su cónyuge Simón Ezequiel Bautista Oviedo y el banco. Simón Ezequiel quien aparecía ante los registros Públicos y RENIEC con estado civil soltero, transfiere el bien inmueble a nombre del banco; la demandante sostiene que el señor Simón era su esposo antes de la inscripción del predio y que al pertenecer el inmueble dentro de la sociedad de gananciales corresponde su transferencia con la participación de ambos, hecho que no se dio. En primera y segunda instancia se declara infundada la demanda.
DECISIÓN	La Sala Suprema considera que si bien se acredita el matrimonio civil celebrado por la demandante Hilda Moscoso con el codemandado Simón Ezequiel celebrado el 29 de agosto de 1962, también lo es que, del testimonio que contiene la escritura pública de compra venta y modificación de hipoteca, el señor Simón se identificaba como soltero, conforme a su DNI, por lo que, el Banco contratante no ha tenido la posibilidad de suponer o prever que el referido señor era casado, por tanto la negligencia o descuido de uno no puede ser la carga de otro, por lo que la Sala resolvió declarando infundada el recurso de casación presentada por la demandante.
POSTURA	Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración para aplicar el artículo 2014 es un <i>secundum</i> , es decir, una persona que ha participado del negocio jurídico viciado. Respecto a la aplicación de la buena fe: En caso se tuviera en cuenta conforme a lo esgrimido por la Corte se vería como una buena fe desconocimiento.

CASACION N° 958-2011-LIMA	
HECHOS	Luz Elena García Herrera interpone demanda de mejor derecho de propiedad contra Roberto Fuster Quispe (adjudicatario) y otros del predio ubicado en la Av. Bausate y Meza N°1451, tienda número 3 del distrito de la Victoria. De los hechos se tiene que con fecha 07/05/1987 que Roberto Fuster Quispey otros adjudicaron el bien sub litis mediante remate judicial en el proceso seguido por Gastón

	Ortiz Acha y María A. Ruggiero Chirre contra José Huamán Torvisco sobre obligación de dar suma de dinero, pese a ello José Huamán Torvisco y esposa suscriben en setiembre del 2001 realizan un otorgamiento de anticipo de legitima a favor de sus hijos Beatriz Aurora Huamán Damiano, Gabriela Huamán Damiano y Edilberto Carlos Huamán Damiano quienes finalmente celebran un contrato de compraventa a favor de Luz Elena García Herrera con fecha 26/11/2001 e inscrito su derecho en registros públicos el día 28/12/2001.
DECISIÓN	La Corte declara infundado el recurso casación en mérito a que durante todo el proceso se ha sostenido que la venta realizada por los hermanos Huamán Damiano a favor de Luz Elena ha sido simulada, empero no se ha probado dicha aseveración, ni que la adquiriente haya conocido de la inexactitud de registros por lo que se encuentra protegida por el artículo 2014.
POSTURA	Respecto a la identificación del sujeto: La corte Suprema en el presente caso identifica a un tercero germano (fe pública registral). Respecto a la aplicación de la buena fe: La buena fe que emplea la Corte al presente caso es una buena fe desconocimiento, puesto que confiados en los datos que contiene los registros públicos del titular registral se consumó la transferencia del bien inmueble.

CASACIÓN 3098-2011-LIMA	
HECHOS	Alicia Antonia Ramírez Cruz interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra Héctor Alejandro Regalado Villegas y otros. Con fecha 02/11/1963 Rodrigo Enrique Ramírez López y Carmen Rosa Cruz Mori (padres de la demandada) celebran contrato de compra venta con la empresa codemandada Constructora Odeón S.A sobre el inmueble ubicado en la Av. Del Aire N°559-561 del distrito de La Victoria por el precio de S/750,000.00 pagas en partes; y con fecha 04/03/2000 las partes celebraron un contrato de refinanciamiento del saldo de precio de venta ingresando a la Notaria Felipe de Osma, la misma que se encontraba pendiente en trámite, pese a ello, con fecha 06/04/2000 la Constructora Odeón S.A y Héctor Regalado Villegas y cónyuge Carmen Yvonne Mejia de Regalado celebran contrato de compra, sobre el mismo bien por el precio de \$. 13,000.00 dólares americanos inscrito con fecha 27/04/2000.
DECISIÓN	En su considerando décimo cuarto se establece que en el presente caso no se puede aplicar el principio de fe pública, ya que este principio es una presunción iuris tantum y debido a que los demandados conocían la inexactitud de registro o se encontraban en condición de no desconocerla pues con un mínimo de diligencia podrían constatar que el bien estaba poseído por terceros con título de propietarios.
POSTURA	Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración es un tercero latino (doble venta) Respecto a la aplicación de la buena fe: Es una buena fe diligente.

CASACIÓN 1028-2012-LIMA	
HECHOS	Hilda de German Valcárcel Farrera interpuso demanda en contra de Víctor Crecencio y otros, sobre nulidad de acto jurídico, solicitando que se declare la nulidad del contrato de compraventa de fecha 22 de enero de 1996 celebrado entre los demandados, respecto del inmueble ubicado en la manzana D Lote 01 de la Urbanización Meliton Carbajal, Callao. El Juez de primera instancia declara fundada la demanda declarando la nulidad del acto cuestionado, considerando que en virtud del contrato de fecha 28 de agosto de 1990, corroborado con la escritura pública de fecha 25 de mayo de 1998, el actor se encontraba premunido de los derechos inherentes a la propiedad, por lo que el codemandado Víctor Crecencio Cadenillas Ponte ya no podía realizar ningún acto de transmisión de la propiedad, por lo que, la compraventa de fecha 22 de enero de 1998 resulta nula. En segunda instancia el Ad quem revocó la apelada, invocando la aplicación del artículo 2014 del Código Civil, precisando que a la fecha de celebración de la compraventa materia de nulidad. Víctor Crecencio figuraba como titular registral del inmueble sub Litis no apareciendo en el registro público cuestionamiento alguno, por lo que, los compradores adquirieron su propiedad bajo el principio de fe pública registral. German Valcárcel Farrera interpuso recurso de casación contra la sentencia expedida por la Sala Superior.
DECISIÓN	La corte declara infundada la casación presentada por German Valcárcel Farrera, respaldando los fundamentos de la Sala Superior, esto es, que los demandados confiaron en la veracidad del registro, y que el demandante no había corroborado la mala fe de los demandados.
POSTURA	Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración para aplicar el artículo 2014 es un tercero latino (doble venta) Respecto a la aplicación de la buena fe: Es una buena fe desconocimiento.

CASACIÓN N° 4683-2013- LIMA	
HECHOS	Celestino Antonio y Carmen Velásquez, interponen demanda de nulidad del acto jurídico del acto contenido en la escritura pública de fecha 22 de febrero del 2008, celebrada entre los hermanos Augusto, Paola, Enrique y los sucesores de la señora Beatriz a favor de Silvia Cecilia respecto a la unidad inmobiliaria número seis, signada en el segundo y tercer piso. Los demandantes manifiestan que son propietarios del inmueble que adquirieron de quien en vida fue Beatriz Apolonia, encontrándose inscrito su derecho como anotación preventiva en los Registros Públicos, por cuanto la escritura pública de fecha 12 de marzo de 1998, otorgada por el Tercer Juzgado Civil

	de Lima fue observada, al formar parte dicho predio de la unidad inmobiliaria perteneciente a los demandados, por lo que, a sugerencia del registrador lo inscribieron como anotación preventiva. En primera y segunda instancia se declaró fundada la demanda precisándose que la compradora no puede invocar desconocimiento, pues de la secuencia registral anotada, se advierte el derecho de propiedad de los cónyuges accionantes, no teniendo los demandados buena fe.
DECISIÓN	La Sala Suprema precisa en cuanto a la buena fe, uno de los requisitos que tiene que cumplir quien alega para que su derecho resulte oponible, es desconocimiento de algún vicio de nulidad, tanto al momento de la celebración del acto jurídico, como al momento de la inscripción del mismo. En tal sentido, existiendo suficiente información en el asiento de inscripción para recurrir a los títulos archivados, entonces la demandada no puede pretextar buena fe, toda vez que, conforme se advierte del rubro A de la partida, tanto la partida matriz como la partida independizada proviene de la misma ficha, donde se transcribió la inscripción de anotación preventiva de los derechos de los comandantes; por lo tanto, desde que la compradora se encontraba en la posibilidad cierta de conocer que sus codemandados, al momento de efectuar la traslación de dominio ya no eran titulares del inmueble materia de Litis, ya no les asiste la buena fe, más aún , si dicho inmueble viene siendo ocupado por los demandantes desde la fecha de su adquisición, por lo que, la Sala resolvió declarando infundada el recurso de casación presentada por los demandados.
POSTURA	Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración para aplicar el artículo 2014 es un tercero latino. Respecto a la aplicación de la buena fe: La Sala toma en consideración una buena fe desconocimiento, ya que se basa en el contenido de la anotación preventiva; así también toma en cuenta una buena fe diligente cuando hace referencia a la posesión de los demandantes en el bien inmueble materia de litis.

CASACIÓN N° 5865-2013- SAN MARTIN	
HECHOS	Víctor Almir Gamarra Martínez interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra Víctor Castellar Aguilar y Karina del Pilar Saavedra Mozombite, de lo actuado se evidencia que el demandado Víctor Castellares adquiere de Karina del Pilar dos predios rústicos ubicados en San José con un área de 11.30 hectáreas y el otro de 60.00 hectáreas ambas celebradas el 02/11/2007, asimismo el demandante alega con fecha 09/10/1999 contrajo matrimonio con la codemandada y que con fecha 17/11/2003 adquirieron los predios sub Litis y pese a ello sin su consentimiento su cónyuge otorga en compra venta los bienes a su codemandado Víctor Rolando.

DECISIÓN	La Corte Suprema acogiendo por lo esgrimido por el superior en el punto séptimo sostiene que el adquirente Víctor Rolando Castellares Aguilar ha adquirido los bienes sub Litis en base a la información registral ya que la misma aparecía en registros como soltera.
POSTURA	Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración para aplicar el artículo 2014 es un tercero latino. Respecto a la aplicación de la buena fe: La Sala toma en consideración una buena fe desconocimiento.

CASACIÓN N° 2318-2013- AREQUIPA

HECHOS	Alicia Sosa Apaza interpone demande de nulidad de acto jurídico contra Jesús Sosa Ccasani y Edwin Justo Justo., de lo expuesto se tiene que con fecha 31/07/2008 adquiere el 50% de derechos y acciones del demandado Jesús Sosa del inmueble ubicado en el Pueblo Joven Miguel Grau, Lt.8, Mz.17 y Zona B del distrito de Paucarpata empero el demandado no quiso firmar la escritura pública de compra venta, enterándose que su vendedor efectuó una venta paralela de los mismos derechos y acciones que se materializo con escritura pública con fecha 21/01/2009 a favor de Edwin Justo Justo.
DECISIÓN	En el considerando cuarto la Corte Suprema indica que el demandado Edwin Justo Justo se encuentra premunido del Principio de fe pública registral por cuanto adquirió su derecho que quien aparecía en registros para hacerlo, añadido a ello por hacerlo de buena fe, a título oneroso, pues lo hizo con la creencia que el vendedor era propietario del bien.
POSTURA	Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración para aplicar el artículo 2014 es un tercero latino. Respecto a la aplicación de la buena fe: La Sala toma en consideración una buena fe desconocimiento.

CASACIÓN N° 2030-2013- CUSCO

HECHOS	Doris Carmela Becerra Lira interpone demande de nulidad de acto jurídico contra Lorenzo Condori Flores y Ascencia Chara Hanco y otro a fin que se declare la nulidad de compra venta de la escritura pública de fecha 21/03/2006 mediante el cual Alicia Becerra Lira transfiere a Jesús Romero Arias el inmueble denominado Casa N°10 de la Av. Manco Cápac del distrito de San Jerónimo, provincia y departamento de Cusco y accesoriamente se declare nulo la escritura pública de fecha 14/02/2008 por el cual Jesús Romero Arias vende a favor de Lorenzo Condori Flores y Ascencia Chara Hanco el mismo inmueble. Sostiene que su hermana Alicia Becerrera primigenia propietaria fallece a manos de Jesús Romero Airas como se estableció en el proceso penal (delito de homicidio y falsificación de documentos en general) donde se establece que doña Alicia
---------------	--

	Becerra Lira fue asesinada por su inquilino Jesús Romero Arias el día 24/03/2007 y que en cuya pericia grafo técnica realizada se determinó que se trató de un papel en blanco firmado elevado a escritura pública ante notario de Puno, luego los demandados Lorenzo Cori y esposa adquieren el inmueble a través de una compañía Hilcar ingenieros con quienes firmaron un contrato de corretaje y verificaron que el bien se encuentre inscrito y el pago de impuesto al patrimonio predial data figuraba el codemandado como propietario en el año 2007, procediéndose a la suscripción del contrato con fecha 14/02/2008.
DECISIÓN	En su séptimo considerando desarrolla que la sala superior debió realizar un análisis exhaustivo si existen indicios de que los codemandados de Jesús pudieron conocer que los compradores conocían o no de la inexactitud registral a fin de encontrarse protegidos por el principio regulado en el art. 2014 del Código Civil.
POSTURA	Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración es un tercero germano. Respecto a la aplicación de la buena fe: La Sala toma en consideración una buena fe diligente.
CASACIÓN N° 3844-2014- SAN MARTÍN	
HECHOS	Víctor Valderrama interpone demanda de nulidad del acto jurídico que contiene la escritura pública de compraventa de fecha 9 de mayo del 2011, otorgada por Genni Cuvás Gavidia a favor de Hermis Herrera, por falta de consentimiento del demandante; así como la nulidad del acto jurídico de escritura pública de fecha 27 de diciembre del 2011, otorgada por Hermis Herrera a favor de Katerine Herrera, inscrito en los registros públicos con fecha el 12 de enero del 2012. Siendo que en primera instancia la demanda se declarada fundada, debido a que la propiedad fue trasladada a los demandados sin el consentimiento del verdadero propietario; sentencia que es confirmada por la segunda instancia. Siendo interpuesto el recurso de casación por Katerine Yaneth Herrera contra la sentencia de vista.
DECISIÓN	Katerine Yaneth Herrera no se encuentra incurso dentro de la figura jurídica del artículo 2014 del Código Civil, ya que mediante sentencia dictada en sede penal ha quedado determinado que la ahora demandada Genni Kelita Cubas no transfirió derecho de propiedad alguno, por lo que mal se haría en aplicar el artículo 2014 cuando ya se estableció en sede penal que la demandada ha vendido un inmueble ajeno como si fuera suyo, calificándose como su actuar el delito de estelionato previsto en el artículo 197 del código penal, emitiéndose la sentencia condenatoria.
POSTURA	Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración es un tercero germano (fe pública registral).

	Respecto a la aplicación de la buena fe: No se precisa la buena fe de los adquirentes, sino se cita al delito de estelionato.
--	--

CASACIÓN N° 4136-2014- DEL SANTA	
HECHOS	<p>Linda Roció Acosta demandó la nulidad del acto jurídico de la compra venta contenida en la escritura pública de fecha 03 de mayo del 2010, celebrada por la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador representada por Jesús Saavedra con los esposos Marcelino Fernando Rodríguez Briceño y Lucinda Cruz respecto al bien inmueble ubicado en la urbanización Popular Bella Mar Sector-distrito de Nuevo Chimbote, debido a que la verdadera propietaria del bien inmueble es la demandante, ello conforme al contrato de compra venta de fecha 30 de enero de 1990, y solicita como pretensión accesoria la cancelación del asiento registral; siendo que, los segundos adquirentes tuvieron una posibilidad razonable de conocer sobre la preexistencia de su titularidad primigenia, reflejada en los actos posesorios que venía ejerciendo sobre el inmueble sub Litis, asimismo ni el Consejo Directivo ni los apoderados, cuyas facultades le fueron delegadas por el Consejo Directivo, tuvieron facultad de disposición de bienes inmuebles, toda vez que el único facultado para ello era la Asamblea General según el poder dado. En primera instancia de declaró fundada la demanda planteada, precisándose que respecto a la adquisición a título oneroso se entiende que hubo pago de precio en la compraventa, respecto a la buena fe del adquirente se consta que al momento de suscripción del documento de formalización y adjudicación ya se encontraba inscrito el asiento en el que constaba la renuncia del señor Óscar Cárdenas Rivero como gerente general de la caja de beneficios de seguridad social del pescador, por lo que, se presume sin admitir prueba en contrario que los esposos demandados conocían la falta de facultades de la empresa, lo mismo que las facultades del señor Jesús Saavedra. En segunda instancia se confirma la sentencia por los mismos fundamentos que se declaró fundado en segunda instancia.</p>
DECISIÓN	<p>La Sala Suprema considera que el caso en concreto estaba inmerso en una venta de bien ajeno que constituye una prestación (objeto) jurídicamente imposible, y que si bien el artículo 1409 del código civil señala que la prestación materia de obligación (objeto) puede versar sobre bienes ajenos, dicho dispositivo debe ser interpretado en el sentido que únicamente es válida la venta del bien ajeno, cuando el comprador conoce tal circunstancia , y el vendedor se compromete a obtener el consentimiento del propietario; caso contrario, es decir cuando el comprador desconoce tal circunstancia, la venta deviene en nula. En ese sentido, precisan que el presente caso estaba inmerso en nulidad por la causal de fin ilícito, ya que, los adquirentes sabían que las personas que le vendieron el inmueble no tenían facultades para transferirlo, por ello, su adquisición no pudo efectuarse de buena fe.</p>

POSTURA	<p>Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración es un tercero latino.</p> <p>Respecto a la aplicación de la buena fe: La sala toma en consideración una buena fe diligente, ya que se basa en la posibilidad que los adquirentes tuvieron de conocer el registro de poderes de la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador.</p>
----------------	---

CASACIÓN N°5434-2014-LIMA	
HECHOS	<p>Wilton Canales Anicama apoderado de Cristina Luzmila Blas Huamán viuda de Rojas y otros interponen demanda contra la Asociación Central de Clubs de Palayas Pachacamac (la asociación) y otros sobre nulidad de acto jurídico, se tiene que mediante un proceso judicial de títulos supletorios Mateo Rojas Colquehuanca adquiere el predio llamado “La esperanza” sector Mamacona de 16 hectáreas ubicado en el kilómetro 28.5 autopista Panamericana Sur del distrito de Lurín, procediéndose a su inmatriculación en registros. La Asociación interpone demanda de reivindicación contra Mateo, sin embargo, la declaran infundada. Pese a lo referido la asociación celebra contrato de compra venta con Aldo Emilio Montalbetti Doimi de fecha 15/10/2000, acto seguido Aldo Emilio Montalbetti Doimi realiza una constitución de Hipoteca y prenda Hipotecaria de fecha 12/12/2001 a favor de Carlos Javier Alonso Ochoa, quien mediante un proceso de ejecución contra el deudor hipotecario, adjudica el bien materia de Litis junto a su esposa Carmen Cecilia Espinoza Sáenz quienes lo transfiere mediante contrato de Compra venta de fecha 04/11/2002 a favor de Hugo Luis Nicolini Ventura y Sandra Mayte Gavidia Travezán de Nicoloni.</p>
DECISIÓN	<p>Haciendo un análisis de los requisitos del principio de fe pública registral la Corte Suprema desde su considerando vigésima primera a vigésimo quinto, identificado que el título que adquirieron Hugo Nicolini y esposa es oneroso, de buena fe ya que confiaron en lo que publicita los registros (no habiéndose desvirtuado), adquirieron de personas que aparecían como titulares del derecho por lo que encuentran amparados de buena fe registral.</p>
POSTURA	<p>Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración es un tercero germano.</p> <p>Respecto a la aplicación de la buena fe: Es una buena fe desconocimiento.</p>

CASACIÓN N°1501-2015-APURIMAC	
HECHOS	<p>Gloria Peláez interpone demanda contra Sonia Prada Flores y la Asociación de vivienda Manuel Scorza, a fin de que declare la nulidad de la escritura de adjudicación del lote de terreno urbano otorgado por la Asociación a favor de Sonia Paredes el 16 de agosto</p>

	del 2010, y la cancelación de la partida electrónica, precisando que el 15 de marzo del 2004 por minuta de adjudicación de un predio, el mismo que fue elevado a escritura pública el 2008 adquirió el bien, encontrándose en posesión del bien por más de 7 años, que al realizar trámites administrativos en Registro Público se enteró que la propiedad había sido adjudicada a favor de la demandada. En primera y segunda instancia declararon fundada la demanda desvirtuando la buena fe de Sonia Flores con el Acta de Asamblea de Asociación de fecha 19 de abril del 2003 donde es separada de la asociación la ahora demandada, acta de fecha 15 de junio del 2003, por la que, se acordó adjudicar el terreno a la demandante, fundamentando en dicha acta que Julio Sarmiento y Sonia Prada fueron expulsados de la asociación por conducta funcional
DECISIÓN	La Sala por los mismos fundamentos que las instancias inferiores, esto es que se ha acreditado fehacientemente la mala fe de la demandada, declara infundada el recurso de casación interpuesto por la demandada
POSTURA	Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración es un tercero latino. Respecto a la aplicación de la buena fe: Es una buena fe diligente, extra registral, ya que la Corte se basó no solo en el conocimiento del Registro sino en el Acta de Asamblea que había suscrito años anteriores la demandada.

CASACIÓN N° 1459-2015- LIMA	
HECHOS	Patricia Heredia interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra Miguel Ángel y Luis Alberto solicitando como pretensión principal la nulidad de escritura pública de compraventa de fecha 15 de abril del 2005, otorgada ante el notario público de Lima, por su cónyuge Miguel Ángel a favor de su codemandado Luis Alberto, respecto del inmueble que pertenece a la sociedad de gananciales y como pretensión accesoria la cancelación del asiento registral; ya que precisa que se encuentra casada con Miguel Ángel desde el 20 de agosto del 2000, habiendo adquirido el inmueble sub litis el 25 de agosto del 2004, esto es dentro del régimen de la sociedad conyugal; sin embargo, su cónyuge de manera unilateral y sin su consentimiento vendió el inmueble el 15 de abril del 2015. En la primera instancia se declara fundada la demanda por causal de manifestación de voluntad, y por contravenir las normas de orden público como el artículo 315 del código civil que dispone la obligación de participación de ambos cónyuges, siendo ratificado dicho pronunciamiento en segunda instancia.

DECISIÓN	La Sala Suprema precisa que para celebrar una compraventa es relevante los datos que aparecen consignados en los Registros Públicos y del documento Nacional de Identidad del vendedor. En ese sentido precisa que se configuraron todos los elementos del artículo 2014 del CC para aplicarse al presente caso, siendo que el adquirente no tenía cómo saber que se trataba de un bien social. Por lo que, la Sala resolvió declarando fundada el recurso de casación presentada por el demandado.
POSTURA	<p>Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración para aplicar el artículo 2014 es un <i>secundum</i>, es decir, una persona que ha participado del negocio jurídico viciado.</p> <p>Respecto a la aplicación de la buena fe: La Sala toma en consideración una buena fe desconocimiento, ya que se basa en el contenido de los Registros Públicos.</p>

CASACIÓN N° 800-2015- HUÁNUCO

CASACIÓN N° 800-2015- HUÁNUCO	
HECHOS	<p>Humberto, Guillermo, Laudina y Elvira Ricardina Ortiz Zelada interponen demanda de nulidad de acto jurídico contra Alejandro, Máxima, José y esposa Hilda, a fin de que se declare la nulidad de la escritura pública de compraventa, así como el acta de rectificación de compraventa y la nulidad de la segunda escritura pública de compraventa. Precisan que al fallecimiento de su hermano se deja como herederos forzosos a sus hermanos Humberto, Guillermo, Laudina, Elvira (demandantes) y Alejandro(demandado); por lo que, los demandantes en condición de herederos de su finado hermano Aníbal adquieren el 80% de acciones y derechos del inmueble sub litis, siendo que se deja establecido que el 20 % de los derechos acciones le corresponde al coheredero Alejandro Ortiz; siendo falso que los demandados hayan vendido el 80 % de acciones y derechos del bien a favor del demandado Alejandro, mediante la escritura pública de compraventa, así como por acta de protocolización; y que respecto a la segunda nulidad de compraventa celebrado por Alejandro por intermedio de su conviviente con los compradores José Palacin y cónyuge Hilda, dicha escritura es nula de puro derecho, pues Alejandro Ortiz ha falsificado la firma de sus hermanos en las escrituras públicas. En primera instancia se declara fundada en parte la demanda en el extremo de la primera compraventa; y respecto a la nulidad contenida en la segunda compraventa se tiene que Alejandro figuraba como propietario en registros, lo que determina que en el caso del comprador resulta la aplicación de lo dispuesto en el artículo 2014 del CC. En segunda instancia se reformuló la sentencia de primera instancia y se declaró fundada en todos sus extremos la demanda, precisando que el artículo 2014 del CC debe leerse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad, evitando</p>

	que los actos ilícitos consumen derechos, y precisando que la fe registral es constitucional mientras no proteja las falsificaciones, caso contrario se estaría violando el artículo 70 de la Constitución, ello conforme al Pleno Jurisdiccional Civil – Lima- 2012.
DECISIÓN	La Sala Suprema precisa que la presunción de buena fe del tercero adquirente, establecida en el artículo 2014 del CC es una presunción iuris tantum, que admite prueba en contrario, por tanto la carga de la prueba se invierte, pues quien tiene que probar la mala fe del tercero adquirente es la parte actora, y siendo que en el presente caso la demandante no acreditado la mala fe del tercero, limitándose solo a cuestionar que los actos jurídicos anteriores donde el demandado Alejandro se hace propietario de todo el predio son nulas, y que por ello la transferencia que realiza el demandado también debe ser nula ipso iure, no resulta amparable, ya que no cuestiona en lo absoluto la buena fe del tercero. Por esos fundamentos la Sala declara fundada la casación interpuesta por el demandado.
POSTURA	Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración para aplicar el artículo 2014 es un tercero germánico. Respecto a la aplicación de la buena fe: La Sala toma en consideración una buena desconocimiento, basada en la información de los Registros Públicos.

CASACIÓN N° 3449-2015- AREQUIPA	
HECHOS	Edgar Isaías Molleapaza Mamani y Clara María Huanaco Calcina interponen demanda de nulidad de acto jurídico contra la escritura pública de compra venta realizada por Rubén Velásquez Flores y Gregoria Choque Condo a favor de Rodolfo Calsina y cónyuge sobre el predio ubicado en calle particular en la quebrada de Coscollo distrito de Socabaya, sustentando que sobre dicho inmueble se realizaron diversas transmisiones siendo: 1) Ruben Velásquez, Gregoria Choque y Juana Choque venden a favor de Ana Luz Chura Rojas el área de 407.67 m2 del predio Coscollo con fecha 21/01/1997 y 2) Edgar Rubén Velásquez Flores y Gregoria Choque Condo venden a favor de Edwin Leonel el área de 418.00 m2, pese a ello con fecha 23/11/2011 transfieren el bien inmueble a favor de Rodolfo Calsina y cónyuge el área de 860.00m2, quienes inscriben su derecho en la partida 01133758 . Por otro lado la adquirente Ana Luz Chura Rojas transfiere sus derechos sobre el inmueble a favor de Eliseo Choque Chancolla con fecha 01/04/2002 quien a su vez transfiere sus derechos a favor de los demandantes Edgar Isaías Molleapaza Mamani y Clara María Huanaco.

DECISIÓN	En su sétimo y octavo considerando los magistrados sustentan que Rodolfo Calsina Castillo y Sabina Díaz de Calsina celebraron el acto de compra venta con personas que aparecían en el registro con facultades de transferir, pues desconocían el derecho que invocan los recurrentes pues no habían inscrito en los registros públicos su derecho, es decir que contrataron bajo la información que brinda registros y de buena fe.
POSTURA	<p>Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración para aplicar el artículo 2014 es un tercero germánico.</p> <p>Respecto a la aplicación de la buena fe: La Sala toma en consideración una buena desconocimiento, basada en la información de los Registros Públicos.</p>

CASACIÓN N° 4002-2016- CUSCO

HECHOS	<p>Evert Zuñiga Ubierna por derecho propio y en representación de sus hermanos Jorge y Sonia, interponen demanda de nulidad de acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de derechos y acciones de fecha 19 de agosto de 2013 y la cancelación de la ficha registral contra Zuñiga en calidad de vendedor y Federico Salazar y Mercedes Ovalle como compradores; precisando que él y sus hermanos son hijos de los esposos Oscar y Carmen, siendo que la sucesión intestada ha sido inscrito en el Registro de Sucesiones; sin embargo, el demandado Américo Zúñiga había seguido por su parte un proceso donde fue declarado como único y universal heredero de Oscar Zúñiga, inscrito en el registro de predios. Siendo que el demandado Oscar ha vendido a sus compradores Federico Salazar y Mercedes Ovalle el cincuenta por ciento de todo el predio urbano y vendiendo un inmueble ajeno que pertenece al demandante y sus hermanos. En primera instancia se declara infundada la demanda precisándose que en el contrato materia de nulidad no se ha vislumbrado que exista un fin ilícito, siendo que el demandado cuenta con un título de propiedad inscrito en registros públicos. En segunda instancia se revoca la sentencia de primera instancia y se declara fundada la demanda, argumentando que, la razón de ser del Registro de Propiedad Inmueble, no puede ser otro que dotar de seguridad jurídica al tráfico patrimonial, en particular al tráfico de bienes inmuebles, sin embargo, precisa que el principio de publicidad no tiene carácter absoluto, es decir, no puede ser aplicado automáticamente pues puede tener excepciones como el presente caso, cuando existen razones de nulidad, rescisión o resolución que no aparecen el registro y que habiéndose acreditado que el acto jurídico materia de la demanda incurre en nulidad por finalidad ilícita, ya que, los compradores no tuvieron la diligencia de constatar quienes</p>
---------------	--

	posesionaban el predio, no puede ser aplicable a los demandados el artículo 2014 del Código Civil.
DECISIÓN	La Sala Suprema concordando con la sentencia de segunda instancia precisa que el codemandado Américo Zúñiga celebró la compraventa de derechos y acciones a favor de los codemandados sin tener el derecho de propiedad correspondiente; así también los demandados no mostraron su intención de que su supuesta traslación de dominio se materialice, en tanto el bien materia de litigio se encontraba en posesión del demandante a la fecha de compraventa materia de nulidad, en ese sentido, no es posible aplicar el artículo 2014 del CC, pues el principio de fe pública registral no es aplicable a quien ha adquirido el bien con mala fe, como se ha probado en el presente caso. Por lo que, la Sala resolvió declarando infundada el recurso de casación presentada por los demandados.
POSTURA	<p>Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración es un tercero germano.</p> <p>Respecto a la aplicación de la buena fe: La Sala toma en consideración una buena fe diligente, ya que no solo se basa en el contenido de los Registros Públicos, sino también en la posibilidad que tuvieron los demandados de conocer la posesión del predio materia de litis.</p>

CASACIÓN N° 4323-2016- MOQUEGUA	
HECHOS	Edwin Owe y Eusebia Soledad demandan a Julia, Juan, y Aurora con la finalidad que se declare la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha 23 de febrero de 1996 mediante la cual Julia en representación de sus menores hijos Jimmy, Cristian y Roy, vendió y enajenó el inmueble urbano en favor de Juan y Aurora; así como la reivindicación y restitución del inmueble y como pretensión accesorio se desaloje a los poseedores del predio. Precisa que la venta se realizó a sabiendas que los demandados adquirieron la propiedad con anterioridad del señor Hugo Mendoza con fecha 21 de octubre de 1983; así también que existía un proceso sobre otorgamiento de escritura pública de fecha 24 de enero de 1996, en el cual la demandada Julia tenía la condición de curadora procesal y que habiéndosele otorgado la escritura pública mediante sentencia, al presentar las partes judiciales a la Oficina Registral se negó la inscripción ya que los demandados ya habían registrado la traslación de dominio. Siendo que con fecha 13 de febrero de 1996 curso carta notarial a los demandados a efectos de que desocupen el bien inmueble materia sub Litis, así como los alcances del proceso

	<p>judicial de otorgamiento de escritura pública y que pese a ello los demandados Juan y Aurora de mala fe procedieron a la suscripción de la compraventa. En primera instancia se declaró fundada la demanda precisando que del proceso seguido en el EXP.N°365-95 se advierte que se autorizó a Julia Nelly para que la misma disponga de los bienes de sus hijos, los mismos que fueron declarados herederos universales, sin embargo, debe precisarse que la celebración efectuada por los demandados presenta nulidad toda vez que los demandantes ya eran dueños del bien inmueble conforme se estableció en el EXP. N°384-94, donde se emitió la sentencia que declaró fundada la demanda y nula la sentencia de declaratoria de herederos quedando así que los herederos del causante Hugo son cinco y no tres, de lo que se precisó que Nelly no debió vender algo que no le correspondía, ya que no era parte de la masa hereditaria del causante Hugo, por lo que, los demandados con mucha anterioridad ya gozaban del derecho de propiedad. En segunda instancia se confirmó la sentencia por los mismos fundamentos que la primera instancia.</p>
DECISIÓN	<p>La Sala Suprema conforme a los fundamentos de la sentencia de primera y segunda de instancia precisa que en el presente caso no se ha configurado los elementos del principio de fe pública registral, ya que, los adquirentes no actuaron de buena fe, siendo que del testimonio de los testigos se advierte que el inmueble materia de Litis servía como un comité del Partido Popular Cristiano (PPC), asimismo que era de conocimiento público que la propiedad era de los demandantes y no de los terceros adquirentes; por lo que, los demandados no actuaron de buena fe. Por esos fundamentos la Sala declara infundada la casación interpuesta por los demandados</p>
POSTURA	<p>Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración es un tercero germano.</p> <p>Respecto a la aplicación de la buena fe: La Sala toma en consideración una buena fe diligente, tomando en consideración no solo los registros públicos sino también los testimonios de los vecinos que manifestaron que la adquirente conocía que la propiedad era de los demandantes</p>

CASACIÓN N° 3403-2017- LIMA	
HECHOS	<p>Se demanda la nulidad de acto jurídico contenido en la venta del 50% de acciones y derechos del bien inmueble que pertenece a la demandante y su ex conviviente Hugo Linon, llevado a cabo por el demandado Hugo Linon a favor de la demandada Maritza Miguel el 02 de abril del año 2008, quien posteriormente lo vendió a la</p>

	<p>demandada Gladys Vilma Moreno. En la sentencia de primera instancia se declaró infundada la demanda. En segunda instancia se revoca la sentencia de primera instancia y se declara fundada la demandada, ya que se desvanece la buena fe del adquirente que se constituye en tercero registral, precisándose que el vendedor transfirió sus derechos y acciones en plena ejecución judicial del proceso de alimentos seguidos con la demandante, proceso en el cual se aprobó una liquidación de pensiones alimenticias devengadas hasta por la suma de s/68,482.83 soles; así también de la declaración de la demandada Maritza Miguel, quien manifestó que al momento de la transferencia mantenía una relación convivencia con su vendedor, con quien incluso ha procreado hijos, sosteniendo que no tiene idea de cuál fue la motivación de su ex conviviente de proceder a la venta cuestionada</p>
DECISIÓN	<p>La Sala Suprema conforme a los fundamentos de la sentencia de vista precisa que en el presente caso no se ha configurado los elementos del Principio de Fe Publica Registral, ya que la voluntad de los demandados se dirigió exclusivamente a perjudicar al tercero, es decir, a la demandante. Por esos fundamentos la Sala declara infundada la casación interpuesta por el Litis consorte necesario pasivo.</p>
POSTURA	<p>Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar la Sala Suprema toma en consideración a un <i>secundum</i>, es decir a una persona que ha participado del negocio jurídico viciado</p> <p>Respecto a la aplicación de la buena fe: La Sala toma en consideración una buena fe diligente, tomando en consideración no solo los registros públicos sino también el afán de perjudicar a la demandante.</p>

CASACIÓN N° 2238- 2017- ICA	
HECHOS	<p>Pershing Julio del Carpio Castañeda y María del Pilar Robles Chiang interponen demanda de ineficacia de acto jurídico contra ESSALUD y otros, a fin que se declare nulo la escritura de compraventa respecto al inmueble ubicado en las calles Cutervo, Bolivar, Lima y Ancash de la ciudad de Ica con un área de 6,121.30 m2 celebrado por el Banco Central Hipotecario del Perú y el Instituto Peruano de Seguridad Social ahora ESSALUD de fecha 30/06/1987. De los hechos expuestos se tiene que el Banco mediante un proceso de Ejecución de garantías demanda contra Antonio Robles Ruiz y otros (del cual María del Pilar era heredera) la suma de ocho millones doscientos cuarenta y ocho mil novecientos ochenta y nueve intis con ochenta y seis centavos (I/8'248,989.86), consecuentemente mediante Acta de Remate de fecha 24/03/1987 el Banco ejecutante</p>

	adjudicó el inmueble sub Litis, el mismo que transfirió a favor de ESSALUD a través del contrato de compra venta elevado a escritura pública el día 30/06/1987, además señaló que en su cláusula quinta establecía que existía un proceso de nulidad pendiente de pronunciamiento.
DECISIÓN	<p>En el cuarto al octavo considerando de la sentencia, la Corte Suprema señala que el IPSS ahora ESSALUD está amparado por el principio de fe registral pues adquirió el inmueble materia de litis a título oneroso y que el derecho de propiedad del transferente (el Banco) se encontraba registrado con anterioridad al contrato de compraventa impugnado; por lo que ESSALUD tomo posesión del inmueble para empezar a usufructuarlo como hospital además en registros no existía anotación que limite la propiedad o acto que evidencie conflicto sobre la misma adquiriendo seguridad jurídica.</p> <p>En cuanto a la diligencia, refiere que María Arsenia Chiang Cabrera de Robles no había deducido ninguna nulidad ni apersonado al proceso ni cuando el IPSS adquirió el bien y con fecha 30/10/2000 deduce la nulidad de remate, la cual fue amparada el 29/12/2000 actuando el IPSS de forma diligente. Más aun cuando en la cláusula quinta se refería a otra nulidad presentada por Juan Antonio Robles Ruiz y no a todas las nulidades posteriores.</p>
POSTURA	<p>Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración para aplicar el artículo 2014 es un tercero germano.</p> <p>Respecto a la aplicación de la buena fe: Aplica una buena fe diligente.</p>

CASACIÓN 3918-2017- SAN MARTIN

HECHOS	<p>Carmela Martínez Delgado en calidad de apoderada de Edita Hurtado Villalobos (poderdante) interpone demanda de nulidad de acto jurídico y otros contra Víctor Martínez Delgado y Reina Fernández Herrera a fin que se declare la nulidad de la escritura pública N°76 de compra venta celebrado por los demandados. De los hechos se tiene que la poderdante se encuentra casada con el codemandado Víctor Martínez Delgado y que este último en representación de la sociedad conyugal adquirió el predio rural denominado “El violinista” ubicado en el sector EMABESA del distrito de San Rafael con fecha 14/11/2005 compra venta otorgada por Elías Daniel Martínez Rodrigo y Eufemia Delgado Diaz debidamente aclarada e inscrita en registros. La demandante refiere que tomo conocimiento de la escritura de compraventa otorgada por Víctor Martínez D. a favor de Reina Fernández H. de fecha 11/06/2010 siendo ello así su cónyuge enajenó un bien de la sociedad conyugal sin su consentimiento.</p>
---------------	---

DECISIÓN	Respecto a ello la Corte Suprema en su inciso 4.3. desarrolla la aplicación del principio de fe pública registral , donde precisa que del hecho se advierte que no existen pruebas que acredite que la demandando conocía de la inexactitud de registro que indicaba que el inmueble era de propiedad de Víctor Martínez D. en calidad de soltero y tampoco existe medio probatorio que indique que la demandada tuvo la posibilidad de conocer el estado civil del codemandado, asimismo se acredita el pago ascendente a S/.33.000.00 por el inmueble.
POSTURA	<p>Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración para aplicar el artículo 2014 es un <i>secundum</i>, es decir, una persona que ha participado del negocio jurídico viciado.</p> <p>Respecto a la aplicación de la buena fe: En caso se tuviera en cuenta conforme a lo esgrimido por la Corte se vería como una buena fe conocimiento.</p>

CASACIÓN N°26842-2017- LIMA

CASACIÓN N°26842-2017- LIMA	
HECHOS	Eduardo Villalva Mamani y otra interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra Andrés Avelino Canahuiri Onofre y otros, de los vistos y actuados se tiene que con fecha 06/08/1985 las hermanas Bera Luzmira, Carlota Angélica e Ylma Celeste Gil Sanchez adquieren de Carlos Víctor Gil Vargas el fundo rústico denominado “San José de Pachia”, ubicado en el distrito de Pachia, provincia y departamento de Tacna con un área de 47,322.00 m2, que con escritura pública de fecha 16/03/1989 las hermanas venden a los demandantes un área de 1,800.00 m2 por precio de I/.50,000.00 intis haciéndose entrega de la misma. Luego de la muerte de una de las hermanas (Carlota) y habiendo sido declaradas herederas universales las restantes proceden a vender a los demandados con fecha 22/05/2007 el área total de 4,5974.56 (04 hectáreas y 5,974.56 m2) incluido los 1,800.00 m2 del demandante.
DECISIÓN	En cuanto a la infracción por interpretación errónea del artículo 2014 del Código Civil la Sala Suprema en su cuarto punto precisa que el artículo citado no puede ser aplicado a cualquier caso sin que previamente se cumpla con lo expresado en su segundo párrafo, pues se otorga a quien no conocía la inexactitud de registros, por lo que la suprema estima de los demandados prosiguieron con la inscripción después de recibir la carta notarial por los demandados con fecha 22/08/2007 y la declaración de los demandados en la actuación de pruebas donde pretenden conciliar con los demandantes a fin de sanear el predio.

POSTURA	<p>Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración es un tercero latino.</p> <p>Respecto a la aplicación de la buena fe: La Sala toma en consideración una buena fe diligente.</p>
----------------	---

CASACIÓN N° 4088-2017- LIMA	
HECHOS	<p>Luis Ricardo Vega Cumberland interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra la sociedad conyugal integrada por Santos Ananías Cuevas Villa y Wilma Aida Silvia Violeta y otros, por expuestos los hechos se precisa que con fechas 28/10/2000, 28/12/2001 (fecha en la se culmina por pagar)y con cláusula adicional del 05/04/2002 con fecha cierta desde 31/01/2002 la empresa Ferpo Lima en liquidación transfiere al demandante el bien materia de Litis denominado departamento 401, estacionamiento N°4 y depósito N°3 ubicado en la Av. Los precursores N°567 urbanización Chacarrilla del Estanque distrito de Santiago de Surco; sin embargo, a pesar que los bienes inmuebles habían sido transferidos al demandante el cual comunicó a Obtinere S.A.C empresa liquidadora de Ferpo y a INDECOPI que se excluya el bien de la masa concursal en la fecha 11/06/2010, sabiendo ello la empresa Obtinere S.A.C. con fecha 23/07/2010 procede a realizar un contrato de compra venta a favor de la sociedad conyugal demanda.</p>
DECISIÓN	<p>Por lo debatido se tiene en el fundamento décimo adoptado por la suprema que la sociedad conyugal conformada por Santos Ananías Cuevas Villa y Wilma Aida Silvia Violeta no se encuentra premunidos de fe pública registral, por cuanto no han tenido la diligencia de verificar la posesión del bien ni percatarse que el demandante se encontraba su derecho en la Municipalidad de Surco como propietario.</p>
POSTURA	<p>Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración es un tercero latino.</p> <p>Respecto a la aplicación de la buena fe: La Sala toma en consideración una buena diligente.</p>

CASACIÓN N° 20638-2017- CUSCO	
HECHOS	<p>Alejandrina Morales Acurio interpuso demanda solicitando como pretensión principal, se declare la nulidad del acto jurídico y de los</p>

	<p>documentos que lo contienen como son: a) El testimonio de escritura pública de compraventa del fundo “San Isidro” del distrito de Pisac, de una extensión superficial de veinte topos más o menos, que otorga Fernando Rayo Pérez a favor de Genaro Rayo Goyzueta, b) El testimonio de escritura pública de donación a título gratuito, que otorga Genaro Rayo Goyzueta a favor de Bernabé Martínez Acevedo y Teresa Martínez Rayo, de fecha cuatro de mayo de mil novecientos ochenta y tres, c) El testimonio de escritura pública de donación del 50% del inmueble, que otorga Bernabé Martínez Acevedo a favor de Teresa Martínez Rayo, de fecha veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y ocho, d) El testimonio de escritura pública de aclaración y declaración sobre transferencia en donación de bien inmueble del predio, que otorgan Bernabé Martínez Acevedo y Teresa Martínez Rayo con fecha nueve de marzo de mil novecientos noventa y nueve, e) El testimonio de escritura pública de compraventa de derechos y acciones de inmueble, que otorga doña Teresa Martínez Rayo a favor de Sabina Moscoso Baca, de fecha uno de marzo del dos mil, f) El testimonio de escritura pública de compraventa del inmueble rústico,, que otorga doña Teresa Martínez Rayo a favor de los convivientes señor Juan Mamani Pfocco y Delia Quispe Huillca,, de fecha once de mayo del dos mil, g) El testimonio de escritura pública de compraventa de derechos y acciones de inmueble (fracción de terreno), que otorga doña Sabina Moscoso Baca a favor de Juan Mamani Pfocco y Delicia Quispe Huillca, de fecha veintinueve de enero del dos mil uno, h) El testimonio de escritura pública de compraventa de derechos y acciones a favor de Juan Mamani Pfocco y Delicia Quispe Huillca, de fecha nueve de marzo del dos mil dos; e, i) El testimonio de escritura pública de compraventa de derechos y acciones de inmueble, que otorga Sabina Moscoso Baca, a favor de Juan Mamani Pfocco y Delicia Quispe Huillca, de fecha catorce de octubre del dos mil tres. Como pretensión accesoria, solicita la cancelación de los asientos de inscripción registral indebidamente registrado en la Partida N° 02005324 (Ficha N° 20653)</p>
DECISIÓN	<p>La Sala Suprema precisa la fe pública registral no les alcanza a los codemandados Bernabé Martínez Acevedo, Teresa Martín Rayo, Sabina Moscoso Baca, Juan Mamani Pfocco y Delicia Quispe, ya que, a la fecha de las transferencias sucesivas, por el principio de publicidad registral los demandados conocían que en otra partida, el señor Samuel Jesús Martínez Rayo ya había inscrito su titularidad sobre el predio sublitis desde el once de junio de mil novecientos noventa, es decir, queda en evidencia la mala fe en el accionar de los referidos codemandados al realizar sucesivas transferencias desconociendo el derecho de Samuel Jesús Martínez Rayo, por lo que, todos los actos jurídicos mencionados se han desarrollado sobre un predio que constituía un objeto jurídicamente imposible.</p>

POSTURA	<p>Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración es un tercero germano.</p> <p>Respecto a la aplicación de la buena fe: La Sala toma en consideración una buena fe desconocimiento.</p>
----------------	--

CASACIÓN N° 14360-2017- ICA	
HECHOS	<p>Victoria demanda nulidad del acto jurídico de adjudicación de parcela llevado a cabo entre la Cooperativa Agraria de Trabajadores, su esposo y la señora Hortencia (en calidad de esposa); así como, la nulidad del acto jurídico de compraventa llevado a cabo por su esposo y la señora Hortencia (en calidad de esposa) a favor de Luis Palomino Hernández y Nidia Francisco Meza Gonzales, ya que , la demandante contrajo matrimonio civil con el demandado Martín Patrocinio, el veinticuatro de octubre de mil novecientos setenta y cinco, en la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo; y que en el Contrato de Independización y Adjudicación en propiedad del cuatro de junio de mil novecientos ochenta y nueve, a favor de su esposo, la codemandada Hortensia Peña Peña la ha suplantado en su condición de cónyuge habiendo cometido conjuntamente con Martín Patrocinio Lovera García delito de falsedad genérica.</p>
DECISIÓN	<p>La Sala Suprema en su fundamento 4.5 precisa que las instancias de mérito no efectuaron análisis alguno con respecto al proceso penal seguido contra los demandados Martín Patrocinio Lovera García y esposa Hortencia Peña Peña, en el cual se concluye la responsabilidad penal por el delito de falsedad genérica, delito que se materializa en el Contrato de Independización y Adjudicación de Propiedad, por haber consignado el codemandado Martín Patrocinio Lovera García estar casado con Hortencia Peña Peña, cuando en realidad se encuentra casado con la accionante. En ese sentido, y considerando que el bien materia de litis pertenece a la sociedad de gananciales, por lo que el acto jurídico debe realizarse por ambos cónyuges; y teniendo en cuenta que la demandante cuestiona el acto jurídico en razón a que se le está suplantando su condición de “cónyuge”, es que resulta necesario que el A quo efectúe un debido análisis de la materia de litis, teniendo en consideración lo concluido en el proceso penal mencionado; así como las implicancias de dicho proceso que podrían estar relacionadas con la buena fe de los codemandados Luis Palomino Hernández y Nidia Meza Gonzales.</p>
POSTURA	<p>Respecto a la identificación del sujeto: Como se puede apreciar el tercero que la Sala Suprema toma en consideración es un tercero germano.</p>

	Respecto a la aplicación de la buena fe: La Sala no analiza la buena fe, solo se limita indicar la falta de análisis del proceso penal.
--	--

De la 25 sentencia casatorias descritas líneas arriba, podemos concluir que la Corte **respecto a la identificación del sujeto**, ha tomado en consideración para aplicar el principio de fe pública registral, **al secundum**, como la CASACIÓN N°341-2011-AREQUIPA; CASACIÓN N° 3403-2017- LIMA, entre otros; **al tercero latino**, como la CASACIÓN 3098-2011-LIMA; CASACIÓN 1028-2012-LIMA, entre otros; **al tercero germano**, como CASACIÓN N° 800-2015 HUÁNUCO; CASACIÓN N° 4002-2016- CUSCO; CASACIÓN N° 4323-2016- MOQUEGUA, entre otros; de lo que podemos precisar que no existe uniformidad de interpretación en la Corte respecto a la identificación del sujeto beneficiado con el principio de fe pública registral.

Ahora bien, **respecto a la buena fe del tercero**, podemos concluir que en algunos casos la Corte ha tomado en consideración una **buena fe desconocimiento** como la CASACIÓN N° 5865-2013- SAN MARTIN; CASACIÓN N°5434-2014-LIMA; CASACIÓN N° 1459-2015- LIMA; CASACIÓN N° 800-2015- HUÁNUCO, etc.; y en otros, una **buena fe diligente** como la CASACIÓN N°1501-2015- APURIMAC; CASACIÓN N° 4002-2016- CUSCO; CASACIÓN N° 4323-2016- MOQUEGUA, entre otros; de lo que podemos precisar que no existe uniformidad de interpretación en la Corte respecto al contenido de buena fe del tercero.

1.2.6. El rol de la Corte Suprema del Perú en la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario (solución *a posteriori*)

Como se ha precisado en el ítem 1.2.5 del presente trabajo, en las sentencias de la Corte Suprema del Perú no existe una uniformización respecto a la adecuada aplicación del principio de fe pública registral, ya que, en algunas casaciones se ha identificado como sujeto de protección al *secundum*, en otras, al tercero latino y en otras, al tercero germano; del mismo modo, en algunas casaciones se ha tomado en consideración la buena fe desconocimiento del tercero y en otras, la buena fe diligente; en ese sentido, en el presente acápite propiciaremos alcances referido a la correcta aplicación del principio de fe pública registral.

Ahora bien, como hemos venido esbozando en el presente trabajo, para el adecuado tráfico inmobiliario intervienen como garantes, por así decirlo, en un primero momento, el sistema notarial, el cual tiene el rol de dar fe de los actos notariales, como una escritura pública de compraventa; en segundo, el sistema registral, el cual tiene el rol de publicitar los derechos, evitando inexactitudes registrales, y finalmente, la Corte Suprema del Perú, quien tiene el rol de aplicar adecuadamente las normativas de nuestro derecho, y ello conforme al artículo 384 del Código Procesal Civil, en el cual se precisa que el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional, lo que en el fundamento 5.1 de la Casación N°1459-2015 se ha denominado “finalidad nomofiláctica y uniformizadora”; en ese sentido, la Corte Suprema del Perú al ser el máximo órgano jurisdiccional y ver las disyuntivas jurídicas en última *ratio*, por así decirlo, tienen

la función de aplicar adecuadamente el artículo 2014 del CC. (principio de fe pública registral) en los casos de fraude inmobiliario, ya que, si bien en la vía notarial y registral se ha propiciado soluciones *a priori* para los casos de fraude inmobiliario como el bloqueo registral y la alerta registral; sin embargo, consideramos que esos mecanismos no serán suficientes sino tenemos juzgadores que resuelvan disyuntivas jurídicas interpretando y aplicando adecuadamente las normativas al caso concreto, por lo que, en ese sentido, somos de la opinión que la Corte Suprema del Perú cumple un rol fundamental en la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario, configurándose sus decisiones como una solución *a posteriori* de los casos de fraude inmobiliario.

Por lo manifestado consideramos que los jueces de la Corte Suprema del Perú, al momento de aplicar el principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario deben tener en consideración lo siguiente: **primero**, la constitucionalidad del principio de fe pública registral, a propósito de la reciente sentencia del Tribunal Constitucional del Perú- STC 00018-2015-PI “Caso del Tercero de Buena Fe”; **segundo**, la adecuada identificación del sujeto del principio de fe pública registral; y **tercero**, la adecuada aplicación del elemento de buena fe del principio de fe pública registral; consideraciones que pasaremos a detallar.

1.2.6.1. La constitucionalidad del principio de fe pública registral

Desde que se vislumbró que los agentes fraudulentos se valían del principio de fe pública registral para configurar fraudes inmobiliarios, se originó en nuestra doctrina una disyuntiva respecto a la constitucionalidad o no del principio de fe pública registral; ya que, un sector importante de la doctrina precisaba que la regulación del

principio de fe pública registral en el artículo 2014 del CC en los casos de fraude inmobiliario vulneraba el derecho de propiedad del propietario legítimo reconocido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, siendo que incluso en el Pleno Jurisdiccional Civil del año 2012 respecto al tema de la fe pública registral en los casos de falsificación de títulos, se determinó como conclusión plenaria que la fe pública registral no protegía a los terceros de buena fe cuando se trataba de vicios radicales de nulidad, como el caso de la falsificación de títulos, ya que el artículo 70 de la Constitución precisa que la propiedad es inviolable, en ese sentido, detallaron que el artículo 2014 del CC debía leerse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad evitando que los actos ilícitos consumen derechos; siendo que, a partir de dicho pleno jurisdiccional, algunos órganos jurisdiccionales en sus decisiones tomaban en consideración tal conclusión; sin embargo, recientemente el Tribunal Constitucional del Perú, a través de la STC 00018-2015-PI “Caso del Tercero de Buena Fe” publicado el 8 de julio del presente año, ha dado fin a la mencionada disyuntiva, precisando que la actual regulación del principio de fe pública registral es constitucional, incluso en los casos de fraude inmobiliario, y esto debido a que la protección del tercero de buena fe responde a un fin constitucionalmente protegido como lo es el de fomentar las transacciones comerciales conforme a lo indicado en el artículo 59 de la Constitución; asimismo precisó que el hecho de que el propietario cumpla con su deber de mantener actualizado el registro de sus propiedad y a la vez que el tercero cumpla con los requisitos señalados en el artículo 2014 del CC para su adquisición, permite concluir que la regulación del principio de fe pública registral en nuestro ordenamiento resulte constitucional; es decir, si el propietario actúa con diligencia y protege su propiedad a través de los mecanismos gratuitos que se dan en

sede notarial y registral como la alerta registral, y a la vez existe un tercero que cumpla con los requisitos para ser beneficiado con la fe pública registral, resultaría probable que los posibles casos de fraude inmobiliario se detecten antes de la configuración del tercero de buena fe, por lo que, en ese entender el principio de fe pública registral resulta constitucional; ahora bien, algo que sí llama la atención y se presta para un mayor análisis es la situación de los propietarios que por su situación de vulnerabilidad no puedan acceder a los mecanismos de protección de la propiedad; sobre el particular el Tribunal ha precisado que en esos casos los órganos jurisdiccionales deberán sustentar su decisión a través de una motivación cualificada, es decir, una motivación de calidad; al respecto nosotras consideramos que todas las sentencias emitidas por los órganos jurisdiccionales tienen que revestir de motivación cualificada, ya que es un mandato constitucional, por lo que, consideramos que el adjetivo “cualificada” es innecesario, a menos que el tribunal trate de expresar otro fundamento.

1.2.6.2. La identificación adecuada del sujeto beneficiado con el principio de fe pública registral.

Habiendo quedado establecido que la regulación del principio de fe pública registral es constitucional, el segundo paso que deberían efectuar los operadores de derechos es aplicar correctamente este principio, en ese sentido, el primer filtro para esta aplicación se efectuaría con la identificación adecuada del sujeto beneficiado con el principio de fe pública registral.

Ahora bien, tal y como hemos venido desarrollado en el presente trabajo, el sujeto beneficiado con el principio de fe pública registral debe cumplir con las siguientes exigencias:

- a. Ser un sujeto que no ha participado en el negocio jurídico viciado, es decir, un tercero, por lo que, quedarían excluidos de esta protección los *secundus*, es decir, las partes que sí han intervenido en el negocio viciado.
- b. Que la transmisión de propiedad del tercero devenga de una transmisión sucesiva o lineal y no de una transmisión paralela como los casos de doble venta.

En ese sentido, podemos concluir que el sujeto beneficiado con el principio de fe pública registral es el tercero que deviene de una transferencia sucesiva de la propiedad, por lo que, la Corte Suprema del Perú haría mal si aplica el principio de fe pública registral en los casos de disposición del bien social por un solo conyugue o en los casos de doble venta de la propiedad, ya que, respecto al primero, el sujeto es un “secundus” y no un tercero; y respecto al segundo, la transferencia de la propiedad es paralela y no lineal.

1.2.6.3. La adecuada aplicación del elemento de buena del principio de fe pública registral

Una vez que se ha efectuado la correcta identificación del sujeto beneficiado con el principio de fe pública registral, resulta menester que el mismo cumpla con los requisitos exigidos por el artículo 2014 del CC, tales como: título válido, confianza en los registros públicos, buena fe, a título oneroso e inscribir su adquisición en registros públicos; siendo entre ellos, el elemento principal y el que más ha causado controversia a nivel doctrinal y jurisprudencial la buena fe; ya que, por un lado, teníamos la posición de la buena fe desconocimiento, es decir basado únicamente en

la información registral, y por otro lado, la posición de la buena fe diligente, basado no solo en la información registral sino también en el análisis de la situación de hecho como la posesión; respecto a ello, como lo hemos venido precisando nuestra posición es la de la buena fe diligente, y esto porque asumimos que la buena fe necesariamente implica cánones éticos, por lo que, la simple ignorancia del tercero no sería suficiente para revestir de buena fe, ya que si el tercero tuvo dudas razonables o tuvo la posibilidad de conocer la realidad extraregistrada no podría alegar que estaba actuando de buena fe; además, es menester precisar que respecto a este punto, el Tribunal Constitucional en su reciente sentencia STC 00018-2015-PI “Caso del Tercero de Buena Fe” ha sido clara al precisar que la buena fe exigida por el principio de fe pública registral es una buena fe diligente, ello en base a una interpretación armónica del derecho de propiedad y del principio de seguridad dinámica, siendo que, en los casos de fraude inmobiliario para la configuración de la buena fe será indispensable que el tercero haya realizado una conducta diligente; por lo que, en palabras del Tribunal Constitucional “ solo se configurará la buena fe del tercero cuando la apariencia de titularidad sea tal que, razonablemente, no sea posible para el común de las personas identificar la inexactitud del registro por causa de falsificación de documentos o suplantación de identidad”; en ese sentido, el tercero que apela únicamente al conocimiento del registro y no actúe con diligencia no podrá ser beneficiado con el principio de fe pública registral.

Respecto a lo precisado, nosotras consideramos que si bien del artículo 2014 del CC peruano no se desprende una citación *express* de buena fe diligente; sin embargo, somos de la opinión que los órganos judiciales muy bien podrían adoptar en sus decisiones la aplicación de la buena fe diligente con la debida motivación y teniendo

en consideración, claro está, la carga probatoria de las partes, ya que, como lo ha precisado el profesor Gonzales (2018) “la buena fe es fundamentalmente un criterio estándar, de contenido variable, que el juez debe ir construyendo” (p.81) o como lo precisa Anaya (2015) que el juez es él que deberá efectuar la concreción y alcance de la buena fe tomando en cuenta la realidad extraregstral; en ese sentido, los jueces no deberán analizar la buena fe únicamente tomando en cuenta la realidad del Registro, sino también situaciones que vallan más allá del Registro como:

“si el tercero verifico la posesión del tradens; si hubo un precio irrisorio en la compraventa; si existía connivencia por parentesco o acuerdo entre el tercero y el tradens; la oportunidad en que se realizó la compraventa, esto es, si fue inmediata o se realizó luego de un tiempo considerable; si se pagó al contado o se valió de un crédito hipotecario; si se empleó instrumentos notariales idóneos, esto es, sustentados en el empleo de la huella dactilar biométrica o la consulta al Reniec para validar la identidad de los comparecientes; la capacidad adquisitiva del adquirente (...); entre otros” (Anaya, 2015, p. 15).

Hechos, que propiciarán que el juez tome un mayor alcance de la disyuntiva, ya que, si solo se centra en la realidad del Registro no podrá avizorar la real magnitud de la buena fe del tercero, claro está, que esto no implica que el juez tome el papel de remplazar la carga probatoria de las partes, ya que, si no existieran medios probatorios que corroboren que el tercero no actuó de buena fe, sería un absurdo determinar la mala fe de este, más aún, si la buena fe se presume hasta que su contraparte no acredite lo contrario, en ese sentido, como se diría coloquialmente, queda en manos del propietario acreditar la mala fe del tercero, lo cual no se debe basar únicamente en el

conocimiento del registro sino también en las posibilidades razonables que tuvo el tercero de conocer la realidad extraregstral.

Por lo expuesto, debemos precisar que la adecuada aplicación del principio de fe pública registral deberá estar guiada por: la constitucionalidad del principio de fe pública registral, la adecuada identificación del sujeto del principio de fe pública registral; y la adecuada aplicación del elemento de buena fe; contrario a ello consideramos que se estaría incurriendo en una infracción normativa de carácter material del artículo 2014 del CC; respecto a ello, se ha precisado en el fundamento séptimo de la Casación N°3403-2017: “ *la doctrina ha señalado que la infracción de una norma de derecho material se expresa bajo tres maneras: 1) Por falta de aplicación; 2) Por indebida aplicación; 3) Por interpretación errónea. La primera, se da cuando la norma legal, siendo clara y aplicable al caso, no es aplicada por el órgano jurisdiccional en su totalidad o parcialmente. La segunda tiene lugar cuando la norma legal es clara, pero su aplicación indebida ocurre por uno de estos motivos: i) Se aplica a un hecho debidamente probado pero no regulado por esa norma; ii) Se aplica a un hecho probado y regulado por ella, haciéndole producir los efectos contemplados en tal norma, en su totalidad, cuando apenas es pertinente su aplicación parcial; iii) Se aplica a un hecho probado y regulado por ella, pero haciéndole producir efectos que en esa norma no se contemplan o deduciéndose derechos u obligaciones que no se consagran en ella. Finalmente, la tercera, tiene lugar cuando el tribunal reconoce la existencia y la validez de la norma pertinente al caso, pero realiza una interpretación distinta al aplicarla, otorgándole un sentido y alcance que no tiene”*. En ese sentido, consideramos que el rol de la Corte Suprema del Perú a través de la emisión de casaciones cumple un rol fundamental al aplicar el

principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario, ya que sus decisiones en nuestra opinión se configuran como soluciones *a posteriori* de los casos de fraude inmobiliario, por ello, los operadores de derecho deberían cumplir su rol de aplicar adecuadamente las normativas al caso concreto, así como motivar adecuadamente sus resoluciones, ello con la finalidad de brindar a los justiciables la tan ansiada “justicia social”.

1.3. Marco situacional

Es menester contextualizar al fraude inmobiliario o también denominado por la doctrina como lavado de propiedad como un problema patente en el Sistema Jurídico Inmobiliario, siendo la única finalidad de los llamados agentes fraudulentos acrecentar económicamente su patrimonio en desmedro del derecho de propiedad del propietario legítimo, así como de la seguridad jurídica dinámica de los terceros de buena fe.

En ese contexto, la regulación del principio de fe pública registral frente al fraude inmobiliario, plantea una disyuntiva en nuestro Sistema Civil y Registral, esto es, entre salvaguardar el derecho de propiedad del propietario legítimo o preferir al tercero registral. Si bien esta disyuntiva ha pretendido ser resuelta por nuestros legisladores mediante una serie de modificaciones en el campo Notarial, Civil y Registral, entre ellas la Ley 30313 que modifica el artículo 2014 y el artículo 2013 del Código Civil, así como la competencia territorial de los notarios; sin embargo, los precisados mecanismos no han brindado soluciones óptimas al problema, por ello es que el problema inmobiliario se ha trasladado a la sede judicial, configurándose las Casaciones de la Corte Suprema del Perú, en una suerte de soluciones *a posteriori* de los casos de fraude inmobiliario; sin embargo como se puede advertir de las sentencias

casatorias, las Salas Supremas Civiles han tenido criterios diferentes respecto a cómo deben entender los elementos que se configuran para la aplicación del principio de fe pública registral, ya que la Corte al aplicar el principio de fe pública registral no ha determinado adecuadamente al sujeto beneficiado, siendo que, en algunos casos ha identificado a un tercero latino (tercero de una transmisión paralela, referido en el artículo 2022 del C.C), en otros casos a un *secundum* (sujeto que participó en el acto jurídico viciado); y en otros casos a un tercero germano (propriadamente tercero registral, tercero ajeno al acto jurídico viciado); asimismo, en cuanto al elemento de la buena fe, en determinados asuntos la Corte ha desarrollado el caso bajo el análisis de una buena fe desconocimiento (basado en la información registral) y en otros casos sobre el análisis de una buena fe diligente (basado en informaciones extra registrales como la posesión); hecho que evidencia una inadecuada aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario, contribuyendo ello a una deficiente seguridad jurídica estática y dinámica.

1.4. Definición de términos básicos

- **Adquisición de un no propietario:** Se denomina así a toda adquisición derivada de un transferente que no es el propietario, pero que por razones complejas de buena fe y seguridad jurídica tiene legitimidad aparente para transferir.
- **Buena fe :** Es el elemento más importante del principio de fe pública registral, ya que, es la razón de ser de la protección del tercero, la cual se define como el estado de desconocimiento de las posibilidades razonables que el tercero tuvo de conocer la realidad registral como extraregistral.

- **Sujeto del principio de fe pública registral:** Es el sujeto que no ha participado del negocio jurídico viciado(tercero); así como, su adquisición deviene de una transferencia sucesiva de la propiedad y no de una paralela.
- **Fraude Inmobiliario:** Es una conducta dolosa que tiene por objeto lograr la disposición ilegítima y fraudulenta de derechos inscritos sobre bienes propios o ajenos, valiéndose de un deficiente Sistema Registral y Notarial para apoderarse ilegítimamente de un predio, siendo la única finalidad de los llamado agentes fraudulentos acrecentar económicamente su patrimonio.
- **Seguridad Jurídica:** Es entendida como la certeza, garantía que brinda el Estado a través de sus instituciones de salvaguarde de derechos prevenientes de las relaciones jurídicas entabladas en el marco social, a fin de generar confianza en los inversores o toda persona de que tiene protección y ampro legal, siendo un instrumento de respaldo de las contrataciones y relaciones jurídicas.

1.5. Hipótesis

1.5.1. Hipótesis General

HG. Existe una inadecuada aplicación del principio de fe pública registral en la resolución de los casos de fraude inmobiliario, en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

1.5.2. Hipótesis Específicas

HE1: Existe una inapropiada identificación del sujeto del principio de fe pública registral en la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

HE2: La aplicación de la buena fe desconocimiento se relaciona de manera negativa con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

HE3: La aplicación de la buena fe diligente se relaciona de manera positiva con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

1.6. Sistema de variables

- **Variable Independiente**
Aplicación del principio de fe pública registral.
- **Variable Dependiente**
Resolución de casos de fraude inmobiliario

1.7. Dimensiones e indicadores

VARIABLES	DEFINICION OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES
APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL	Es la identificación por parte de los operadores jurisdiccionales del sujeto del principio de fe pública registral (tercero ajeno al acto viciado); así como de la aplicación del elemento de buena fe del principio de fe pública registral (buena fe	Identificación del sujeto del principio de fe pública registral	- Condición de tercero ajeno al acto viciado - Transmisión sucesiva de la propiedad
		Aplicación de la buena fe desconocimiento	- Revisión de los asientos registrales y títulos del predio.

	diligente y buena fe desconocimiento).	Aplicación de la buena fe diligente	- Verificación de condiciones extraregistrales como la posesión.
RESOLUCIÓN DE CASOS DE FRAUDE INMOBILIARIO	Se refiere al criterio que adoptan los jueces al momento de resolver casos de fraude inmobiliario, es decir, si deciden prevalecer la seguridad jurídica estática o la seguridad jurídica dinámica; así como la interpretación que le dan a la normativa registral.	Criterios del caso	- Prevalencia del derecho del tercero de buena fe - Prevalencia del derecho de propiedad del propietario legítimo.
		Interpretación de los alcances de la norma	- Adecuada interpretación y aplicación de la norma.

Elaboración propia

1.8. Objetivos

1.8.1. Objetivo general

OG. Determinar la manera en la que se aplica el principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario, en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

1.8.2. Objetivos específicos

OE1: Determinar de qué manera se identifica al sujeto del principio de fe pública registral en la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

OE2: Establecer de qué manera la aplicación de la buena fe desconocimiento se relaciona con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

OE3: Establecer de qué manera la aplicación de la buena fe diligente se relaciona con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

1.9. Población y Muestra

1.9.1. Población

Según Jany la población es “la totalidad de elementos o individuos que tienen ciertas características similares y sobre las cuales se desea hacer inferencia” (1994, citado en Bernal, 2010, p.160).

La presente investigación tendrá como población las 25 casaciones emitidas por la Corte Suprema de Justicia del Perú durante los años 2011- 2019, referidos a la aplicación del principio de fe pública registral; así como los 08 operadores judiciales entre jueces y asistentes en materia Civil de la Corte Superior de Justicia de Huánuco.

1.9.2. Muestra

Para Palella y Martins (2012) la muestra viene a ser “La escogencia de una parte representativa de una población, cuyas características reproduce la manera más exacta posible” (p.106)

La presente investigación empleará la muestra de tipo no probabilística en su variante discrecional, puesto que estuvo sujeta al criterio de las investigadoras, en ese sentido, teniendo una población pequeña, nuestra muestra estará compuesta por las 25 casaciones emitidas por la corte suprema de justicia del Perú durante los años 2011 al 2019, referidas a la aplicación del principio de fe

pública registral. Del mismo modo, con relación a los sujetos de estudio utilizando la muestra no probabilística- intencional a 08 operadores judiciales entre jueces y asistentes en materia civil de la Corte Superior de Justicia de Huánuco.

CAPITULO II

MARCO METODOLÓGICO

Para la ejecución de la presente investigación se empleó los siguientes aspectos metodológicos:

2.1. Nivel, tipo y metodología de investigación

2.1.1. Nivel de la Investigación:

El nivel es el grado de profundidad con el que se abordó la aplicación del principio de fe pública en la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias emitidas por la Corte Suprema del Perú (2011-2019), el mismo que fue **DESCRIPTIVO-CORRELACIONAL**. En cuanto a la investigación descriptiva Arias (2006) señala que “consiste en la caracterización de un hecho, fenómeno, individuo o grupo, con el fin de establecer su estructura o comportamiento” (p.24)

Los estudios correlacionales tienen como objetivo evaluar la relación existente entre dos o más variables, categorías o conceptos, midiéndose el grado de relación entre las variables que intervienen en el estudio. (Cortés & Iglesias, 2004, p. 21)

2.1.2. Tipo de Investigación:

Por tipo de investigación se debe entender como la clase de estudio que se realiza, con la finalidad del estudio y forma de recoger datos importantes, partiendo de ello se empleó en el presente estudio el **TIPO APLICADA**, en razón, que se buscó la generación de nuevos conocimientos sobre el problema investigado.

La investigación aplicada según Carrasco (2006) “Esta investigación se distingue por tener propósito prácticos e inmediatos, es decir, se investiga para actuar, transformar, modificar o producir cambios en un determinado sector de la realidad.” (p.43)

2.1.3. Métodos de investigación

El método que se empleó en la presente investigación fue el método científico (hipotético- deductivo), ya que primero se hizo la observación del fenómeno a estudiar, seguidamente se creó una hipótesis para explicar el fenómeno, asimismo se hizo la deducción de consecuencias, y finalmente se verificó y comprobó la verdad de los enunciados deducidos. Asimismo, se utilizó los métodos específicos: dogmático, hermenéutico y el estudio de casos, a fin de conseguir un criterio uniforme respecto al tema abordado.

2.2. Diseño de la investigación

Ya que el diseño es el plan o estrategia utilizada para la recopilación de información a fin de analizar la certeza de las hipótesis planteadas, nuestra investigación obedece al diseño **NO EXPERIMENTAL, DESCRIPTIVO-CORRELACIONAL**, toda vez que se describe las variables propuestas en el contexto estudiado en un determinado tiempo.

Los diseños transaccionales descriptivos persiguen indagar todas las modalidades o niveles de las variables de investigación en una determinada población, ubicando las variables a un grupo ya sea de personas, objetos, fenómenos, etc y dar una descripción. (Hernández, Fernández & Baptista, 2010).

2.3.Fuentes, técnicas e instrumentos de recolección de datos

2.3.1. Fuentes

El presente trabajo de investigación se utilizó:

- **Fuentes Primarias:** libros, boletines, tesis, revistas jurídicas, así como los documentos y resoluciones oficiales emitidas por instituciones públicas.
- **Fuentes Secundarias:** enciclopedias especializadas en la materia, monografías, diccionario jurídico, así como artículos jurídicos a fin de complementar los aspectos teóricos y conceptuales.

2.3.2. Técnicas e Instrumentos

Según Carrasco (2006) las técnicas son herramientas que ayudan a resolver el problema metodológico a fin de comprobar o desaprobado una hipótesis y los instrumentos son aquellos que ayudan a recopilar datos y los cuales se aplican según la naturaleza de la investigación, es decir es cualquier forma que facilite obtener y registrar características del objeto de estudio.

- **Revisión Bibliográfica:** que facilitó la recolección de información referente al tema de investigación procediéndose a la revisión de fuentes jurisprudenciales y citas bibliográficas (libros, artículos y revistas jurídicas); asimismo las páginas virtuales de derecho, utilizándose como instrumento los fichajes bibliográficos, de resumen, de transcripción o textual y de comentarios o ideas personales.
- **Análisis Documental:** se efectuó el estudio de las sentencias emitidas por la Corte Suprema de Justicia del Perú en el periodo 2011-2019, donde examinó la aplicación del principio de fe pública registral; para cuyo efecto utilizaremos el instrumento de la Guía de análisis documental.

- **Entrevista:** nos permitirá conocer la opinión de operadores del derecho como jueces y asistente en materia civil sobre la actuación de la Corte Suprema del Perú en la resolución de casos; para lo se aplicó el instrumento de Guía de Entrevista.

2.4. Procesamiento y presentación de datos

Para el procesamiento de datos obtenidos mediante nuestros instrumentos, se categorizo los datos para su tabulación e interpretación, verificando que los ítems se encuentren resueltos de manera legible.

Luego de realizadas las acciones anteriores se han ordenado de forma cuantitativa para su conteo, determinando el número correspondiente por las diversas categorías con el objetivo de plasmar en las tablas y facilitar el tratamiento usándose el programa estadístico SPSS. Por último, se procedió a la representación de cuadros y/o gráficos como apoyo de ilustración de los datos obtenidos.

CAPITULO III

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

Para el trabajo de campo de la presente investigación se procedió a la búsqueda de sentencias emitidas por la Corte Suprema del Perú en los años 2011- 2019, en la plataforma virtual de jurisprudencia sistematizada del Poder Judicial sobre el principio de fe pública registral encontrándose un total de 25 sentencias emitidas. Luego de la revisión efectuada de las sentencias que conforman nuestra muestra siendo un total de 25 sentencias, procedimos a aplicar la guía de análisis documental diligentemente por cada sentencia, teniendo como referencia los criterios adoptados a fin de determinar si las resolución de casos cumplían con la aplicación adecuada del principio de fe pública registral y sus elementos para su configuración en cada caso concreto, cabe señalar que la información recabada del análisis elaborado han sido desarrollados en el presente acápite. Por otro lado, a efectos de complementar el análisis objetivo de las sentencias que son parte de nuestra muestra, se aplicó guías de entrevista a 8 funcionarios públicos: entre jueces y asistentes en materia civil de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, el mismo que cuenta con una relación directa con las decisiones emanadas de la Corte Suprema de Justicia del Perú, cuyas respuestas fueron codificadas, tabuladas y presentadas en tablas y figuras.

3.1. Resultados de la guía de análisis documental aplicada a las sentencias emitidas por la Corte Suprema del Perú en los años 2011-2019 sobre el principio de fe pública registral.

GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL DE LAS SENTENCIAS DE LA CORTE SUPREMA (2011-2019)																											
CRITERIO DE ANÁLISIS	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		
	SI	NO																									
1. Se realizó una adecuada identificación del sujeto beneficiario del principio de fe pública registral como un tercero ajeno al acto viciado.	X			X	X			X		X		X		X		X	X		X			X	X				X
2. Al aplicar el principio de fe pública, se identificó que la adquisición de tercero devino de una transmisión de tracto sucesivo en forma lineal.	X			X	X			X		X		X		X		X	X		X			X	X				X
3. El estudio del caso se desarrolló bajo el análisis de la buena fe creencia.	X		X		X			X	X		X		X		X		—	—	—	—		X	X				X
4.El estudio del caso se desarrolló bajo el análisis de la buena fe diligente del tercero.		X		X		X	X			X	X			X		X	—	—	—	—	X			X	X		
5. La decisión adoptada por la Corte Suprema fue a favor del propietario legítimo.		X		X		X	X			X	X			X		X	—	—	X		X			X	X		
6. La decisión adoptada por la Corte Suprema fue a favor del tercero registral.	X		X		X			X	X			X	X		X		—	—		X		X	X				X
7. Existe una adecuada interpretación y aplicación del principio de fe pública registral en las sentencias de la Corte Suprema.		X		X		X		X		X		X		X		X	X			X		X		X			X

1. CAS.5745-2011-IMA, 2. CAS.341-2011-AREQUIPA, 3. CAS.958-2011-LIMA, 4. CAS. 3098-2011-LIMA, 5. CAS. 1028-2012-LIMA, 6. CAS 4683-2013- LIMA, 7. CAS.5865-2013- SAN MARTIN, 8. CAS. 2318-2013- AREQUIPA, 9. CAS.2030-2013- CUSCO, 10. CAS.3844-2014- SAN MARTÍN, 11. CAS. 4136-2014- DEL SANTA, 12. CAS. 5434-2014-LIMA y 13. CAS. 1501-2015-APURIMAC.

GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL DE LAS SENTENCIAS DE LA CORTE SUPREMA (2011-2019)																								
CRITERIO DE ANÁLISIS	14		15		16		17		18		19		20		21		22		23		24		25	
	SI	NO																						
1. Se realizó una adecuada identificación del sujeto beneficiario del principio de fe pública registral como un tercero ajeno al acto viciado.		X	X		X		X		X			X		X		X		X		X	X		X	
2. Al aplicar el principio de fe pública, se identificó que la adquisición de tercero devino de una transmisión de tracto sucesivo en forma lineal.		X	X		X		X		X			X		X		X		X		X	X		X	
3. El estudio del caso se desarrolló bajo el análisis de la buena fe creencia.	X		X		X			X		X		X		X	X			X		X	X		—	—
4. El estudio del caso se desarrolló bajo el análisis de la buena fe diligente del tercero.		X		X		X	X		X		X		X			X	X		X			X	—	—
5. La decisión adoptada por la Corte Suprema fue a favor del propietario legítimo.		X		X		X	X		X		X			X		X	X		X		X		—	—
6. La decisión adoptada por la Corte Suprema fue a favor del tercero registral.	X		X		X			X		X		X	X		X			X		X		X	—	—
7. Existe una adecuada interpretación y aplicación del principio de fe pública registral en las sentencias de la Corte Suprema.		X	X			X	X		X			X		X		X		X		X	X		X	

14. CAS. 1459-2015- LIMA, 15. CAS.800-2015-HUÁNUCO, 16. CAS. 3449-2015-AREQUIPA, 17. CAS. 4002-2016- CUSCO, 18. CAS. 4323-2016- MOQUEGUA, 19. CAS. 3403-2017- LIMA, 20. CAS. 2238- 2017- ICA, 21. CAS. 3918-2017- SAN MARTIN, 22. CAS. 26842-2017- LIMA, 23.CAS. 4088-2017- LIMA, 24. CAS. 20638-2017- CUSCO y 25.CAS. 14360-2017- ICA.

Fuentes: Sentencias emitidas por la Corte Suprema de Justicia del Perú 2011-2019

Elaboración: Por las tesis.

INTERPRETACIÓN DE LA GUIA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

- De los datos procesados en el primer criterio de análisis se advirtió que de las 25 sentencias emitidas por la Corte Suprema de Justicia del Perú analizadas 14 NO cumplieron con el referido criterio y 11 SÍ identificaron al tercero ajeno al acto viciado. Demostrando con ella que en la mayoría de casos la Corte Suprema no cumple con identificar adecuadamente al sujeto premunido del principio de fe pública registral, esto es, un tercero ajeno al acto con viciado.
- De los datos procesados en el segundo criterio de análisis se observa que de las 25 sentencias objeto de análisis, 14 NO cumplen con el criterio y 11 de ellas SÍ. Por lo tanto, se logró determinar que en la resolución de casos no se analizan si la transmisión del bien proviene de una transferencia sucesiva.
- De los datos procesados en el tercer criterio de análisis de las 25 sentencias analizadas, 13 SÍ cumplieron con el criterio, 09 NO cumplieron con el criterio y existen 03 sin pronunciamiento. En consecuencia, en la emisión de fallo la Corte Suprema se limita a verificar que el tercero confié en lo que publicita registros y contratar con quien aparece como titular en registro.
- De los datos procesados en el cuarto criterio de análisis se advirtió que de las 25 sentencias sometidas a análisis 12 NO cumplieron con el presente criterio, 10 SÍ, asimismo 03 sin pronunciamiento respecto al criterio bajo análisis. Comprobándose que en la mayoría de sentencias no se analiza si el tercero verifico hechos extraregistrales para conocer si existe inexactitud en el registro.

- De los datos procesados en el quinto criterio de análisis se advirtió que de las 25 sentencias analizadas 12 NO cumplen con el criterio establecido, 11 SÍ y 02 sin pronunciamiento. Acreditándose que en la resolución de casos no se protege el derecho del propietario legítimo, es decir a una seguridad jurídica estática.
- De los datos procesados en el sexto criterio de análisis se advirtió que, de las 25 sentencias analizadas, 12 SÍ cumplieron con el criterio señalado, 11 NO y 02 sin pronunciamiento. Por lo tanto, se pudo colegir que en la decisión adoptada por los miembros de la Corte Suprema la mayoría prevalece el derecho del tercero registral.
- De los datos procesados en el séptimo criterio de análisis se advirtió que, de las 25 sentencias analizadas, 06 de ella SÍ cumplieron con el criterio y 19 NO. Entonces, se logró determinar que en las sentencias no se encuentra una interpretación y aplicación adecuada del artículo 2014, esto es, el principio de fe pública registral.

3.2.Resultados de la guía de entrevista aplicado a los operadores judiciales en materia civil de la jurisdicción de Huánuco.

Se prosiguió a entrevistar a 8 operadores judiciales en materia civil de la Corte Superior de Justicia de Huánuco por su competencia en el avocamiento de los casos sobre el principio de fe pública registral y su vinculación con la Corte Suprema de Justicia del Perú, por ser una vía previa ya que deben conocer lo resuelto por una instancia superior de los casos que ellos llevan en su despacho.

Después de haber tabulado las respuestas dadas en la guía de entrevista se obtuvo los siguientes resultados.

PREGUNTA N°1: Desde su experiencia ¿Considera usted que la Corte Suprema del Perú al aplicar el principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario identifica adecuadamente que el sujeto beneficiado con el principio de fe pública registral debe ser un tercero ajeno al acto viciado?

Tabla N° 1
Identificación del tercero ajeno al acto viciado

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	SÍ	3	37.5	37.5
	NO	5	62.5	100.0
	Total	8	100.0	100.0

Fuente: Entrevista realizada a los operadores jurídicos

Elaborado por las investigadoras

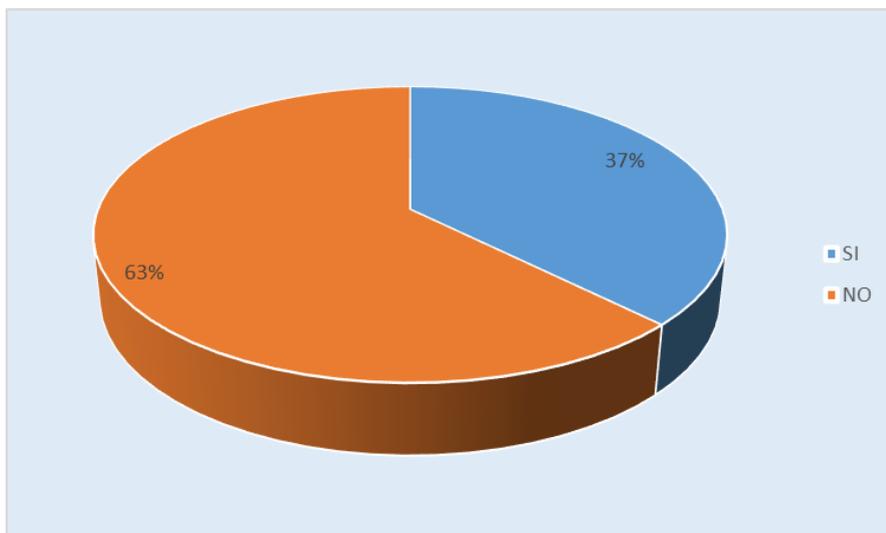


Figura N°1. *Identificación del tercero ajeno al acto viciado*

ANÁLISIS E INTEPRETACIÓN DE LA TABLA Y FIGURA N°1

La primera pregunta de la entrevista a los operadores jurídicos tuvo como objetivo conocer si en las sentencias emitidas por la Corte Suprema de Justicia del Perú, los magistrados identificaron correctamente al sujeto beneficiado del principio de fe pública registral.

Estando a los datos obtenidos en la tabla y figura N°01 podemos apreciar que de los 8 operadores jurídicos entrevistados que equivale al 100%, un 37% respondieron que SÍ se identifica correctamente al tercero ajeno al acto viciado; y un 63% (5 operadores jurídicos) respondieron que NO se identifica correctamente al tercero beneficiado del principio de fe pública registral. De los datos aportados se puede colegir que la Corte Suprema de Justicia del Perú no identifica correctamente al sujeto premunido de buena fe pública registral, mientras en pocas sentencias si se identifica adecuadamente a este tercero ajeno a un acto viciado.

PREGUNTA N°2: ¿Considera usted que la Corte Suprema del Perú al aplicar el principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario identifica adecuadamente que el sujeto beneficiado con el principio de fe pública registral debe devenir de una transmisión sucesiva de la propiedad y no de una transmisión paralela?

Tabla N° 2
Transferencia sucesiva

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos SÍ	2	25.0	25.0	25.0
NO	6	75.0	75.0	100.0
Total	8	100.0	100.0	

Fuente: Entrevista realizada a los operadores jurídicos

Elaborado por las investigadoras

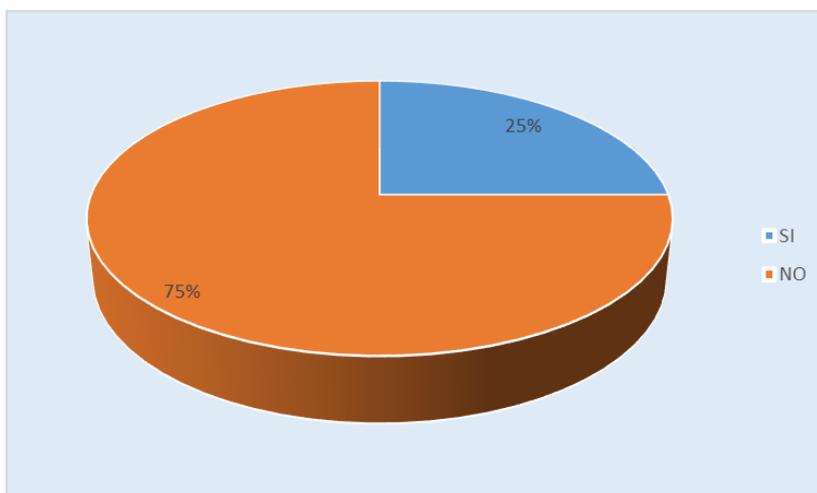


Figura N°2. *Transferencia sucesiva*

ANÁLISIS E INTEPRETACIÓN DE LA TABLA Y FIGURA N°2

En cuanto a la segunda pregunta de la entrevista a los operadores jurídicos tuvo como objetivo conocer si en las sentencias emitidas por la Corte Suprema de Justicia del

Perú, los magistrados analizaron que la transferencia de la propiedad se realizó con tracto sucesivo.

Según los resultados el 75% de los operadores jurídicos en materia civil consideran que la Corte Suprema de Justicia del Perú NO cumplen con identificar la cadena lineal de transferencia de propiedad en el contexto del principio de fe pública registral, el 25% señalan que SÍ se procede a identificar el tracto sucesivo. Es decir, que la Corte Suprema de Justicia del Perú no cumple con establecer que la transferencia provenga de un tracto sucesivo lineal.

PREGUNTA N°3: Desde su experiencia ¿Considera usted que, en las sentencias de la Corte Suprema del Perú, referida a casos de fraude inmobiliario se aplica adecuadamente el elemento de buena fe del principio de fe pública registral?

Tabla N° 3
Buena fe registral

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SÍ	2	25.0	25.0	25.0
Válidos NO	6	75.0	75.0	100.0
Total	8	100.0	100.0	

Fuente: Entrevista realizada a los operadores jurídicos

Elaborado por las investigadoras

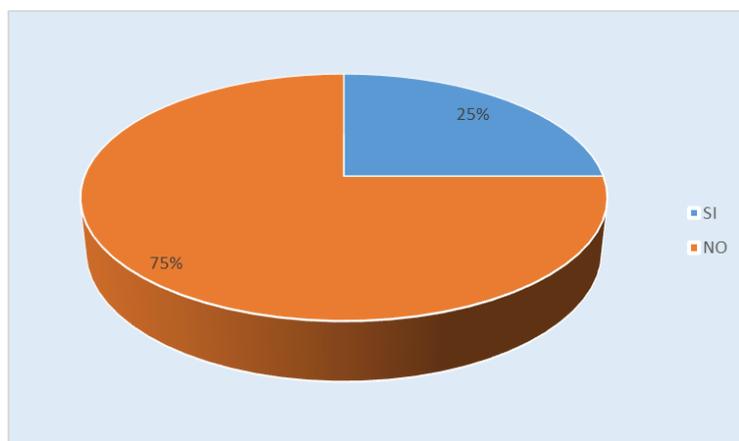


Figura N°3. Buena fe registral

ANÁLISIS E INTEPRETACIÓN DE LA TABLA Y FIGURA N°3

La tercera pregunta esta orienta a conocer si los magistrados de la Corte Suprema de Justicia del Perú al analizar cada caso, interpretan adecuadamente el principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario.

De la tabulación, se obtuvo como resultados que el 75% de los entrevistados sostienen que NO se cumple con identificar dentro de los parámetros doctrinarios y legales la buena fe registral, y el otro 25% refieren que SÍ se reconoce los alcances del principio de buena fe registral; es decir que la Corte Suprema de Justicia del Perú al resolver los casos no se detienen en realizar una identificación plena de la buena fe registral.

PREGUNTA N°4: ¿Considera usted que en las sentencias de la Corte Suprema del Perú para determinar la buena fe del adquirente se toma en consideración únicamente si el tercero verificó los títulos archivados y asientos registrales (buena fe desconocimiento)?

Tabla N° 4
Verificación de asientos registrales y títulos archivados

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	SÍ	5	62.5	62.5
	NO	3	37.5	100.0
	Total	8	100.0	100.0

Fuente: Entrevista realizada a los operadores jurídicos

Elaborado por las investigadoras

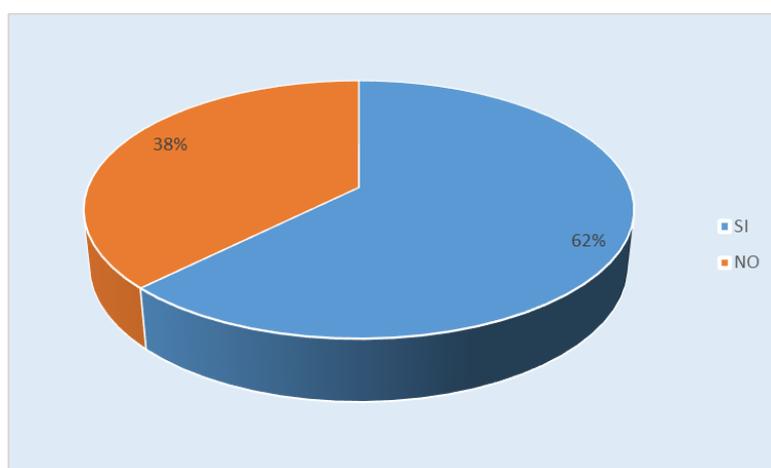


Figura N°4. Verificación de asientos registrales y títulos archivados

ANÁLISIS E INTEPRETACIÓN DE LA TABLA Y FIGURA N°4

Con respecto a la cuarta pregunta, estuvo referida a saber la Corte Suprema de Justicia del Perú en su análisis del caso concreto refieren que el tercero actuó de buena fe por cuanto verificó los asientos registrales y los títulos archivados sin otro hecho que desvirtuó la buena fe.

De la tabulación, se obtuvo como resultados que el 62% refieren que la buena fe desconocimientos SÍ se relaciona de forma negativa con la resolución de casos de fraude inmobiliario y 25% refieren que NO existe una relación negativa en la aplicación de la buena fe desconocimiento frente a la resolución de casos de fraude

inmobiliario. De lo que se colige que la mayor parte de los operadores del derecho reconocen la existencia de una relación negativa entre la sola verificación de los asientos y títulos archivados en la resolución de casos de fraude inmobiliario.

PREGUNTA N°5: ¿Considera usted que en las sentencias de la Corte Suprema del Perú para determinar la buena fe del adquirente se toma en consideración si el tercero además de verificar el Registro, también verificó cuestiones extra registrales como la posesión antes de adquirir el predio (buena fe diligente)?

Tabla N° 5

Verificación de hechos extra registrales

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	SÍ	3	37.5	37.5
	NO	5	62.5	100.0
	Total	8	100.0	100.0

Fuente: Entrevista realizada a los operadores jurídicos

Elaborado por las investigadoras

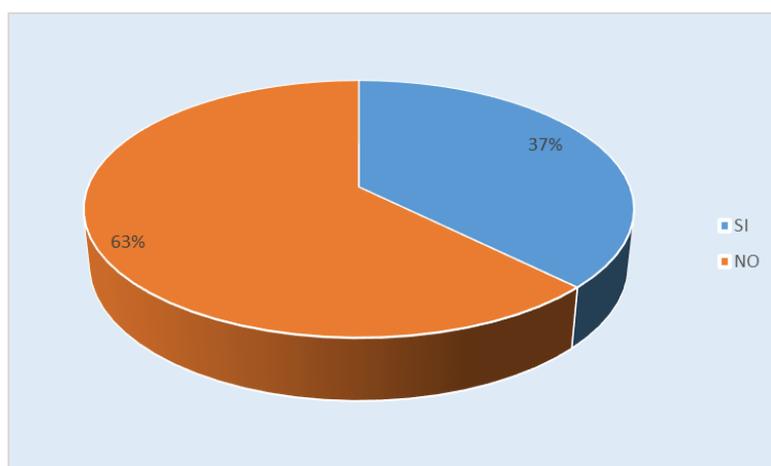


Figura N°5. Verificación de hechos extraregistrales

ANÁLISIS E INTEPRETACIÓN DE LA TABLA Y FIGURA N°5

La quinta pregunta de la entrevista a los operadores jurídicos tuvo como finalidad establecer si existe una relación positiva de la aplicación de una buena fe diligente en los casos de fraude inmobiliario.

Los resultados reportan que el 37% de los operadores jurídicos en materia civil refieren que la Corte Suprema de Justicia SÍ toman en consideración la diligencia del comprador a fin de configurarse la buena fe, mientras que el 63% consideran que NO. En otras palabras, los operadores del derecho consideran que la Corte Suprema de Justicia no analizan si el nuevo adquirente además de revisar los asientos y títulos registrales también cumplió con revisar hechos extraregistrales.

PREGUNTA N°6: ¿Considera usted que en los casos de fraude inmobiliario la Corte Suprema del Perú es de la posición de prevaler el derecho del tercero registral (seguridad jurídica dinámica) frente al derecho de propiedad del propietario legítimo (seguridad jurídica estática)?

Tabla N° 6

Ponderación del tercero de buena fe frente al propietario legítimo

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SÍ	7	87.5	87.5	87.5
Válidos NO	1	12.5	12.5	100.0
Total	8	100.0	100.0	

Fuente: Entrevista realizada a los operadores jurídicos

Elaborado por las investigadoras

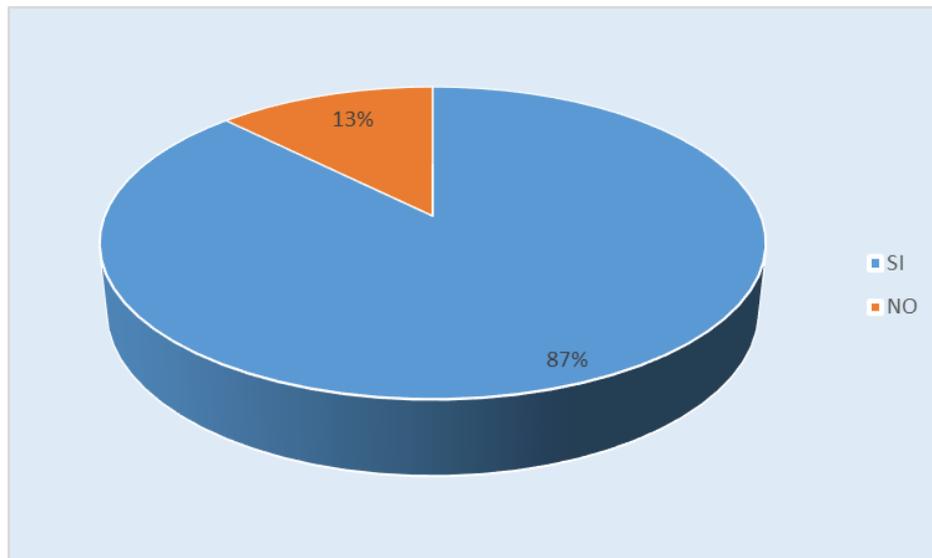


Figura N°6 *Ponderación del tercero de buena fe frente al propietario legítimo*

ANÁLISIS E INTEPRETACIÓN DE LA TABLA Y FIGURA N°6

En la sexta pregunta se tuvo como objetivo saber si la Corte Suprema de Justicia del Perú al resolver los casos de fraude inmobiliario hace prevalecer el derecho del propietario legítimo o de aquel que alega ser un tercero registral de buena fe.

De los datos se desprende que el 87% de los entrevistados consideran que SÍ prevalece la adquisición del tercero de buena fe, y el otro 13% ha manifestado NO y que se opta por proteger el derecho del propietario legítimo del inmueble. Es decir que ante la ponderación de los derechos de un tercero de buena fe registral y del propietario legítimo la Corte Suprema de Justicia del Perú ha procedido a resguardar los intereses del tercero de buena fe (seguridad jurídica dinámica).

PREGUNTA N°7: Desde su experiencia ¿Considera usted que, en las sentencias de fraude inmobiliario, la Corte Suprema del Perú ha cumplido con interpretar y aplicar adecuadamente el elemento de buena fe del principio de fe pública registral?

Tabla N° 7

Adecuada motivación en las decisiones

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos SÍ	2	25.0	25.0	25.0
NO	6	75.0	75.0	100.0
Total	8	100.0	100.0	

Fuente: Entrevista realizada a los operadores jurídicos

Elaborado por las investigadoras

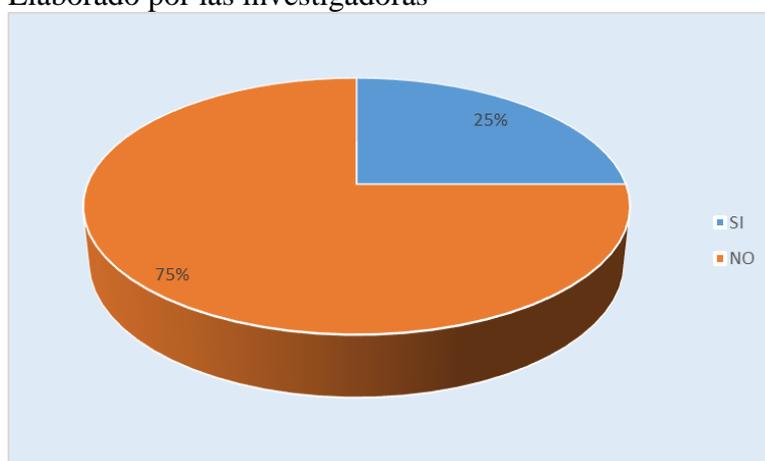


Figura N°7 *Adecuada motivación en las decisiones*

ANÁLISIS E INTEPRETACIÓN DE LA TABLA Y FIGURA N°7

La séptima pregunta tiene por finalidad saber si las sentencias emitidas por la Corte Suprema de Justicia del Perú sobre fraude inmobiliario se encuentran debidamente motivadas conforme a la doctrina y normas vigentes.

Del total 8 entrevistados que conforman el 100%, el 75% respondieron que NO se cumple con aplicar e interpretar el principio de fe pública y el 25% señalan que SÍ se cumplió con motivar conforme a derecho las resoluciones. Es decir que la Corte Suprema está motivando deficientemente los casos expuestos ante él.

CAPITULO IV

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

4.1. Contrastación de la investigación con antecedentes teóricos.

En el presente punto pasaremos a discutir las hipótesis (generales y específicas) en comparación con los resultados obtenidos luego de haber aplicado los instrumentos y los antecedentes de investigación citados en el presente trabajo.

4.1.1 A nivel nacional

De la tesis de CIEZA RAMOS, Deily Amileny (2015), en su tesis titulada LA COMPATIBILIZACIÓN DEL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA INVIOLABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA Y EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL, en la que concluyó: *“En todas las casaciones estudiadas en las cuales se invoca la inaplicación o desconocimiento por parte de los Órganos Jurisdiccionales del principio de fe pública registral previsto en el artículo 2014 del Código Civil, no existe referencia alguna a la aplicación excepcional del mismo, el cual, conforme se ha sostenido, solo debe restringirse a los supuestos de adquisición a non domino; advirtiendo una referencia casi uniforme de que se trata de un principio que tutela la seguridad jurídica de aquel que adquiere en mérito de la publicidad registral, pese a ser aquella alusión muy amplia y, por ende, muy peligrosa a la luz de la indebida aplicación que pueda realizarse, como sucede en el caso de la inscripción y posterior oposición de una situación jurídica surgida de títulos falsos. De la conclusión precisada, podemos*

estipular que la misma concuerda ampliamente con la hipótesis general de nuestra investigación, ya que, al igual que lo detallado en el presente trabajo, se precisa que de las casaciones estudiadas se desprende una inadecuada aplicación del principio de fe pública registral por parte de los operadores de derecho y esto debido al alcance amplio que le dan al principio de fe pública registral.

Del trabajo de investigación de DAMIAN AMAYA, Jhony Fernando (2018), en su tesis titulada LA POSESION COMO ELEMENTO CONFIGURADOR DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL EN LAS TRANSFERENCIAS ONEROSAS DE IMUEBLES, en la que concluyó: *“La realidad peruana ha permitido advertir en los últimos tiempos un aprovechamiento indebido del principio de fe pública registral, pues ante la falta de precisión del texto legal (artículo 2014 del Código Civil) y la ausencia de un criterio uniforme de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la República respecto del contenido de la buena fe exigida para la protección que despliega el principio de fe pública registral (pues la Sala Civil Permanente solo exige una diligencia del comprador en base a la publicidad registral, mientras que la Sala Civil Transitoria y la Sala de Derecho Constitucional y Social amplían el ámbito de la diligencia del comprador, por ejemplo, a la verificación de la posesión del vendedor); es que se viene produciendo una indebida invocación del referido principio de fe pública registral en la transferencia de bienes inmuebles. Así, el conocimiento de quien ejerce la posesión y si el poseedor es el transferente o ejerce posesión por intermedio de aquel (servidor de la posesión) constituye un*

comportamiento diligente plenamente exigible al potencial adquirente a efectos de conferir buena fe en el desconocimiento alguna inexactitud registral, rechazando el argumento esgrimido de incrementar los costos de transacción, pues, corresponde al actuar esperado del hombre promedio, quien no adquiere un bien sin saber que adquiere y mucho menos en qué estado se encuentra, esto es, poseído o deshabitado”. De la conclusión derivada podemos precisar que la misma es compatible con nuestra hipótesis específica referida a que la aplicación de la buena fe desconocimiento se relaciona de manera negativa con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú; ya que, dicha aplicación de la buena fe propiciaría un aprovechamiento indebido de la aplicación del elemento de buena fe en circunstancias que realmente no lo ameritan; además de ello el autor citado precisa que el contenido del elemento de buena fe necesariamente debe estar revestido de diligencia, hecho que según su conclusión ameritaría que el adquirente revise la posesión del predio que pretende adquirir; precisiones que también nosotras hemos argumentado en el presente trabajo cuando hicimos referencia a la importancia de que la Corte Suprema del Perú guie sus decisiones en los casos de fraude inmobiliario tomando en cuenta la buena fe diligente del tercero y no únicamente la buena fe basada en el conocimiento de Registros Públicos.

Del trabajo de investigación de BANCES YESQUEN, Carlos Santos (2019), en su tesis titulada “PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL EN LOS TITULOS FRAUDULENTOS INSCRITOS”, en la que concluyó que:

“Actualmente existe una mala interpretación y aplicación del Principio de fe pública registral, en tanto que, con la Ley 30313 e incluso antes, se defiende la idea errónea de que, un título fraudulento inscrito puede ser “convalidado” por el Registro y convertirse en “inacatable”, pese a que posteriormente sea cancelado por adolecer de falsificación de documentos o suplantación de identidad”. Esta conclusión arribada por el citado autor concuerda con nuestra investigación respecto a nuestra hipótesis general, en el extremo que precisa que actualmente existe una mala interpretación y aplicación del principio de fe pública registral, y que si bien su interpretación se enfoca a que el principio de fe pública registral no debería convalidar actos nulos; sin embargo el sentido principal de su trabajo es manifestar la inadecuada aplicación que los operadores de derecho le están dando a la fe pública registral, tal y como lo hemos venido sustentando en el presente trabajo.

4.1.2 Internacional

Del trabajo de investigación de TORANZOS CHAVERA, JOSÉ LUIS (2014), en su tesis titulada LA INEXACTITUD REGISTRAL DERIVADA DE LA INSCRIPCIÓN DE UN TÍTULO FALSO, en la que concluyó: *“Para la protección del tercer adquirente cumpla con los requisitos contenidos en el artículo en materia también debe valorarse la negligencia del verus dominus, la buena fe que se le exige al tercer adquirente no se equipara a la buena fe desconocimiento sino a la buena fe-diligencia”.* De la conclusión derivada podemos precisar que la misma es compatible con nuestra hipótesis específica referida a que la aplicación de la buena fe diligente se

relacionas de manera positiva con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú, ya que, la postura de buena fe de la citada actora está referida a una buena fe diligente que no solo debe basarse en el conocimiento de Registros sino también en las posibilidades razonables que el tercero tuvo de conocer la realidad extraregstral.

Del trabajo de PEREZ BLANCO, MARIANA (2014), en su tesis titulada “EL TERCERO DE LOS ARTÍCULOS 32 Y 34 DE LA LEY HIPOTECARIA”, en la que concluye: *“Tal como se ha visto en este trabajo, nuestro sistema hipotecario es de carácter mixto, donde coexiste la inoponibilidad de lo no inscrito recogida en el artículo 32 LH, de ascendencia latina, con el principio de protección del tercero que adquiere confiando en la titularidad de su transmitente inscrito o principio de fe pública recogido en el art. 34 LH, que es netamente germánico y constituye una norma esencial de nuestro derecho hipotecario. Dado que ambas normas responden a sistemas (latino y germánico) que en principio son incompatibles entre sí (responden a diferentes principios y tienen efectos distintos), se producen desajustes al introducir en un sistema germánico una norma latina”*. De la conclusión derivada podemos precisar que la misma es compatible con nuestra hipótesis específica referida a la inapropiada identificación del sujeto del principio de fe pública registral, ya que, nuestra postura está referida a que los operadores de derecho debían diferenciar entre un tercero latino (artículo 2022 del CC) y un tercero germano (artículo 2014 del CC), debiendo ser beneficiados con el principio de fe pública registral únicamente los terceros germanos que acaezcan de una transferencia lineal de la propiedad y no de

una transferencia paralela como el caso de la doble venta; en ese sentido, compartimos ampliamente la diferencia que hace el autor citado de los terceros hipotecarios de la legislación española.

4.2. CONTRASTACIÓN DE HIPOTESIS

Estando a que la hipótesis general y la hipótesis específica I planteadas en el presente trabajo de investigación son de carácter descriptivas, no se utilizara un método estadístico para determinarlas, sin embargo a través de los instrumentos empleados se procederá a las inferencias respectivas.

Respecto a la hipótesis general

H1 (alterna): Existe una inadecuada aplicación del Principio de Fe Pública Registral en la resolución de los casos de fraude inmobiliario, en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

Ho (nula): Existe una adecuada aplicación del Principio de Fe Pública Registral en la resolución de los casos de fraude inmobiliario, en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

De los resultados obtenidos se confirma la hipótesis alterna, es decir:

Existe una **INADECUADA** aplicación del Principio de Fe Pública Registral en la resolución de los casos de fraude inmobiliario, en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019, ya que, de la aplicación de los instrumentos, tales como: la guía de entrevista y la guía de análisis documental, se advierte que los jueces de la Sala Suprema Civil del Perú vienen aplicando el principio de fe

pública registral para casos que no lo ameritan, en ese sentido, se advierte una inadecuada aplicación del principio de fe pública registral.

Respecto a la hipótesis específica I

H1 (alterna): Existe una inapropiada identificación del sujeto del principio de fe pública registral en la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

Ho (nula): Existe una apropiada identificación del sujeto del principio de fe pública registral en la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

De los resultados obtenidos se confirma la hipótesis alterna, es decir:

Existe una **INAPROPIADA** identificación del sujeto del principio de fe pública registral en la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019, ya que, de la aplicación de los instrumentos, tales como: la guía de entrevista y la guía de análisis documental, se advierte que los jueces de la Sala Suprema Civil del Perú vienen aplicando el principio de fe pública registral en beneficio de sujetos diferentes de los que protege en sí el principio de fe pública registral, tales como el sujeto de la doble venta de propiedad y el sujeto de la venta de bien social por uno de los conyugues. Siendo lo correcto beneficiar con el principio de fe pública registral a un tercero ajeno al acto viciado y del que su adquisición deviene de una transferencia sucesiva de la propiedad.

En cuanto a la hipótesis específica II e hipótesis específica III formuladas a fin de determinar el grado de correlación entre variables, se utilizó el método estadístico de coeficiente de correlación de Pearson.

Valor	Interpretación
-1	Correlación negativa perfecta
-0,5	Correlación negativa moderada
0	Ninguna correlación
+0,5	Correlación positiva moderada
+1	Correlación positiva perfecta

Respecto a la hipótesis específica II

H1 (alterna): La aplicación de la buena fe desconocimiento se relaciona de manera negativa con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

H0 (nula): La aplicación de la buena fe desconocimiento se relaciona de manera positiva con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

Correlaciones

		BUENA FE DESCONOCIM IENTO	RESOLUCION DE CASOS DE FRAUDE INMOBILIARIO
BUENA FE DESCONOCIMIENTO	Correlación de Pearson	1	-.293
	Sig. (bilateral)		.482
	N	8	8
	Correlación de Pearson	-.293	1
	Sig. (bilateral)	.482	

RESOLUCION DE CASOS DE FRAUDE INMOBILIARIO	N	8	8
--	---	---	---

De los resultados obtenidos se advierte un valor de correlación $r = -0,293$; lo que indica que existe una relación negativa entre las variables, con una significación bilateral de 0,482. En virtud de lo señalado, por lo que podemos señalar que se acepta la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula, obteniendo como resultado “La aplicación de la buena fe desconocimiento se relaciona de manera negativa con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019”.

Respecto a la hipótesis específica III

H1 (alterna): La aplicación de la buena fe diligente se relaciona de manera positiva con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

H0 (nula): La aplicación de la buena fe diligente se relaciona de manera negativa con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019”.

CORRELACIONES

	BUENA FE DILIGENTE	RESOLUCION DE CASOS DE FRAUDE INMOBILIARI O
--	-----------------------	---

	Correlación de Pearson	1	.149
BUENA FE DILIGENTE	Sig. (bilateral)		.725
	N	8	8
RESOLUCION DE CASOS DE FRAUDE INMOBILIARIO	Correlación de Pearson	.149	1
	Sig. (bilateral)	.725	
	N	8	8

De los resultados obtenidos se advierte un valor de correlación $r = 0,149$ lo que indica que existe una relación positiva entre las variables, con una significación bilateral de 0,725. En virtud de lo señalado, podemos indicar se acepta la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula, obteniendo como resultado “La aplicación de la buena fe diligente se relaciona de manera positiva con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019”.

4.3. APOORTE DE LA INVESTIGACIÓN

Como lo hemos precisado en el presente trabajo, el rol de la Corte Suprema es importante frente a la correcta aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario, ya que sus decisiones son una suerte de soluciones *a posteriori* al problema del fraude inmobiliario, por ello, teniendo en consideración lo precisado en el numeral 1.2.6 del presente trabajo, consideramos que la Corte debe de aplicar el principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario, teniendo en consideración :

1. La constitucionalidad del principio de fe pública registral, a propósito de la reciente sentencia del Tribunal Constitucional del Perú- STC 00018-2015-PI “Caso del Tercero de Buena Fe”
2. La adecuada identificación del sujeto del principio de fe pública registral (sujeto ajeno al acto viciado y del que su adquisición deviene de una transmisión sucesiva de la propiedad)
3. La adecuada aplicación del elemento de buena fe del principio de fe pública registral (aplicación de la buena fe diligente)

Consideraciones que la Corte debe tener en cuenta con la finalidad de propiciar soluciones de coadyuven con la seguridad jurídica, tanto en su vertiente estática (derecho de propiedad del propietario legítimo) como en su vertiente estática (adecuado tráfico inmobiliario).

CONCLUSIONES

- El principio de fe pública registral es un principio fundamental del Sistema Registral peruano, el cual se presenta como una excepción frente a la regla: “*nemo plus juris*”, siendo que, se configura como un supuesto de adquisición *a non domino*, es decir, como una adquisición devenida de un no propietario, la cual se fundamenta en la apariencia jurídica, basándose esta apariencia jurídica en la buena fe del adquirente y no en la legitimación del transmitente; es decir, si bien la apariencia registral concede al transmitente legitimación aparente para que este pueda ejercer el poder de disposición, sin embargo, esta legitimación aparente se cimienta en virtud de la buena fe del adquirente; ya que, el registro no busca proteger al transmitente sino al adquirente de la propiedad.
- Para un adecuado tráfico inmobiliario, entre la regulación del principio de fe pública registral y el fraude inmobiliario, reviste de gran importancia el rol que desempeña la vía notarial a la hora de dar fe de los documentos; el rol del registrador, al calificar los títulos de inscripción, y; por último, y no menos importante, el rol de la Corte Suprema del Perú, quien, a través de los operadores de justicia tiene el deber de aplicar e interpretar adecuadamente las normativas; por ello, en los casos de fraude inmobiliario, se puede avizorar una doble prevención, por un lado, los mecanismos que se han implementado en la vía notarial y registral, que serían soluciones de prevención *a priori* al fraude inmobiliario; y por otro lado, las decisiones emitidas por la Corte Suprema del Perú, las que conformarían soluciones *a posteriori*.

- Existe una inadecuada identificación del sujeto del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario emitidas por la Corte Suprema del Perú, ya que de la 25 sentencia casatorias descritas en el presente trabajo, podemos avizorar que la Corte, ha tomado en consideración diferentes sujetos para aplicar el principio de fe pública registral, por un lado **al secundum**, como la CASACIÓN N°341-2011-AREQUIPA; CASACIÓN N° 3403-2017- LIMA, entre otros; **al tercero latino**, como la CASACIÓN 3098-2011-LIMA; CASACIÓN 1028-2012-LIMA, entre otros; **al tercero germano**, como la CASACIÓN N° 800-2015 HUÁNUCO; CASACIÓN N° 4002-2016- CUSCO; CASACIÓN N° 4323-2016- MOQUEGUA.
- Aplicando el método estadístico del coeficiente de Pearson se determinó que existe una relación negativa entre la aplicación de la buena fe desconocimiento y la resolución de casos de fraude inmobiliario; así mismo que existe una relación positiva entre la aplicación de la buena fe diligente y la resolución de casos de fraude inmobiliario. Así también de las casaciones emitidas por la Corte Suprema del Perú se puede desprender que existe una inadecuada aplicación del elemento de buena del principio de fe pública registral, ya que en algunos casos la Corte ha tomado en consideración una **buena fe desconocimiento** como la CASACIÓN N° 5865-2013-SAN MARTIN; CASACIÓN N°5434-2014-LIMA; CASACIÓN N° 1459-2015-LIMA; CASACIÓN N° 800-2015- HUÁNUCO, etc.; y en otros, una **buena fe diligente** como la CASACIÓN N°1501-2015-APURIMAC; CASACIÓN N° 4002-2016- CUSCO; CASACIÓN N° 4323-2016- MOQUEGUA, entre otros.

- Si la Corte Suprema del Perú aplicara el principio de fe pública registral conforme a lo detallado, es decir, realizando una correcta identificación del sujeto del principio de fe pública registral (tercero ajeno al acto viciado/transmisión sucesiva), así como una adecuada aplicación del elemento de buena fe (buena fe diligente), no sería necesario una modificación del artículo 2014 del CC, como se ha venido precisando por un sector de la doctrina, siendo que las decisiones de los operadores de derecho, con una interpretación y aplicación adecuada del principio de fe pública registral, conforme a lo indicado, no solo estarían coadyuvando con la seguridad jurídica dinámica sino también con la seguridad jurídica estática.

SUGERENCIAS

- Teniendo en consideración que la razón de ser del principio de fe pública registral es proteger la adquisición del adquirente de buena fe y no el derecho del transmitente, es menester que los operadores de justicia al resolver los casos de fraude inmobiliario le den una mayor importancia al elemento de buena fe del principio de fe pública registral.
- La actuación de los organismos encargados de brindar seguridad jurídica, tanto el sistema notarial, sistema registral y sede judicial, debe ser constante, eficiente y actualizado, por lo que deben implementarse medidas acordes a la realidad para evitar ser trastocados por personas de mala fe que alteran el orden jurídico y social.
- Consideramos que los operadores de justicia a la hora de identificar al sujeto del principio de fe pública registral deben tener en consideración los siguientes lineamientos : **primero**, ser un sujeto que no ha participado en el negocio jurídico viciado, es decir, un tercero, por lo que, quedarían excluidos de esta protección los *secundus*, es decir, las partes que sí han intervenido en el negocio viciado como el caso de venta de bien social por uno solo de los cónyuges; y , **segundo**, que la transmisión de propiedad del tercero devenga de una transmisión sucesiva o lineal y no de una transmisión paralela como los casos de doble venta.
- Es conveniente que los operadores de justicia tengan en consideración que la buena fe del principio de fe pública registral debe ser entendida como una buena fe diligente, y esto, por las siguientes razones: **primero**, siendo que el elemento de buena fe es la razón primordial de protección del principio de fe pública

registral, es decir, la razón por la que se prefiere sobreponer la seguridad jurídica dinámica (tráfico inmobiliario/adquisición del tercero) sobre la seguridad jurídica estática (derecho de propiedad del propietario legítimo), es menester que esta buena fe registral tenga más razones de conducta diligente del tercero, que razones únicamente de apariencia registral; y **segundo**, porque el contenido de buena fe necesariamente implica cánones éticos, por lo que, la simple ignorancia del tercero no sería suficiente para revestir de buena fe. En ese sentido, si el tercero tuvo dudas razonables o tuvo la posibilidad de conocer la realidad extraregistral, como la posesión no podría alegar que estaba actuando de buena fe.

- Los operadores de justicia en la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario deben tener en consideración no solo la salvaguarda de la seguridad jurídica dinámica (tráfico inmobiliario), sino también de la seguridad jurídica estática, advirtiendo para ello la posición de vulnerabilidad de los propietarios legítimos.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- ALVAREZ, J, (2010). *Derecho Inmobiliario Registral*, Jurista Editores
- ÁLVAREZ, J. (2015). *Derechos Reales*. Edit Jurista Editores.
- AMADO, E. (2018). *Derecho Registral Inmobiliario*. edt. legales.
- ANAYA, CASTILLO (2015) *Requisitos para la aplicación del principio de fe pública registral*; Gaceta Civil - Tomo 25 - Numero 33 - Mes-Año: 7-2015
- ARATA. M Y GARCIA. G (2011). *La Prescripción Adquisitiva Contra Tábulas versus la Protección al Tercero Registral: Reflexiones en torno a un Proyecto de Reforma*. Revista de Derecho Themis .60.
- ARIAS, F.G. (2006). *El proyecto de investigación*. Quinta edición. Editorial Episteme.
- ATILIO, A. (1994). *Derecho Registral*. Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma S.R.L.
- AVENDAÑO J Y AVENDAÑO F. (2017). *Derechos Reales* 3ra reimp. 1ª ed. Pontificie Universidad Católica del Perú.
- AVENDAÑO, F. (2011). *La Fe Pública*. Revista de Derecho Themis .60.
- AVENDAÑO, J. (2010). *Código Civil Comentado- Tomo V*. Ed. Gaceta Jurídica.
- BERNAL, C.A. (2010). *Metodología de la investigación*. Tercera edición. Pearson Educación.
- CAMPOS, M. (2017). *Bienes y derechos reales*. IURE Editores.
- CARHUAMACA, J. (2017). *La Responsabilidad Notarial a Propósito del Artículo 55 de la Ley del Notariado* [Tesis para optar el grado de magister, Universidad de Lima]. Repositorio Institucional Universidad de Lima. <http://repositorio.ulima.edu.pe/handle/ulima/5933>

- CARRAL Y DE TERESA, L. (2007). *Derecho Notarial y Derecho Registral*. Edit. Porrúa.
- CARRASCO, S. (2006). *Metodología de la investigación científica*. Reimpreso. San Marcos.
- CASTILLO ALVA, J. (2001). *La Falsedad Documental*. Lima. Edit. Juristas.
- CASTILLO, L. (2006). *El Derecho de Propiedad como objeto de Protección del Proceso de Amparo*. Repositorio Institucional PIRHUA. https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/1907/Derecho_propiedad_objeto_proteccion_proceso_amparo.pdf?sequence=3
- CORTÉS, M.E. & IGLESIAS, M. (2004). *Generalidades sobre Metodología de la Investigación*. Universidad Autónoma del Carmen.
- DE REINA, G. (2018). *El Derecho Registral Inmobiliario y el Registro de la Propiedad*. Revista la notaria.2. Disponible en acceso en: 25. jun. 2018.
- DELIA REVOREDO DE DEBAKEY. (1985). *Código Civil - Exposición De Motivos y Comentarios (Tomo VI)*.
- DÍAZ, A. (2010). *Apuntes Metodológicos para la investigación científica*. Universidad Peruana los Andes.
- DIEZ, LUIS. (1995). *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial (Tomo III)*. Edit. Civitas,
- ESCAJADILLO, F. (2011). *¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe Pública Registral y Falsificación de Documentos*. Vox Juris. Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- FERNÁNDEZ, G. (1993). *La obligación de enajenar y el sistema de transferencia inmueble en el Perú*. THEMIS.

- FREYRE, M. C. (2007). *La Transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica*. Edit. Palestra.
- GARCÍA, L. (2010). *Código Civil Comentado por los mejores 209 especialistas en las Diversas Materias de Derecho Civil- TOMO V*. Edit. Gaceta Jurídica.
- GATTARI, C. (2011). *Manual de Derecho Notarial*. Edit. Abeledo Perrot.
- GONZALES, G. (2018). *El Principio de Fe Pública Registral* [edición 2018]. Edit. Gaceta Jurídica
- GONZALEZ, (2018). *Fraude inmobiliario y el principio de fe pública registral en el derecho peruano* [Tesis para optar el grado de doctor de derecho, Universidad de Castilla La Mancha]. Repositorio Institucional Universidad de Castilla de la Mancha. <http://repositorio.ulima.edu.pe/handle/ulima/5933>
- GONZALES, G.H (2010). *Derechos Reales*. Ediciones legales.
- GONZALES, G.H (2012). *Derecho Registral y Notarial* (Tomos I y II). Edit. Juristas Editores.
- GONZALES, G.(2015). *La Falsificación: Nuevo Modo de Adquirir la Propiedad*. Edit. Gaceta Jurídica
- GONZALES, G.H. (2013). *Los derechos reales y su inscripción registral*. Gaceta.
- GONZALES, J.L. (1997). *Seguridad jurídica y registros inmobiliarios: un enfoque desde el análisis económico del derecho*. Revista el Colegio de Notarios de Lima Año VII N° 7.
- GONZÁLEZ, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales*. Jurista Editores.
- GORDILLOS, C (2010). *El Principio de Fe Pública Registral*. Jurista Editores.

- GUARNIZ, A. (1996). *Propiedad Como Derecho Fundamental*. Revista Derecho y Sociedad. Núm. 11.
- HERNANDEZ, R., FERNANDEZ, C. & BAPTISTA, M. (2010). *Metodología de la investigación*. Quinta edición. Mc Graw Hil.
- HUERTA. O (2013) La Problemática de la buena fe del tercero registral. Gaceta Jurídica.
- JIMENEZ, J. (2011). *Análisis del fraude inmobiliario a la luz de nuestra jurisprudencia*. Revistas de Ciencias Jurídicas N° 125 (79-116) mayo-agosto.
- LAFFERRIERE, A. (2008). *Curso De Derecho Notarial: Anotaciones Efectuadas Durante el Curso Especializado de Derecho Notarial* (1°ed).
- MEDINA, J.E. (2016). *Derecho Civil Bienes Derechos Reales*. Universidad Del Rosario. https://books.google.com.pe/books?id=JI0yDwAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=derechos+reales&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwiQ7_vwrKjrAhXJnuAKHYBPDeA4FBD0ATAAegQIBhAC#v=onepage&q&f=false
- MEJORADA, M (2012). *Fundamentos de la tutela de terceros adquirentes de buena fe*. Fondo editorial de la Pontificie Universidad Católica del Perú.
- MEJORADA, M. (2015). Propiedad Constitucional a propósito de la fe pública registral. Revista de Derecho Themis.
- MENDOZA DEL MAESTRO, G. (2013). *La adquisición a non domino en el ordenamiento peruano*. Colección: Gaceta Civil - Tomo 5 - Artículo Numero 11 - Mes-Año: 10_2013
- MENDOZA DEL MAESTRO, G (2011) La Fe Pública Registral y la Falsificación de Documentos. http://www.derechocambiosocial.com/revista033/FE_PUBLICA_REGISTRAL_Y_FALSIFICACION.pdf

- NINAMANCO, C (2015). La metamorfosis incoherente (¿e inconstitucional?) del principio de fe pública registral. *Gaceta Jurídica*. Tomo 23.
- OCHOA, O.E. (2008). *Derecho civil: bienes y derechos reales*. Universidad Católica Andrés Bello.
- PALELLA, S & MARTINS, F. (2012). *Metodología la investigación cuantitativa*. Primera edición. FEDUPEL.
- PASCO, A. (2018). *Fraude Inmobiliario: Análisis para una Efectiva Defensa Legal de la Propiedad*. Edit. Gaceta Jurídica.
- PENADILLO, D. (2006). *Los bienes: la propiedad y otros derechos reales* (4ta edición). Editorial Jurídica de Chile.
- PÉREZ, A. (2000). *La Seguridad Jurídica: una garantía del Derecho y la Justicia*. Boletín de la Facultad de Derecho, núm.15. <http://espacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:BFD-2000-15-48A09575/PDF>
- ROCA-SASTRE, R Y ROCA-SASTRE, L. (2011). *Derecho Hipotecario* (8 edic.). Edit. S.A. Bosh
- RODRÍGUEZ, G. E. (2012). *Aspectos básicos del derecho de propiedad: cuaderno de estudios*. B- EUMED.
- RUIZ DE ERENCHUN, A. (2016). *Fraude Inmobiliario. Utilización de la Inscripción Registral*. Procedimiento De Solución. Recuperado De: <Http://Www.Ladefensa.Com.Ar/La%20defensa%202/Fraude-Inmobiliario.Html>
- TARRAGÓN, E. (2011). La función notaria: su fundamento.concepto de notario; examen del artículo 1. Del reglamento notarial. Características del notariado latino. En J. BORRELL, *Derecho Notarial*. Tirant Lo Blanch.

- TORRES, M. (2017) *La fe pública registral vista desde la ley 30313*. [Trabajo académico para optar el grado de segunda especialidad en derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú].
- TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. (2003, 11 de noviembre). Exp. N° 0008-2003-AI/TC. [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/DBFBAF06F92A529052578F1005A06C9/\\$FILE/5_00008-2003-AI.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/DBFBAF06F92A529052578F1005A06C9/$FILE/5_00008-2003-AI.pdf)
- TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. (2005, 25 de enero). Exp. N°3773-2004-AA/TC <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2005/03773-2004-AA.pdf>
- UNED. (2018). *Lección 1: Adquisiciones a non dominio- Derecho Civil I*. <https://www.studocu.com/es/document/uned/derecho-civil-i/apuntes/leccion-1-adquisiciones-a-non-domino/2654807/view>
- VALERO, A. (2016). *La Falsificación de los Documentos Notariales y el Registro de la Propiedad en España*. Anuario De Derecho Registral Iberoamericano.
- VARSÍ, E. (2019). *Tratado de derechos reales. Posesión y propiedad*. Tomo 2. Universidad de Lima
- VÁSQUEZ, J. (2014). *El contrato de compraventa sobre bien ajeno*. Colección: Gaceta Civil - Tomo 7 - Artículo Numero 7 - Mes-Año: 1_2014
- VILLAVICENCIO, M. (2009). *Manual de Derecho Notarial*. Edit. Jurista.

ANEXOS

ANEXO 1.-MATRIZ DE CONSISTENCIA

“EL PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO EN LAS SENTENCIAS DE LA CORTE SUPREMA DEL PERU (2011-2019)”

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	METODOLOGÍA		
						Método, Nivel, Tipo y Diseño	Población y Muestra:	Técnicas e Instrumentos
<p>GENERAL ¿De qué manera se aplica el principio de fe pública registral en la resolución de los casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019?</p> <p>ESPECÍFICOS PE1: ¿De qué manera se identifica al sujeto del principio de fe pública registral en la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019?</p>	<p>GENERAL Determinar la manera en la que se aplica el principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario, en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.</p> <p>ESPECÍFICOS OE1: Determinar de qué manera se identifica al sujeto del principio de fe pública registral en la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.</p>	<p>GENERAL Existe una inadecuada aplicación del principio de fe pública registral en la resolución de los casos de fraude inmobiliario, en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.</p> <p>ESPECÍFICAS HE1: Existe una inapropiada identificación del sujeto del principio de fe pública registral en la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte</p>	<p>VARIABLE INDEPENDIENTE (V.I)</p> <p>Aplicación del Principio de Fe Pública Registral</p>	<p>Identificación del sujeto del principio de fe pública registral</p> <p>Aplicación de la buena fe desconocimiento</p>	<p>Condición de tercero ajeno al acto viciado Transmisión sucesiva de la propiedad</p> <p>Revisión de los asientos registrales y títulos del predio.</p>	<p>Nivel: Descriptivo-Correlacional</p> <p>Enfoque: Cuantitativo</p> <p>Tipo: Aplicada.</p> <p>Diseño: No experimental, descriptivo-correlacional</p>	<p>Población: 25 Sentencias casatorias emitidas por la Corte Suprema de Justicia.</p> <p>Muestra: Está integrada por 25 sentencias casatorias, en relación a la buena fe registral y 08 operadores de derecho.</p>	<p>Técnicas: Se utilizaron las siguientes: - Revisión Bibliográfica. - Análisis Documental. - Entrevista.</p> <p>Instrumentos - Fichaje bibliográfico, de resumen, de transcripción o textual y de comentario. - Guía de Análisis documental. - Guía de Entrevista</p>

<p>PE2: ¿De qué manera la aplicación de la buena fe desconocimiento se relaciona con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019</p> <p>PE3: ¿De qué manera la aplicación de la buena fe diligente se relaciona con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019</p>	<p>OE2: Establecer de qué manera la aplicación de la buena fe desconocimiento se relaciona con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.</p> <p>OE3: Establecer de qué manera la aplicación de la buena fe diligente se relaciona con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.</p>	<p>Suprema del Perú 2011-2019.</p> <p>HE2: La aplicación de la buena fe desconocimiento se relaciona de manera negativa con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.</p> <p>HE3: La aplicación de la buena fe diligente se relaciona de manera positiva con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.</p>	<p>VARIABLE DEPENDIENTE (V.D)</p> <p>Resolución de casos de Fraude Inmobiliario</p>	<p>Aplicación de la buena fe diligente</p>	<p>- Verificación de condiciones extraregistrales como la posesión.</p>			
				<p>Criterios del caso</p>	<p>-Prevalencia del derecho del tercero de buena fe</p> <p>-Prevalencia del derecho de propiedad del propietario legítimo..</p>			
				<p>Interpretación de los alcances de la norma</p>	<p>Adecuada interpretación y aplicación de la normativa</p>			

ANEXO 3.-GUIA DE ENTREVISTA



GUIA DE ENTREVISTA UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZAN DE HUÁNUCO



Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

TÍTULO: El principio de fe pública registral frente al fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú (2011-2019)

OBJETIVO: Determinar la manera en la que se aplica el principio de fe pública registral en la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

RESPONSABLES: Thalia Emelyn Chávez Nieto y Nuria Angélica Cárdenas Gómez

INSTRUCCIONES: Marque con una X la respuesta que considere correcta. El presente estudio se realiza con fines estrictamente académicos y tiene carácter de confidencialidad.

PREGUNTAS

Estudio de la variable independiente: Aplicación del Principio de Fe Pública Registral

1. Desde su experiencia ¿Considera usted que la Corte Suprema del Perú al aplicar el principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario identifica adecuadamente que el sujeto beneficiado con el principio de fe pública registral debe ser un tercero ajeno al acto viciado?
 - a) Sí b) NO

2. ¿Considera usted que la Corte Suprema del Perú al aplicar el principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario identifica adecuadamente que el sujeto beneficiado con el principio de fe pública registral debe devenir de una transmisión sucesiva de la propiedad y no de una transmisión paralela?
 - a) Sí b) NO

3. Desde su experiencia ¿Considera usted que, en las sentencias de la Corte Suprema del Perú, referida a casos de fraude inmobiliario se aplica adecuadamente el elemento de buena fe del principio de fe pública registral?
 - a) Sí b) NO

4. ¿Considera usted que en las sentencias de la Corte Suprema del Perú para determinar la buena fe del adquirente se toma en consideración únicamente si el tercero verificó los títulos archivados y asientos registrales (buena fe desconocimiento)?
 - a) Sí b) NO

5. ¿Considera usted que en las sentencias de la Corte Suprema del Perú para determinar la buena fe del adquirente se toma en consideración si el tercero además de verificar el Registro, también verificó cuestiones extra registrales como la posesión del predio(buena fe diligente) ?

a) Sí b) NO

Estudio de la variable dependiente: Resolución de casos de fraude inmobiliario

6. ¿Considera usted que en los casos de fraude inmobiliario la Corte Suprema del Perú es de la posición de prevalecer el derecho del tercero de buena fe (seguridad jurídica dinámica) frente al derecho de propiedad del propietario legítimo (seguridad jurídica estática)?

a) Sí b) NO

7. Desde su experiencia ¿Considera usted que, en las sentencias de fraude inmobiliario, la Corte Suprema del Perú ha cumplido con interpretar y aplicar adecuadamente el elemento de buena fe del principio de fe pública registral?

a) Sí b) NO

ANEXO 4.-VALIDACION DE INSTRUMENTOS



MATRIZ DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: **GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL**

OBJETIVO: Recoger información respecto a la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2019.

OPCIÓN DE RESPUESTA: Cerrada

APELLIDOS Y NOMBRES DEL EVALUADOR: ESPINOZA ZEVALLOS

RODOLFO JOSÉ GRADO ACADEMICO DDEL EVALUADOR: Doctor

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Espinoza Zevallos', written over a horizontal line.

Rodolfo José Espinoza
Zevallos Firma del
evaluador

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	OPCIONES DE RESPUESTA	CRITERIOS DE EVALUACION								OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES	
					RELACION ENTRE LA VARIABLE Y LA DIMENSIÓN		RELACION ENTRE LA DIMENSION Y EL INDICADOR		RELACION ENTRE EL INDICADOR Y EL ITEM		RELACION ENTRE EL ITEM Y LA OPCION DE RESPUESTA			
					SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO		
APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL	Identificación del sujeto del principio de fe pública registral	- Condición de tercero ajeno al acto viciado	Se realizó una adecuada identificación del sujeto beneficiario del principio de fe pública registral como un tercero ajeno al acto viciado.	C E R R A D A	X			X		X		X		
		- Transmisión sucesiva de la propiedad.	Al aplicar el principio de fe pública, se identificó que la adquisición de tercero devino de una transmisión de tracto sucesivo en forma lineal.					X		X		X		
	Aplicación de la buena fe desconocimiento	- Revisión de los asientos registrales y títulos del predio.	El estudio del caso se desarrolló bajo el análisis de la buena fe creencia.					X		X		X		
	Aplicación de la buena fe diligente	- Verificación de condiciones extraregistrales como la posesión.	El estudio del caso se desarrolló bajo el análisis de la buena fe diligente del tercero.					X		X		X		
RESOLUCIÓN DE CASOS DE	Criterios del caso	- Prevalencia del derecho del tercero de buena fe	La decisión adoptada por la Corte Suprema fue a favor del tercero registral.					X		X		X		-

FRAUDE INMOBILIARIO		- Prevalencia del derecho de propiedad del propietario legítimo.	La decisión adoptada por la Corte Suprema fue a favor del propietario legítimo.		X								
	Interpretación de los alcances de la norma	- Adecuada interpretación y aplicación de la norma.	Existe una adecuada interpretación y aplicación del principio de fe pública registral en las sentencias de la Corte Suprema.			X		X		X			



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: **GUIA DE ENTREVISTA**

OBJETIVO: Recoger información respecto a la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2019.

OPCIÓN DE RESPUESTA: Cerrada

DIRIGIDO A: Operadores judiciales (jueces y asistentes judiciales) de la Corte Superior de Justicia de Huánuco

APELLIDOS Y NOMBRES DEL EVALUADOR: ESPINOZA ZEVALLOS
RODOLFO JOSÉ

GRADO ACADEMICO DDEL EVALUADOR: Doctor en Derecho

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Espinoza Zevallos', written over a horizontal line.

Rodolfo José Espinoza
Zevallos Firma del
evaluador

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	OPCIONES DE RESPUESTA	CRITERIOS DE EVALUACION								OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES	
					RELACION ENTRE LA VARIABLE Y LA DIMENSIÓN		RELACION ENTRE LA DIMENSION Y EL INDICADOR		RELACION ENTRE EL INDICADOR Y EL ITEM		RELACION ENTRE EL ITEM Y LA OPCION DE RESPUESTA			
					SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO		
APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL	Identificación del sujeto del principio de fe pública registral	- Condición de tercero ajeno al acto viciado	¿Considera usted que la Corte Suprema del Perú al aplicar el principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario identifica adecuadamente que el sujeto beneficiado con el principio de fe pública registral debe ser un tercero ajeno al acto viciado?	C E R R A D A	X			X		X		X		
		- Transmisión sucesiva de la propiedad.	¿Considera usted que la Corte Suprema del Perú al aplicar el principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario identifica adecuadamente que el sujeto beneficiado con el principio de fe pública registral debe devenir de una transmisión sucesiva de					X		X		X		

INMOBILIARI O		- Prevalencia del derecho de propiedad del propietario legítimo.	buena fe (seguridad jurídica dinámica) frente al derecho de propiedad del propietario legítimo (seguridad jurídica estática)?									
	Interpretación de los alcances de la norma	- Adecuada interpretación y aplicación de la norma.	Desde su experiencia ¿Considera usted que, en las sentencias de fraude inmobiliario, la Corte Suprema del Perú ha cumplido con interpretar y aplicar adecuadamente el elemento de buena fe del principio de fe pública registral?				X		X		X	

ANEXO 5: PROYECTO DE TESIS

I. GENERALIDADES

1.1. Título de la investigación

El principio de fe pública registral frente al fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú (2011-2019)

1.2. Tesista

Bach. NURIA ANGÉLICA CARDENAS GOMEZ

Bach. THALIA EMELYN CHAVEZ NIETO

1.3. Asesor

Dr. RODOLFO JOSE ESPINOZA ZEVALLOS

II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

A inicios del año 2014 la prensa peruana a través de innumerables reportajes daba cuenta del gran índice de casos de Fraude Inmobiliario que se presentaban a raíz de la falsificación de documentos, suplantación de identidad, doble venta de propiedad, venta de bien ajeno, entre otras controversias jurídicas, siendo que todas estas denuncias terminaron por revelar a la organización criminal de tráfico inmobiliario, la denominada Red Orellana. Esta red criminal valiéndose del Principio de Fe Pública Registral, regulada en el artículo 2014 de nuestro Código Civil, se apropió ilegalmente de innumerables terrenos, tal y como se da cuenta en la edición del 09 de setiembre del 2019 publicada en el diario Comercio, donde se precisa la cantidad de terrenos incautados por la Fiscalía. El *modus operandi* de la red criminal era realizar ventas sucesivas del predio, creando de esa manera a un tercero de buena fe, quién, al ser demandado por el verdadero propietario, saldría al frente invocando la aplicación del Principio de Fe Pública Registral. En ese sentido, la regulación del Principio de Fe Pública Registral, plantea una disyuntiva en nuestro sistema Civil y Registral peruano, esto es, entre salvaguardar el derecho de propiedad del propietario legítimo o preferir al tercero de buena fe.

Si bien esta disyuntiva ha pretendido ser resuelta por nuestros legisladores mediante una serie de modificaciones en el campo notarial, civil y registral, entre ellas tenemos la Ley N 30313 que modifica el artículo 2014 del Código Civil; sin embargo, la misma no ha brindado soluciones eficientes al problema, siendo que de una interpretación literal del modificado artículo 2014 se desprende que los requisitos para aplicar el Principio de Fe Pública Registral, son: ser un tercero ajeno al acto de nulidad, adquirir a título oneroso, contar con buena fe, adquirir de persona que en los registros públicos aparezca con facultades para transferir y haber tenido conocimiento de los asientos registrales y títulos archivados; de lo que podemos colegir que el único cambio ha

sido respecto a cómo se debe entender la buena fe, esto es, que el tercero se debe basar no solo en los asientos registrales, sino también en los títulos archivados.

En ese sentido, un caso práctico de la disyuntiva, está situado de la siguiente manera:

CASO DE FALSIFICACIÓN

A = Propietario Registral del predio

B= Falsifica un documento de escritura pública donde aparece que A le vende la propiedad a B, y posteriormente inscribe en los Registro Públicos dicho predio.

C= Adquiere la propiedad predial de B, confiando en la información que brinda los Registro Públicos.

A-----B-----C

CASO DE SUPLANTACIÓN

A = Propietario Registral de un predio

B= Suplanta la identidad de A en una escritura pública de compraventa, donde aparece que A le vende la propiedad a C,

C= Adquiere la propiedad del predio, y lo inscribe a registro públicos, y posteriormente lo transfiere a D.

D: Adquiere la propiedad del predio confiando en la información que brinda los Registros Públicos.

A-----C-----D

B

De los casos expuestos, se tiene que el derecho de propiedad de los terceros registrales que adquieren inmuebles basados en la información que brinda los Registros Públicos (asientos registrales y títulos archivados) termina sobreponiéndose al derecho de propiedad de los propietarios legítimos, si solo se hace una análisis literal y estrictamente registral del artículo 2014, tal y como se ha venido realizando en algunas casaciones de nuestra Corte Suprema, donde existe una diferencia de criterios respecto a determinar al tercero registral y a determinar la buena fe de este tercero, es decir, en algunas sentencias la Corte entiende a un tercero latino (tercero de una transmisión paralela, referido en los artículo 1135 Y 2020 del C.C), en otros casos a un tercero germano (propiamente tercero registral, tercero ajeno al acto jurídico viciado), y en otros casos a un "tercero" que ha participado del negocio nulo o ineficaz (el comprador de la venta del bien social por un solo cónyuge); así también la Corte Suprema en algunas casaciones a determinado que la buena fe debe ser una buena fe conocimiento (basado en la información registral) y en otras casaciones a determinado que debe ser una buena fe diligente (basado no solo en la información que brinda los registros, sino también en informaciones extra registrales como la posesión).

Es así que, en la Casación N°341-2011-Arequipa, Casación N° 4136-2014-Santa, Casación N° 1459-2015- Lima, Casación N° 800-2015- Huánuco, la Corte Suprema determinó que la buena fe debe ser entendida como una buena fe conocimiento, por lo que los demandados al haber confiado en la información registral debían ser protegidos por el Principio de Fe Pública Registral; sin embargo, en la Casación N° 4683-2013- Lima, Casación N° 4002-2016- Cusco, Casación N° 4323-2016- Moquegua, la Corte determinó que la buena fe debe ser entendida como una buena fe diligente, ya que la buena fe no solo debía comprender el conocimiento de los Registros Públicos sino también conocimientos extra-registrales, como la posesión.

Del mismo modo, la Corte en la Casación N° 4136-2014-Santa, Casación N° 4683-2013- Lima, determinó a un tercero latino, ya que se referían a casos concernientes al artículo 1135 y 2022 del CC; sin embargo, en la Casación N° 800-2015- Huánuco, Casación N° 4323-2016- Moquegua, se determinó a un tercero germano, ya que en esos casos el tercero no había participado del negocio nulo o ineficaz, asimismo existía una transmisión secuencial de la propiedad; y en la Casación N° 341-2011- Arequipa, Casación N° 1459-2015- Lima, Casación N° 4002-2016- Cusco, la Corte determinó a un “tercero” que había participado del negocio nulo o ineficaz, ya que los casos estaban referidos a la venta de un bien social por un solo cónyuge.

En ese sentido, se advierte de las casaciones citadas líneas arriba, que la Corte ha aplicado de manera inadecuada el Principio de Fe Pública Registral, generándose una incorrecta resolución de casos de Fraude Inmobiliario por nuestros operadores del derecho, propiciándose así, la vulneración del derecho de propiedad consagrada en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú (seguridad jurídica estática), así como un deficiente tráfico inmobiliario (seguridad jurídica dinámica).

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.1.1. PROBLEMA GENERAL:

¿De qué manera se aplica el Principio de Fe Pública Registral en la resolución de los casos de Fraude Inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019?

1.1.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS

PE1: ¿De qué manera se identifica al sujeto del principio de fe pública registral en la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019?

PE2: ¿De qué manera la aplicación de la buena fe desconocimiento se relaciona con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019?

PE3: ¿De qué manera la aplicación de la buena fe diligente se relaciona con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019?

OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION

1.1.3. OBJETIVO GENERAL

Determinar la manera en la que se aplica el Principio de Fe Pública Registral en los casos de Fraude Inmobiliario, en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

1.1.4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

OE1: Determinar de qué manera se identifica al sujeto del principio de fe pública registral en la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

OE2: Establecer de qué manera la aplicación de la buena fe desconocimiento se relaciona con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

OE3: Establecer de qué manera la aplicación de la buena fe diligente se relaciona con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

1.1.5. JUSTIFICACION E IMPORTANCIA

- A. Es relevante para la sociedad, debido a que toda persona tiene el derecho constitucional a la propiedad; así como el derecho a la libre contratación; y que las mismas estén protegidas por el Sistema Jurídico Peruano; en ese sentido, la finalidad social de la presente investigación es brindar seguridad jurídica, tanto en su vertiente dinámica, como en su vertiente estática.
- B. Tiene relevancia jurídica, debido a que el estudio de una adecuada aplicación del principio de fe pública registral, coadyuvará a que los operadores de justicia puedan cumplir con su rol de dar soluciones a posteriori a los casos de fraude inmobiliario, coadyuvando ello a propiciar una correcta seguridad jurídica, tanto en su vertiente estática (derecho de propiedad del propietario legítimo), como en su vertiente dinámica (adecuado tráfico inmobiliario).
- C. Así mismo, la presente investigación es relevante, ya que nos permitirá definir apropiadamente el principio de fe pública registral y los elementos esenciales que se deberán considerar para su aplicación, trayendo como consiguiente un correcto tráfico inmobiliario.

1.1.6. LIMITACIONES

- Limitado acceso a las casaciones emitidas por la Corte Suprema del Perú; sin embargo, a través del portal web de la jurisprudencia del Poder Judicial pudimos acceder a las mismas.
- Acceso restringido a los trabajos de investigación con materia de nuestra investigación; sin embargo, a través de la página de registro de tesis de Sunedu, así como la página de Alicia Concytec, pudimos acceder a las mismas.

1.1.7. VIABILIDAD

Resulta viable por cuanto las investigadoras contarán con la predisposición para llevar a cabo el proyecto, con el material necesario para la elaboración, así como el apoyo constante del asesor de tesis.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. REVISIÓN DE ESTUDIOS REALIZADOS

De la revisión de los antecedentes se han encontrados los siguientes trabajos de investigación:

1.9.3. A nivel local

Efectuada la búsqueda en las universidades de la ciudad de Huánuco; Universidad Nacional Hermilio Valdizán, Universidad de Huánuco, Universidad Alas Peruanas y Universidad Católica de Chimbote, no encontramos ninguna tesis con el mismo enfoque de nuestra investigación.

1.9.4. A nivel nacional

CIEZA RAMOS, Deily Amileny (2015), en su tesis titulada “LA COMPATIBILIZACIÓN DEL CIEZA RAMOS, Deily Amileny (2015)”, con la tesis cuyo título es “LA COMPATIBILIZACIÓN DEL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA INVOLABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA Y EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL”, presentada y sustentada en la Universidad Señor de Sipán para optar el grado académico de Magíster en Derecho con Mención en Derecho Registral y Notarial, desarrolló lo siguiente:

- **Objetivo:** Plantear una norma legal a manera de lege ferenda que encuentre el punto de equilibrio entre el interés del adquirente de un bien inmueble en base a la fe pública registral pero cuyo *tradens* falsificó documentos para surgir como titular registral y el interés del verdadero propietario del bien, víctima de falsificación de documentos por parte del inmediato transferente.
- **Metodología:** Es de tipo descriptiva, se utilizó el diseño de investigación no experimental.
- **Conclusiones:** “En las casaciones revisadas en las que se invoca la inaplicación o desconocimiento de los Órganos Jurisdiccionales del principio de fe pública registral previsto en el artículo 2014 del Código Civil, no existe alusión alguna a la aplicación excepcional del mismo, pues, conforme se ha sostenido, solo debe limitar a los supuestos de adquisición a non domino; previniendo una referencia casi uniforme de lo que trata un principio que tutela la seguridad jurídica de quien adquiere en mérito de la publicidad registral, pese a ser una figura muy extensa y, por tanto, muy riesgosa a la luz de una indebida aplicación que pueda realizarse, como se da en el caso de la inscripción y posterior oposición de un escenario jurídico surgida de títulos falsos”.

DAMIAN AMAYA, Jhony Fernando (2018), en su tesis titulada “LA POSESIÓN COMO ELEMENTO CONFIGURADOR DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL EN LAS TRANSFERENCIAS ONEROSAS DE IMUEBLES”, presentada y sustentada en la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo para optar el grado académico de maestro en Derecho con mención Civil y Comercial, desarrollo lo siguiente:

- **Objetivo general:** Determinar el motivo por el cual los órganos jurisdiccionales no reconocen de manera unánime a la posesión del transferente como elemento

configurador del principio de fe pública registral por parte del adquirente del derecho de propiedad de quien aparece inscrito registralmente.

- **Metodología:** Los métodos utilizados son el método inductivo-deductivo, el método exegético y el método comparativo en cuanto se acudió al Derecho Comparado.
- **Conclusiones:** “La realidad peruana ha permitido advertir en los últimos tiempos un beneficio ilegítimo del principio de fe pública registral, pues ante la falta de precisión del texto legal (artículo 2014 del Código Civil) y la ausencia de un criterio uniforme de la interpretación de la Corte Suprema de Justicia de la República respecto del contenido de la buena fe exigida para el amparo que despliega el principio de fe pública registral (pues la Sala Civil Permanente solo exige una diligencia del comprador en base a la publicidad registral, mientras que la Sala Civil Transitoria y la Sala de Derecho Constitucional y Social amplían el ámbito de la diligencia del comprador, por ejemplo, a la verificación de la posesión del vendedor); es que se viene produciendo una indebida invocación del referido principio de fe pública registral en la transferencia de bienes inmuebles. Así, el conocimiento de quien ejerce la posesión y si el poseedor es el transferente o ejerce posesión por intermedio de aquel (servidor de la posesión) constituye un comportamiento diligente plenamente exigible al potencial adquirente a efectos de conferir buena fe en el ignorancia de alguna imprecisión registral, rechazando el argumento esgrimido de incrementar los costos de transacción, pues, corresponde al actuar esperado del hombre promedio, quien no adquiere un bien sin saber que adquiere y mucho menos en qué estado se encuentra, esto es, poseído o deshabitado”.

BANCES YESQUEN, Carlos Santos (2019), en su tesis titulada “PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL EN LOS TÍTULOS FRAUDULENTOS INSCRITOS”, presentada y sustentada en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo para optar el título profesional de abogado, desarrolló lo siguiente:

- **Objetivo general:** Analizar la necesidad actual de modificar el artículo 2014 del Código Civil, con el objetivo de evitar que se de validez a la inscripción registral de títulos realizados bajo fraude.
- **Conclusiones:** “Actualmente existe una mala interpretación y aplicación del principio de fe pública registral, debido a que, con la Ley 30313 hasta antes de ella, se defiende la idea equivocada de que, un título engañoso inscrito puede ser “convalidado” por el Registro y llegar a ser en “inacatable”, pese a que luego sea cancelado por adolecer de falsificación de documentos o suplantación de identidad”.

1.9.5. A nivel internacional

TORANZOS CHAVERA, JOSÉ LUIS (2014), en su tesis titulada “LA INEXACTITUD REGISTRAL DERIVADA DE LA INSCRIPCIÓN DE UN TÍTULO FALSO”, para optar el grado de magister de la Universidad Complutense de Madrid, desarrolló lo siguiente:

- **Objetivo general:** Estudiar la presentación de documentos públicos falsos ante los Registros Públicos para la transmisión de la titularidad de un bien inmueble, documentos que después serán publicitados por esta entidad estatal mediante las inscripciones en los inmuebles y que serán de público conocimiento.

- **Conclusiones:** “Para la protección del tercero adquirente necesita cumplir con los requisitos señalados en el artículo en materia también debe valorarse la negligencia del verus dominus, la buena fe que se exige al tercer adquirente no se iguala a la buena fe desconocimiento sino a la buena fe-diligencia”.

PEREZ BLANCO, MARIANA (2017), en su tesis titulada “EL TERCERO DE LOS ARTÍCULOS 32 Y 34 DE LA LEY HIPOTECARIA”, para optar el grado de especialidad en Derecho Civil de la Universidad Pontificia Comillas de Madrid, desarrolló lo siguiente:

- **Conclusiones:** “Tal como se ha visto en este trabajo, nuestro sistema hipotecario es de carácter mixto, donde coexiste la inoponibilidad de lo no inscrito recogida en el artículo 32 LH, de ascendencia latina, con el principio de protección del tercero que adquiere confiando en la titularidad de su transmitente inscrito o principio de fe pública recogido en el art. 34 LH, que es netamente germánico y constituye una norma esencial de nuestro derecho hipotecario. Dado que ambas normas responden a sistemas (latino y germánico) que en principio son incompatibles entre sí (responden a diferentes principios y tienen efectos distintos), se producen desajustes al introducir en un sistema germánico una norma latina”.

1.10. FUNDAMENTALES

1.10.1. Derecho de propiedad

Teniendo en consideración que la propiedad en nuestro Sistema Jurídico reviste de dos ámbitos de protección, ya que, en la legislación Civil imperante el derecho de propiedad se encuentra regulado como un derecho real por excelencia, y en nuestra Constitución como un derecho fundamental; en ese sentido, resulta menester detallar la definición del derecho de propiedad en ambos ámbitos.

1.10.1.1. La propiedad como un derecho real

En ese sentido, la propiedad para Gonzales, N. (2012) “es el derecho real por antonomasia que tiene por objeto los bienes de contenido económico y de proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar, disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes” (p. 332)

Como bien esboza Linares, la propiedad se encuentra inmersa en el derecho patrimonial por su connotación económica, y como perspectiva busca los objetivos sociales a fin de brindar a la población un provecho ya sea directo o indirecto del mismo.

1.10.1.2. La propiedad como un derecho fundamental.

El derecho a la propiedad en su vertiente de derecho fundamental se encuentra regulado en el artículo 2, inciso 16 de nuestra Constitución Política del Perú (en adelante C.P), y respecto a la inviolabilidad del derecho de propiedad, la misma se encuentra regulada en el artículo 70 de la C.P. Tal y como lo refiere Guarniz (1996)

En una acepción constitucional de la propiedad es un derecho cuyas consagraciones más importantes se hallan en la Declaración Universal de los Derechos Humanos (artículo 17) y en el catálogo de los derechos fundamentales de la parte dogmática de la Constitución artículo 2 inciso 16. El reconocimiento de la propiedad como un derecho fundamental implica su interpretación en un sentido más amplio que el del derecho civil. (p. 3)

1.10.1.3. Facultades del derecho de propiedad

A los caracteres o atributos del derecho de propiedad se les denomina facultades o prerrogativas, siendo considerado el derecho de propiedad como un derecho real por excelencia, por su amplitud y mayor elasticidad que permite al titular gozar de “todos” lo que abarca el bien, el *summum facultatis*: usar, disfrutar, disponer y reivindicar, razón que evidencia a la propiedad como un derecho pleno, en oposición de los derechos reales desmembrados, sobre los que se ejerce solo un señorío parcial sobre el objeto.

1.10.1.4. La transferencia de la propiedad inmueble

Al hablar de transferencia de la propiedad se hace de vital importancia referirnos a la teoría del título y modo, conocida como régimen romano o español, cuyo contenido del título no es el documento sino su fundamentación jurídica, es decir, el acto por el que se genera la obligación de enajenar, en cuanto al modo es el mecanismo que produce la enajenación. Muchas legislaciones han optado por dicho sistema de transferencia en el que no existe derivación de propiedad sino concurren tanto modo como título.

En el sistema romano a fin de la transmisión de la propiedad señala Mariani de Vidal (2004) “Tres eran los modos de adquisición de la propiedad en forma derivada, por acto o negocio jurídico, en el Derecho romano clásico: la mancipatio, la in iure cesio y la traditio” (p. 338)

Por tanto, para Avendaño, J y Avendaño, F. (2017) “para que se produzca la transferencia de propiedad de los bienes inmuebles no es necesario suscribir documento alguno, tampoco se requiere entregar el bien al comprador o inscribir la transferencia en los Registros Públicos. Basta solo el acuerdo de voluntades” (p. 78)

Como bien se puede avizorar el sistema de transferencia en nuestro país tiene como sustento el solo consentimiento, el mismo que no crea propiedades exclusivas, sino relativas siendo las mismas corregidas por la norma al consagrar en caso de concurso de acreedores o por las normas registrales. ¿Por qué se optó por el sistema consensualista o espiritualista?, debido a que el este medio es más rápido y menos costoso para la transmisión inmobiliaria y procurar la maximización de la circulación de las riquezas, además la inscripción del título en Registros Públicos es facultativa, pero en la práctica es considerada como un deber del adquirente.

1.10.1.5. Modos de Adquirir la propiedad

La adquisición de la propiedad es el hecho por el cual se adquiere la titularidad de un objeto sea mueble, inmueble, material o inmaterial, en opinión de María de Vidal (2004) son actos o hechos que traen como consecuencia la adquisición del derecho real. Dicho en otras palabras, Musto (2000) refiere que son efectos atribuidos por ley a fin de hacer viable de forma firme e incuestionable ante la sociedad el tráfico del patrimonio mediante un título.

Los autores distinguen diversas formas de adquisición, como señala Avendaño, J. y Avendaño, F. (2017) para dar nacimiento a la propiedad existen diversas formas o modos pudiendo clasificarse en derivados y originarios, gratuitos y onerosos, a título universal y singular, o como Varsi (2019) indica también los simples y complejos, por acto inter vivos o mortis causa.

Teniendo como referencia lo expuesto podemos inferir que existen relaciones jurídicas de traspaso de bienes inmuebles a *dominio* es decir donde el transferente es la persona que reviste de titularidad, legitimación y poder de disposición, ya que es dueño del predio, tiene un

título que sustente su pertenencia del derecho y que no se encuentra impedido de realizar actos de disposición afectando su patrimonio. También implica la existencia de transferencias de inmuebles *a non domino* donde el adquirente adquiere una propiedad de un no propietario, debido a la legitimación aparente del transferente.

1.10.1.6. Adquisición a non dominio entre la forma originaria o derivativa

La adquisición *a non dominio* es una forma de adquirir la propiedad de un no propietario, y como bien ha señalado Varsi (2019) “En la adquisición *a non dominio* se adquiere la propiedad de quien no es propietario. El bien o derecho se recibe de una persona que no tiene el poder de disposición. Transmite un no propietario, un dueño aparente.” (p.214)

De lo expuesto, nosotras compartimos la posición referida a que la adquisición *a non domino* de la propiedad es derivativa, y esto, porque en la transferencia de la propiedad *a non domino* se cumplen con los requisitos precisados por el profesor Mendoza del Maestro para la configuración de una adquisición derivativa; y que si bien la misma se realiza por un no propietario; sin embargo, ello no es óbice para configurar un acto de disposición, ello, en virtud de la legitimidad aparente del transmitente.

1.10.2. La seguridad jurídica y el sistema notarial y registral

En este acápite desarrollaremos la influencia que reviste el sistema notarial y registral en la seguridad jurídica, ello, con la finalidad de establecer líneas directrices que nos conducirán a determinar el rol que cumple el sistema notarial y registral frente a los casos de fraude inmobiliario.

1.10.2.1. Seguridad jurídica

La seguridad jurídica es el fin de nuestro ordenamiento normativo, debido a que mediante ella se crea la confianza en las personas para realizar diferentes tipos de actos jurídicos salvaguardando sus intereses patrimoniales, por lo que, en palabras de Pérez, (2000) es el valor atado a un Estado de derecho pues cumple con requerimientos objetivos como la enunciación adecuada de normas del ordenamiento jurídico o el acatamiento de las mismas por las personas y en especial por los órganos encargados de su aplicación y en su acepción subjetiva se tiene como el convencimiento del Derecho la misma que se presenta en casos de la seguridad objetiva, por lo que necesita del conocimiento del ordenamiento jurídico por los destinatarios.

1.10.2.2. Sistema Notarial

Para determinar la adquisición de un inmueble corresponde identificar aquellos mecanismos de protección que transcurre el título que da mérito al derecho del legítimo propietario, con la finalidad de proteger tanto a la seguridad jurídica dinámica (adquiriente) como a la seguridad jurídica estática (propietario), por ello es imprescindible abarcar el sistema notarial y su el rol que desempeña en la aplicación del artículo 2014 del C.C.

Por sistema notarial entendemos un conjunto ordenado, coherente de reglas, principios y normas que regulan la función notarial y sus demás aspectos, en ese sentido Ma de Prada (1994) divide al sistema notarial en dos: el sistema notarial anglosajón y latino, durante el desarrollo de su artículo señala características que hacen diferentes ambos sistemas. Pues refiere que el sistema latino se basa en un derecho codificado, tiene como instrumento de prueba la extensión del instrumento público, como protagonista al notario que es aquel perito en derecho

que ejerce una función pública en pro de la seguridad jurídica, la fe pública que es la principal característica de este sistema. Por otro lado, el sistema anglosajón se caracteriza porque se basa en la jurisprudencia, costumbre siendo la prueba por excelencia la testimonial, el notario no es profesional en derecho por lo que no ejerce función pública, es traer a colación que los documentos realizados por estos no gozan de legalidad ni solemnidad.

C. Fe pública notarial

Siendo el sistema latino imperante en nuestra realidad, se tiene como protagonista principal al notario, quien es en palabras de Tarragón (2011)

De acuerdo al artículo 24 del Decreto Legislativo 1049, la fe pública se otorga a los instrumentos emitidos por el notario utilizando firmas o certificados digitales de acuerdo a la ley de la materia, respecto de los actos jurídicos o hechos que presencie a fin de establecer fecha cierta, contribuyendo con la seguridad jurídica.

D. Deberes del notario frente a la seguridad jurídica.

Antes de abordar los deberes del notario, es indispensable saber qué es lo que motiva la función notarial, ya bien lo ha señalado Tarragón (2011) la principal causa es dar seguridad jurídica provisoria a las partes en sus relaciones jurídicas a fin de facilitar del tráfico por la certeza que brinda y servir como garantía a terceros. Además se debe tener en cuenta que el sistema notarial previene los conflictos litigiosos y por ende una reducción de costos en el ámbito judicial y si el litigio es inevitable sirve el documento dado por notario es una prueba, por el hecho de estar investida de fe pública y solo se somete a un control legal siendo solo vencida por la querrela de falsedad.

1.10.2.3. Sistema Registral

Cuando hacemos referencia al sistema registral nos referimos al conjunto de normas, principios acogidos por un país a fin de regular las maneras de propagación de los derechos reales sobre los bienes inmuebles mediante el Registro de Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución.

En cuanto a su clasificación Carral y de Teresa (2007) lo distingue por su forma: a) el sistema de transcripción: el documento que da merito a la inscripción se copia de forma íntegra en los registros, b) el sistema de folio personal: los índices se lleva por nombre de la persona titular y c) el sistema de folio real: se lleva el registro por fincas, abriéndose una un folio por cada una y se inscriben los actos jurídicos relacionados con ella. Otra clasificación que se le da al sistema registral es por su efectos: a) inscripción sustantiva: produce sus efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia, adoptada por Australia, Alemania, b) inscripción declarativa: reconoce y declara la existencia de un derecho producido fuera del registro contenido en un título, que nace de forma extraregistro ante notario, recogida por España y c) inscripción constitutiva: si bien no omite la presentación del título en merito se da origen un derecho, empero exige como requisito indispensable la inscripción para la constitución del derecho.

1.10.3. Principio de fe pública registral

1.10.3.1. Naturaleza jurídica del principio de fe pública registral

Inicialmente podemos decir que la naturaleza del principio de fe pública registral se sustenta como un tipo de excepción de la regla que rige la transmisión de los derechos patrimoniales, esto es, la regla *nemo plus juris*, que precisa que nadie puede transmitir más derecho del que tiene, no obstante, como indica Mendoza (2013) “existen supuestos en los cuales el titular no dispone, sin embargo, el “adquirente” “adquiere” de un no titular. Dicha situación en doctrina se denomina “adquisición a non domino” (p.21), es decir, la configuración de la adquisición de un tercero devenido de la transmisión de un no propietario.

1.10.3.2. Antecedentes jurídicos del principio de fe pública registral en el sistema registral peruano

El principio de fe pública registral en *stricto sensu*, fue regulado por primera vez en nuestro ordenamiento jurídico, en el artículo 1052° del Código Civil de 1936, ya que, como se ha precisado, “el Código Civil de 1852 no reguló el principio de fe pública registral; empero, al abordarse en cuanto al tema de la prescripción adquisitiva de dominio sobre las cosas, se regularon algunos aspectos significativos en sosten al concepto de la buena fe” (Anaya. J, 2015, p. 2). Lo que indica que el Código Civil de 1852 únicamente dio indicios respecto al concepto de buena fe; sin embargo, ello no implicó un desarrollo de la fe pública registral como un principio en sí.

Ahora bien, es menester precisar que el artículo 1052 del Código Civil de 1936 tuvo como principal contribuyente de inspiración al artículo 34 de la Ley Hipotecaria española, la que a su vez se inspiró del artículo 973 del Código Civil suizo y del §892 del BGB alemán, siendo entre los dos, su principal influencia el artículo 973 del Código Civil suizo (Gordillo. A, 2010, p.18)

1.10.3.3. Definición del Principio de Fe Pública

El principio de fe pública registral es uno de los principios más importantes de nuestro Sistema Registral Peruano, el cual según la Exposición de motivos del Código Civil (1987) que indica que es el eje de nuestra estructura registral y termino más claro de los alcances de la amparo que el registro brinda a las transacciones patrimoniales; propiciando una garantía de permanencia de adquisición de propiedad a favor del tercero de buena fe, ante la nulidad, anulabilidad, resolución, rescisión u cancelación del acto de transmisión anterior a su adquisición, siempre que, el tercero se encuentre investido con los requisitos previstos en el artículo 2014 del Código Civil; así como vino señalando Mendoza (2011) “el tercero que adquiere confiando en “la legitimación” del titular registral es mantenido en la adquisición -a non domino- que realiza a pesar que luego se verifique alguna patología en la adquisición del otorgante”. (p. 32)

Así podemos esbozar que el principio de fe pública registral se configura como un supuesto de adquisición *a non domino*, cuya principal finalidad es garantizar la adquisición de un tercero ante cualquier a la anulabilidad, nulidad, rescisión o resolución que padezca el acto anterior, siempre y cuando este cumpla con los requisitos previstos para su configuración.

1.10.3.4. El Sujeto del Principio de Fe Pública Registral y los Requisitos para su Protección.

Si bien en doctrina nacional se ha considerado al sujeto del principio de fe pública registral como un elemento más de este; sin embargo, nosotras en el presente trabajo no tomaremos la postura mencionada, siendo que, distaremos el sujeto del principio de fe pública registral de los elementos del principio de fe pública registral; ya que, consideramos, en la misma postura que el profesor Gordillo que primero es menester identificar la existencia del sujeto, el cual posteriormente deberá cumplir ciertos requisitos para poder ser beneficiado por el principio de buena fe pública registral.

C. El Sujeto del Principio de Fe Pública Registral:

El artículo 2014 precisa que el sujeto sobre el que recaerá el efecto protector del principio de fe pública registral es “el tercero”; es decir, Gonzales (2018) “la protección de la fe pública registral no alcanza a las partes del negocio jurídico nulo, pues resulta ilógico que un acto sea parcialmente inválido (para el vendedor) y parcialmente válido (para el comprador)” (p. 67); siendo que, dicha precisión nos lleva a la siguiente pregunta ¿por qué el principio de fe pública registral protege al tercero y no a las partes del negocio jurídico viciado?, siendo la respuesta, el principio de legitimación regulado en el artículo 2013 del CC, de donde se infiere que nuestro sistema registral no convalida los actos nulos ni anulables, siendo ello así, las partes que participaron del negocio jurídico nulo no podrían ser beneficiados con el artículo 2014 del C.C.

Una vez delimitado al sujeto del principio de fe pública registral corresponde determinar los elementos que este debe cumplir para configurarse en *strictu sensu* la protección del principio de fe pública registral. Elementos que detallaremos a continuación.

D. Elementos del Principio de Fe Pública Registral

Para que el tercero quede protegido por la fe pública registral, conforme al actual artículo 2014 del Código Civil, se deben cumplir ciertos requisitos, como lo señala Avedaño. F (2011)

(i) que tenga buena fe; (ii) que su adquisición sea a título oneroso; (iii) que inscriba su derecho; y, (iv) que se anule, rescinda o resuelva el derecho del otorgante por “causas que no consten en los registros públicos-asientos registrales y títulos archivados (el subrayado es un agregado nuestro, tras la modificación del artículo 2014). (p.87)

En el presente caso nosotras consideraremos a un sexto elemento esencial, el cual ha sido desarrollado por la reciente doctrina, constituyéndose como: elemento de esencia-título válido; en ese sentido desarrollaremos a continuación los seis elementos para la aplicación del principio de fe pública registral de acuerdo a la clasificación dada por el profesor Gonzales (2018).

1.10.3.5. El principio de fe pública registral en el derecho comparado

Como lo hemos precisado en lo referido a la naturaleza del principio de fe pública registral, el artículo 2014 de nuestro Código Civil tuvo influencia del sistema español, quien a su vez se inspiró del sistema suizo y alemán; en ese sentido, detallaremos de manera somera cómo se regula el principio de fe pública registral en el sistema francés, alemán, suizo y español.

E. Sistema Francés

Como se ha precisado “en el *code* francés la transferencia de la propiedad opera con el solo contrato de transferencia conocido como el sistema de transferencia consensual, espiritual o de unidad de contrato” (Escajadillo. J, 2017, p.12), por lo que, al igual que en nuestro sistema de transferencia de la propiedad, el comprador se convierte en titular del predio por el solo consenso con su transferente. Ahora bien, es menester precisar que el sistema francés también admitió en su sistema de transferencia la figura de la adquisición *a non domino* de la propiedad, sin embargo, el sistema registral francés no ha regulado el principio de fe pública registral sino únicamente el principio de inoponibilidad; en ese sentido el profesor Alan Paso (2018) ha indicado que:

El régimen registral francés no acoge el principio de fe pública registral, sino un régimen de mera inoponibilidad, en que la única protección que se ofrece al adquirente proviene de una vía más bien indirecta: la sanción o penalización de las titularidades que, pudiendo tener acceso al registro, no llegaron a inscribirse. Desde el punto de vista de la protección de terceros, llama la atención que los sistemas transmisivos consensuales no acojan un sistema de fe pública, pero su opción por el sistema de inoponibilidad resulta en realidad coherente desde el punto de vista sistemático: dado que el mero contrato transmite la propiedad, y que la invalidez de una transmisión supone la ineficacia de todas las subsiguientes que de ella traigan causa, el Registro no puede ofrecer garantía de las titularidades que publica y ha de limitarse a sancionar, con el consiguiente beneficio del tercero, a quien no inscribió su titularidad debiendo hacerlo.(p.205)

F. Sistema Alemán

Las definiciones que siguen la línea del BGB alemán, son de carácter abstracto, es decir, omiten definir la propiedad en base a la enumeración de sus atributos.

En el derecho alemán, como lo hemos detallado líneas arriba la transferencia de la propiedad se basa en un sistema abstracto, por lo que, el principio de fe pública registral tiene preponderancia, siendo un principio registral esencial, en congruencia con el sistema de folio real, la inscripción constitutiva, y el principio de consentimiento formal.

G. Sistema Suizo

Respecto al sistema suizo comentado el origen del principio de fe pública registral regulado en el artículo 34 de la ley hipotecaria española.

De lo detallado, podemos precisar que, en el sistema suizo a diferencia del sistema alemán, la transferencia de la propiedad se perfecciona con el solo consenso de las partes, hecho que propicia que el sistema suizo sea el antecedente principal del sistema registral español y por ende del sistema peruano.

Ahora bien, respecto al principio de fe pública registral, el mismo se encuentra regulado en el artículo 973 del Código Civil suizo, que detalla: “*El que, de buena fe, fundándose en una inscripción en el Registro, haya adquirido una propiedad u otros derechos reales, debe ser protegido en su adquisición (...)*” (Gilberto Mendoza, 2011)

Como podemos observar la regulación del principio de fe pública registral en el sistema suizo exige los mismos requisitos para la protección del tercero en nuestro sistema registral, referidos a la buena fe y a la inscripción de su derecho, sin embargo, no se

precisa si el contrato debe ser oneroso o a título gratuito, y mucho menos se define al sujeto beneficiado del principio de fe pública registral, quedando pendiente tal interpretación.

H. Sistema Español

El sistema de transferencia de titularidades de bienes inmuebles en España es causal basado en el principio de la tradición: teoría del título y modo (...) Dado ello, la inscripción no es convalidante (Mendoza. G, 2011, p. 35). En ese sentido, el sistema de transferencia de la propiedad español es similar al nuestro.

Ahora bien, respecto al principio de fe pública registral, el mismo se encuentra regulado en el artículo 34 de la ley hipotecaria española, siendo que la redacción del artículo 34 ha servido como referente clave para la redacción del artículo 2014 del CC, salvo el último párrafo que no ha sido incorporado, referido al elemento de la onerosidad del principio de fe pública registral y la exclusión de los negocios jurídicos gratuitos.

1.10.4. Fraude inmobiliario

Para hacer una definición adecuada de fraude inmobiliario, consideramos conveniente hacer referencia a lo plasmado en nuestro Código Penal y Código Procesal Civil respecto a las diferentes figuras referidas al fraude; así tenemos al delito de estafa, al delito de estelionato y a la nulidad de cosa juzgada fraudulenta.

Sobre la relación entre estafa y estelionato es menester indicar la posición asumida por la Sala Penal Transitoria en la **Casación N°461-2016-Arequipa**, publicada el 15 de mayo del 2019, en la que se precisó: “(...) *la relación existente entre el delito de estafa y el de estelionato, es que ambos son especies del género defraudación*”; así también, se indicó en la referida casación que el sujeto pasivo en el delito de estelionato, es el comprador del bien que participó en la celebración del contrato de compraventa; así también que en un nivel mediato lo es también el verdadero propietario que no intervino en el contrato de compraventa, sufriendo el menoscabo del patrimonio individual.

Así Gonzales (2015), precisa que el fraude inmobiliario “se materializa en títulos de propiedad falsos, que no son otra cosa que documentos ficticios o no auténticos, esto es, los que supuestamente contienen la declaración de una persona, lo que no es cierto, pues no se ha declarado nada” (p. 82). Respecto a la finalidad del fraude inmobiliario Gonzales (2015) ha precisado que:

Las mafias pretenden un resultado concreto: apropiarse de bienes ajenos para luego transferirlos a un buen precio, a favor de terceros, cuartos o quintos de buena fe. Para tal efecto, se utiliza una serie de modalidades ilícitas, que aprovechan las debilidades del sistema notarial, registral, fiscal y judicial, cuyas deficiencias coadyuvan a la criminalidad organizada, sin perjuicio de las normas legales que avalan el fraude. (pp. 250-251)

De lo citado anteriormente podemos decir que el fraude inmobiliario es una conducta dolosa que tiene por objeto lograr la disposición ilegítima y fraudulenta de derechos inscritos sobre bienes propios o ajenos, valiéndose de modalidades ilícitas para apoderarse ilegítimamente de un predio, siendo la única finalidad de los llamados agentes fraudulentos acrecentar económicamente su patrimonio.

1.10.4.1. Modalidades de Fraude Inmobiliario

Para definir las principales modalidades del fraude inmobiliario creemos que es menester traer a colación lo regulado en el artículo 1° de la Ley 30313 – Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentos (en adelante Ley 30313), ya que, al ser esta la última ley que el legislador ha regulado para combatir el fraude inmobiliario, debe entenderse que el legislador para su regulación tuvo en consideración el origen y las formas más frecuentes de fraude inmobiliario en nuestro país. Así, el artículo 1° de la Ley 30313.

Ahora bien, como se desprende del contenido del artículo 1° de la Ley 30313; las dos principales modalidades de fraude inmobiliario que se han acentuado en nuestro país están referidas a la falsificación de documentos y a la suplantación de identidad, en ese sentido, en el presente acápite haremos únicamente referencia a ambas modalidades de fraude.

C. Falsificación de Documentos:

En ese sentido, se ha indicado que la formación total de un documento falso no debe ser entendido en un sentido absoluto, como si se tratara de la creación de una nueva forma de documento dentro del tráfico jurídico, sino debe ser interpretada como si se creara una ficticia declaración de voluntad que posee los respectivos signos de autenticación por parte del autor de la misma. (Castillo, 2001, p.143).

D. Suplantación de Identidad

Antes de abordar el presente acápite, es menester precisar que en nuestra legislación penal no existe una tipificación en sentido estricto del delito de suplantación de identidad, siendo que la misma se encontraría inmersa en el delito de falsedad genérica, que se encuentra tipificado en el artículo 438 del Código Penal; sin embargo, la única referencia cercana en estricto del delito de suplantación de identidad está tipificado en el artículo 9 de la LEY N° 30096 – Ley de delitos informáticos, que precisa: *“El que, mediante las tecnologías de la información o de la comunicación suplanta la identidad de una persona natural o jurídica, siempre que de dicha conducta resulte algún perjuicio, material o moral, será reprimido con pena privativa de libertad no menor de tres ni mayor de cinco años”*

Al respecto el Colectivo ARCIÓN, Dirección General de Investigación, (2012) define a la suplantación de identidad como: “uso indebido de identificaciones personales e información confidencial y privada por medio de vías físicas, informáticas, electrónicas y de telecomunicaciones para ejecutar actividades ilícitas perjudiciales.

C. Casos de fraude inmobiliario.

Ahora bien, habiendo definido la falsificación de documentos y la suplantación de identidad, es menester precisar algunos de los ejemplos prácticos de cómo operan en los casos de fraude inmobiliario según González (2018):

- “El propietario A sufre una falsificación, pura y dura, por lo que supuestamente vende su inmueble B, que seguidamente lo transfiere a C, si es que no también se producen sucesivas transmisiones a D. E, F, etc. La falla del sistema se produce porque el registro no puede atajar los títulos falsos que logran su inscripción.
- El propietario A es suplantado en una notaría, por lo que supuestamente vende su inmueble a B, que seguidamente lo transfiere a C. La falla del sistema se produce porque un notario negligente, o corrupto no identifica adecuadamente al vendedor.
- El propietario A es suplantado en una notaría, por lo que supuestamente otorga un poder a favor de X, que le sirve para transferir a B y luego este a C, la falla se produce porque un notario negligente o corrupto, no identifica adecuadamente al poderdante. (...)” (p.155)

Para un correcto panorama del fraude inmobiliario, citaremos a continuación algunos casos reales que ha venido dando cuenta la prensa peruana.

Hugo Delgado Escudero tiene 88 Años y desde el 2006 trata de recuperar su casa- Arequipa.

Un día del 2006 los vecinos advirtieron al señor Hugo Delgado Escudero que su casa estaba siendo demolida, poco después descubrió que alguien más decía ser el dueño de su casa. La casa de don Hugo fue construida en 1896, era una enorme casa de 6,272 metros cuadrados. Todo el meollo comenzó en 1997 con una supuesta compraventa falsificada, que se llevó a escritura pública de compraventa mediante un proceso en el Juzgado de Paz del distrito de Vito- Arequipa, donde supuestamente Rosa Estela Margarita Delgado Vivanco Escudero (que no existe en la RENIEC) transfirió la propiedad del señor Hugo a Carlos Damián Manrique por el monto de s/30,000.00 mil soles; siendo que, el 15 de diciembre del 2006 esa escritura pública fue inscrita en los Registros Públicos en una partida nueva, ignorando los Registros Públicos que esa misma propiedad ya tenía una partida abierta. Cuando Carlos Damián Manrique fue consultado por la fiscalía precisó que él no había firmado ningún contrato de compraventa, ya que manifestó que en la fecha que se llevó a cabo el contrato él se encontraba trabajando en la ciudad de Lima, y lo único que había firmado eran hojas en blanco, para lo que el señor Julio Edilberto Moscoso Carbajal (quien era el guardián de la propiedad), le habría pagado s/200.00 soles. El mismo día que se inscribió la compraventa falsa, se inscribió la segunda compraventa a favor de la señora Flordelmira Avendaño Gutiérrez, siendo que dos meses después, el 16 de febrero del 2007 Flordelmira Avendaño vendió la propiedad a Candy Martínez y Helard Guillermo Sarmiento Portugal, por el valor de \$/50,000.00 dólares; un mes después vendieron la propiedad al señor Jaime Gerardo Pinto Calderón y sus hijos Alonso Pinto Paredes y Jaime José Pinto Paredes por el monto de \$/60,000.00 dólares, siendo que la solicitud de estos de querer inscribir su derecho de propiedad en Registros Públicos, fue denegada, ya que el señor Hugo, ya había presentado una demanda, por lo que, los señores Jaime Gerardo Pinto Calderón, Alonso Pinto Paredes y Jaime José Pinto Paredes demandaron ante el juzgado Civil el mejor derecho de propiedad alegando su buena fe. (Caso expuesto en Sin Medias Tintas el día 22 de junio del 2014. https://www.youtube.com/watch?v=r0gi2Y_dru4&feature=youtu.be).

De los casos de fraude inmobiliario que hemos podido detallar se advierte que los terceros que no participaron del acto viciado o fraudulento se amparan de su supuesta buena fe para mantener su adquisición, es decir, toman al principio de fe pública registral como un salvavidas, por así decirlo, frente a los vicios del contrato que los antecedió, para así finalmente sobreponer su derecho de propiedad sobre el derecho del propietario legítimo.

1.10.4.2. El Fraude Inmobiliario y la Red Orellana.

A inicios del año 2014 la prensa relataba innumerables reportajes periodísticos referidos a los fraudes inmobiliarios en los que había participado la famosa red Orellana (en adelante red), dirigida por el abogado Rodolfo Orellana Rengifo, dicha red involucraba a funcionarios públicos de la Fiscalía, Poder Judicial, SUNARP, etc, que se valieron de las deficiencias del Sistema Registral Peruano, falsificaciones de documentos, suplantaciones de identidad, así como de los laudos arbitrales, para adueñarse de propiedades inmuebles. En la edición del 09 de setiembre del 2019 el diario La República, dio a conocer que la fiscalía incautó más de 130 terrenos que habían sido apropiados ilícitamente por la red criminal, de lo que se puede vislumbrar la gran cantidad de fraudes inmobiliarios cometidos por esta red. Entre los casos más conocidos de fraude inmobiliarios cometidos por la red Orellana, encontramos el caso del camal de Yerbateros del señor Giovanni Paredes, quien fue el primero en denunciar a la red en televisión nacional en el 2011, así como los casos del Polideportivo de la Municipalidad de San Borja y la Casa de los Cóndores de la Fundación de los Niños del Perú, que pasaremos a detallar:

- **Polideportivo de la Municipalidad de San Borja**

A fines de abril del 2014, el entonces alcalde de la municipalidad de San Borja, Marco Álvarez, fue notificado por un tribunal arbitral para que ceda más de 90 mil metros del polideportivo de la municipalidad de San Borja al ciudadano Pedro Landa Nadia, debido a que Pedro Landa había adquirido la propiedad en un proceso arbitral en Iquitos del supuesto propietario del predio, el señor Carlos Eugenio Dico Milich, por un monto de 120 mil dólares (cuando el metro en un distrito como San Borja no es menor a 2 mil dólares). Sin embargo el polideportivo de San Borja era un terreno que pertenecía al Estado Peruano desde el periodo del presidente Velazco, que posteriormente en el año 2000 fue cedida a la municipalidad de San Borja; sin embargo, en el arbitraje se sostenía que la propiedad pertenecía a la familia del señor Carlos Eugenio Dico Milich desde el año 1982, siendo que, en el arbitraje se declaró la inaplicación de la Ley de expropiación y se ordenó que la municipalidad devuelva el predio al ahora supuesto propietario, el señor Carlos Eugenio Dico Milich. (Caso expuesto en Cuarto Poder el día 29 de junio del 2014 <https://www.youtube.com/watch?v=N5ZZ4dLhTtQ>.)

1.10.4.3. Soluciones contra el fraude inmobiliario

1.2.4.3.1 Soluciones Legales.

Para realizar una adecuada concatenación de las soluciones legales contra el fraude inmobiliario brindadas por nuestra legislación registral y notarial, definiremos a las mismas teniendo en consideración la prevención y la finalidad que cumplen, por ello, hemos decidido dividir a las soluciones legales en dos vertientes; primero, las normativas que tienen como finalidad evitar la creación de un tercero, a las que llamaremos soluciones *a priori*, y segundo, las normativas en las que habiéndose creado el tercero, buscarán deslindar la buena fe del tercero, a las que llamaremos soluciones *a posteriori*.

C. De prevención a priori

c. Alerta Registral (ahora denominada alerta de inscripción)

Se estableció en un primer momento mediante la resolución de SUNARP N° 185-2008-SUNARP-SN, denominado “Alerta Registral sobre predios”, el cual permitía advertir al titular registral mediante un correo electrónico, sobre la presentación de uno o varios títulos para su inscripción en la partida registral del predio donde dicho titular tiene inscrito su derecho. Posteriormente, fue modificada mediante la resolución N° 133-2012-SUNARP/SN, pasando a denominarse “Alerta Registral” y ya no “Alerta Registral sobre predios”, ya que se amplió los alcances del registro inmobiliario al Registro de Personas Jurídicas, al Registro de Mandatos y Poderes y al Registro de Propiedad Vehicular. Entre las características de la alerta registral se puede precisar: la gratuidad, ya que no tiene costo alguno, y para su afiliación, el usuario solo deberá completar un formulario de suscripción en la página web de la SUNARP, asimismo que la comunicación del servicio “Alerta Registral” no significa que el usuario se encuentre facultado para formular oposición en el procedimiento registral en el marco de su naturaleza no contenciosa, conforme lo prevé el artículo 1° del Reglamento General de los Registros Públicos.

d. Inmovilización de Partidas.

Mediante la resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 314-2013-SUNARP/SN se aprobó la Directiva N° 08-2013-SUNARP/SN, directiva que regula el procedimiento de inmovilización temporal de partidas registrales de predios, que tiene como finalidad,

Del mismo modo se detalla en la directiva que el mecanismo de la inmovilización de partidas se aplica únicamente al Registro de Predios que tiene como finalidad evitar de manera temporal la inscripción de algún acto de disposición, carga o gravamen posterior a la presentación del asiento de inmovilización, sin el consentimiento del titular registral. Asimismo, se detalla que la vigencia del asiento de inmovilización temporal es de diez (10) años como máximo; es decir se supondrá que es de 10 años, salvo el titular registral exprese su voluntad; además es menester precisar que la inmovilización de partidas se extenderá en el rubro de cargas y gravámenes.

D. De prevención a posteriori.

d. Anotación preventiva

Las anotaciones preventivas por falsedad o suplantación de identidad se encuentran reguladas en la Quinta y Sexta Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo 1049, donde se autoriza al notario solicitar una anotación preventiva en la partida de un inmueble respecto del cual se haya inscrito instrumento notarial presumiblemente falsificado o uno autentico en el que presumiblemente se haya suplantado la identidad del otorgante. Lo que se busca con la anotación es que quienes adquieran e inscriban derechos sobre el bien con posterioridad a ella, no puedan alegar buena fe una vez que el título fraudulento sea anulado y con él todas las transferencias posteriores. (Pasco, 2018, p.91)

e. Bloqueo Registral por Presunta Falsificación de Documento

Mediante resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 019-2012-SUNARP/SN se aprobó la Directiva N° 001 -2012-SUNARP/SN, que regula el Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos, con la finalidad de combatir las falsificaciones de documentos, siendo un dispositivo temporal de prevención. Siendo las principales finalidades del bloqueo: primero, poner en conocimiento que un asiento registral se ha extendido sobre la base de un título que contiene presuntamente documentos falsificados; y segundo, garantiza la prioridad de la eventual medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional.

f. Ley 30313-

Esta ley fue el último esfuerzo que el estado peruano brindó para combatir el fraude inmobiliario, siendo que, entre sus principales consecuencias jurídicas está las modificaciones del artículo 2013 y 2014 del Código Civil, modificación mediante la cual se acabó la disyuntiva referida al alcance de la búsqueda registral del tercero del artículo 2014 del CC, definiéndose como una indagación de los asientos registrales y de los títulos archivados; así también mediante la modificación del artículo 2013 del CC, la ley citada definió la no convalidación de los actos nulos o anulables, del mismo modo se modificó la ley del Notario, en el extremo que en los casos de escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles, solo puedan intervenir los notarios que se encuentran en la misma competencia territorial que el bien, tal y como se precisa en el modificado artículo 4° del Decreto Legislativo 1049°. Sin embargo, las precisadas modificaciones no fueron suficientes para evitar los casos de fraude inmobiliario.

1.10.4.3.1. Soluciones Doctrinales

Para detallar las soluciones doctrinales, definiremos a las mismas en dos corrientes, teniendo en consideración su finalidad, esto es, si buscan salvaguardar el derecho del propietario legítimo o, por el contrario, el derecho del tercero de buena fe; así a la postura que considera que se debe proteger al propietario legítimo del predio, la llamaremos la tesis pro seguridad jurídica estática, y a la postura que considera que se debe proteger al tercero de buena, la llamaremos la tesis pro seguridad jurídica dinámica.

C. Tesis pro seguridad jurídica estática

Entre las tesis que inclinan la balanza a la protección del propietario legítimo, tenemos las tesis de los profesores Gilberto Mendoza y Gonzales Barrón, las que pasaremos a detallar.

c. La tesis de la no aplicación del principio de buena fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario por no existir legitimidad causal.

Esta es la posición dada por el profesor Gilberto Mendoza Del Maestro, en la que se precisa que en cualquier supuesto de adquisiciones a non domino existe un “despojo” de titularidad al verdadero propietario, como lo precisado en el art. 948 y 194 del CC, entre otros. Así señala que en los supuestos de falsificación de documentos nos encontramos en el supuesto de ausencia de manifestación de voluntad, lo cual es pasible de nulidad. Dicha nulidad no puede ser saneada ni susceptible de ser aplicable el instituto de la conversión, y siendo que el registro no convalida nulidades, el transferente no podría derivar su titularidad al tercero de buena fe dado que no goza

de la legitimidad causal, por tanto en los casos de fraude inmobiliario como la falsificación de documentos y la suplantación de identidad no sería aplicable el principio de la buena fe registral, por lo que, de su posición se vislumbra que debería prevalecer el derecho de propiedad del titular legítimo frente al tercero, solo en los casos de fraude inmobiliario. (Mendoza, G, p. 50 y 51)

d. La tesis de la propiedad como derecho inviolable

Esta tesis es sustentada por el profesor Gonzales Barrón, que está sostenida en que la propiedad conforme al artículo 70 de la Constitución Política es inviolable, y que al enfrentarse la propiedad legítimamente adquirida contra la propiedad aparente, al ser principios, el conflicto se debe resolver a través de la técnica de ponderación, que se daría entre la inviolabilidad del derecho de propiedad y la seguridad jurídica que defiende a un derecho aparente, debiendo nuestro sistema jurídico preferir a la propiedad legítima y no a una seguridad formal; siendo que la propiedad es un derecho sustancial y la seguridad una garantía institucional de la propiedad; por lo que, en ese sentido precisa que no se debe proteger a un tercero, así sea de buena fe, cuando el acto mediante el cual ha adquirido la propiedad ha sido a través de una falsificación o usurpación de identidad, en definitiva cuando provengan de actos ilícitos. Así manifiesta que la única manera que se beneficie al tercero de buena fe es cuando el propietario ha intervenido en el acto materia de nulidad. (Gonzales, G, pg. 232 y 234)

D. Tesis pro seguridad jurídica dinámica

c. Tesis de la constitucionalidad del principio contractual

Es la tesis sustentada por el profesor Fort Ninamanco Córdova, a propósito de la modificación del artículo 2014 del CC, mediante la Ley 30313, así precisa que una visión excesivamente superficial, empuja a creer que es indispensable cambiar profundamente el funcionamiento del principio de fe pública registral, de manera que no sea fácil para el tercero conservar su adquisición, ya que a más difícil sea para el tercero conservar su adquisición será más fácil para la víctima de la mafia recuperar su propiedad; sin embargo, si se piensa en el adquirente de buena fe, que desconoce que una mafia fue la que generó su adquisición, se estaría vulnerando el derecho constitucional a la libertad de contratar, ya que debilitar la adquisición del tercero no es otra cosa que debilitar su derecho constitucional a la libertad de contratar.

d. Tesis de la protección del tercero de buena fe como parte del régimen económico.

Es la tesis precisada por el profesor Martín Mejorada Chauca, quien detalla que la propiedad debe ser entendida desde su ámbito económico, ya que precisa que, en las economías abiertas de mercado, como es el caso de Perú, la riqueza no la genera el Estado sino la actividad libre de los particulares, y siendo que a través de la propiedad el Estado estructura las fórmulas de producción y generación de riquezas, cuando un tercero adquiera la propiedad confiando en la información de registros públicos, el derecho de propiedad del tercero como el derecho de propiedad del propietario legítimo deben entenderse como propiedad desde un ámbito constitucional, que al momento de la existencia de una controversia debe prevalecer el derecho que más

coadyuve con la sociedad, es decir, el derecho del tercero de buena fe, el cual atiende a los fines del régimen económico (Mejorada, 2015).

1.10.5. Postura de la jurisprudencia frente a la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario.

En el presente subtema haremos un análisis de la aplicación del principio de fe pública registral en las sentencias emitidas por el Tribunal Supremo Español, así como en las sentencias emitidas por la Corte Suprema del Perú; para posteriormente definir el rol que cumple la Corte Suprema del Perú frente a la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario.

1.10.5.1. Posición del Tribunal Supremo Español

Tal y como ha sido citado por Arata y Montufar (2011):

En la sentencia del Tribunal Supremo Español del 9 de mayo de 2003- sentencia del Tribunal Supremo Español del 15 de julio de 2004, sentencia del Tribunal Supremo Español del 30 de diciembre de 2005, Sentencia del Tribunal Supremo Español del 7 de setiembre de 2007, Sentencia del Tribunal Supremo Español de 21 de enero de 2008 y la Sentencia del Tribunal Supremo Español del 16 de noviembre de 2009, se asumió el siguiente criterio respecto a la buena fe:

POSTURA: Se establece que el tercero hipotecario no puede alegar buena fe pues “demostrado que son los codemandados los que están en posesión de ese terreno, que había de ser en concepto de dueños por su compra anterior, circunstancia que razonablemente no podría ser ignorada por el demandante, vecino del pueblo de Carracedelo, localidad en la que se hallan las fincas.

De lo detallado podemos advertir que el Tribunal Supremo Español tiene una posición uniforme respecto a proteger con el principio de fe pública registral al tercero que ha actuado con buena fe diligente, es decir, el que ha basado su adquisición no solo en la información registral sino también en cuestiones extra registrales.

1.11. Definición de términos básicos

- **Adquisición de un no propietario:** Se denomina así a toda adquisición derivada de un transferente que no es el propietario, pero que por razones complejas de buena fe y seguridad jurídica tiene legitimidad aparente para transferir.
- **Buena fe :** Es el elemento más importante del principio de fe pública registral, ya que, es la razón de ser de la protección del tercero, la cual se define como el estado de desconocimiento de las posibilidades razonables que el tercero tuvo de conocer la realidad registral como extraregistral.
- **Sujeto del principio de fe pública registral:** Es el sujeto que no ha participado del negocio jurídico viciado(tercero); así como, su adquisición deviene de una transferencia sucesiva de la propiedad y no de una paralela.
- **Fraude Inmobiliario:** Es una conducta dolosa que tiene por objeto lograr la disposición ilegítima y fraudulenta de derechos inscritos sobre bienes propios o ajenos, valiéndose de un deficiente Sistema Registral y Notarial para apoderarse ilegítimamente de un

predio, siendo la única finalidad de los llamado agentes fraudulentos acrecentar económicamente su patrimonio.

- **Seguridad Jurídica:** Es entendida como la certeza, garantía que brinda el Estado a través de sus instituciones de salvaguarda de derechos prevenientes de las relaciones jurídicas entabladas en el marco social, a fin de generar confianza en los inversores o toda persona de que tiene protección y ampro legal, siendo un instrumento de respaldo de las contrataciones y relaciones jurídicas.

CAPITULO III

HIPOTESIS, VARIABLES, INDICADORES Y DEFINICIONES OPERACIONALES

3.1. HIPÓTESIS

3.1.1. Hipótesis General

HG. Existe una inadecuada aplicación del principio de fe pública registral en la resolución de los casos de fraude inmobiliario, en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

.1.2. Hipótesis Específicas

HE1: Existe una inapropiada identificación del sujeto del principio de fe pública registral en la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

HE2: La aplicación de la buena fe desconocimiento se relaciona de manera negativa con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

HE3: La aplicación de la buena fe diligente se relaciona de manera positiva con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.

3.2. SISTEMA DE VARIABLES

Variable Independiente

La aplicación del principio de fe pública registral.

Variable Dependiente

Resolución de casos de Fraude inmobiliario

3.3. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

VARIABLES	DEFNICION OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES
APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL	Es la identificación por parte de los operadores jurisdiccionales del sujeto del principio de fe pública registral (tercero ajeno al acto viciado); así como de la aplicación del elemento de buena fe del principio de fe pública registral (buena fe diligente y buena fe desconocimiento).	Identificación del sujeto del principio de fe pública registral	<ul style="list-style-type: none"> - Condición de tercero ajeno al acto viciado - Transmisión sucesiva de la propiedad
		Aplicación de la buena fe desconocimiento	<ul style="list-style-type: none"> - Revisión de los asientos registrales y títulos del predio.
		Aplicación de la buena fe diligente	<ul style="list-style-type: none"> - Verificación de condiciones extraregistrales como la posesión.
RESOLUCIÓN DE CASOS DE FRAUDE INMOBILIARIO	Se refiere al criterio que adoptan los jueces al momento de resolver casos de fraude inmobiliario, es decir, si deciden prevalecer la seguridad jurídica estática o la seguridad jurídica dinámica; así como la interpretación que le dan a la normativa registral.	Criterios del caso	<ul style="list-style-type: none"> - Prevalencia del derecho del tercero de buena fe - Prevalencia del derecho de propiedad del propietario legítimo.
		Interpretación de los alcances de la norma	<ul style="list-style-type: none"> - Adecuada interpretación y aplicación de la norma.

CAPITULO IV

MARCO METODOLÓGICO

4.1. NIVEL Y TIPO DE INVESTIGACIÓN

4.1.1. Nivel de la Investigación:

Para la presente elaboración de investigación se utilizará el nivel descriptivo- correlacional, puesto que se describirá las características de las variables tal y como se presentan en la realidad, así como se explicará la relación entre las variables.

4.1.2. Tipo de Investigación:

El tipo de investigación que se empleará en el presente trabajo será el aplicado, en razón, que la generación de nuevos conocimientos en Derecho Civil y Registral serán de aplicación a nuestro problema de investigación, ya que en base a los conocimientos adquiridos se propondrá alternativas de solución.

Los métodos que se emplearán en el presente trabajo serán los métodos generales (deductivo, inductivo, analítico y sintético) y métodos específicos (dogmático, hermenéutico y el estudio de casos)

4.2. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

Se empleará el diseño no experimental- transversal descriptiva- correlacional ya que, no se manipulará las variables propuestas deliberadamente, siendo que, se procederá a la descripción de las variables y su relación causal entre ellas.

CAPITULO V

UNIVERSO/POBLACIÓN Y MUESTRA

4.1. DETERMINACIÓN DEL UNIVERSO/POBLACIÓN

4.1.1. Población

La presente investigación tendrá como población las 25 casaciones emitidas por la Corte Suprema de Justicia del Perú durante los años 2011- 2019, referidos a la aplicación del Principio de Fe Publica Registral y 08 operadores jurisdiccionales entre jueces y asistentes judiciales en materia civil.

4.1.2. Muestra

La presente investigación empleará la muestra de tipo no probabilística en su variante discrecional, puesto que estará sujeta al criterio de las investigadoras, siendo que la muestra estará compuesta por 25 casaciones emitidas por la Corte Suprema de Justicia del Perú durante los años 2011 al 2019, referidas a la aplicación del Principio de Fe Publica Registral y los 08 operadores jurisdiccionales

CAPITULO VI

TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE DATOS

4.1. FUENTES, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS

4.1.1. Fuentes

El presente trabajo de investigación se utilizará:

- Fuentes Primarias: libros, boletines, tesis, revistas jurídicas, así como los documentos y resoluciones oficiales emitidas por instituciones públicas como la SUNARP.
- Fuentes Secundarias: enciclopedias especializadas en la materia, monografías, diccionario jurídico, así como artículos jurídicos a fin de complementar los aspectos teóricos y conceptuales.

4.1.2. Técnicas e Instrumentos

- **Estudio Documental:** Se efectuará el estudio de las sentencias casatorias emitidas por la Corte Suprema de Justicia del Perú en el periodo 2011-2019, donde analizaremos la aplicación del Principio de Fe Pública Registral para cuyo efecto utilizaremos el instrumento de matriz de análisis documental.
- **Revisión Bibliográfico:** Consisten en fuentes jurisprudenciales y citas bibliográficas (libros, artículos y revistas jurídicas); asimismo las paginas virtuales de derecho, se utilizará como instrumento los fichajes bibliográficos.
- **Entrevista:** consiste en entrevistar a la muestra seleccionada a fin de que con un conocimiento técnico del tema puedan responder a las preguntas planteadas, para lo cual se utilizará la el instrumento de Guía de Entrevista.

4.2. PROCESAMIENTO Y PRESENTACIÓN DE DATOS

Para la elaboración de la presente investigación con los datos obtenidos mediante la aplicación de las técnicas e instrumentos señalados, los mismos que serán incorporados a programas computarizados tales como los aplicativos de MS Office y SPSS; a fin de conseguir las precisiones porcentuales y prelación ordenamientos de mayor, asimismo, los promedios estarán representados a través de informes en forma de gráficos, resúmenes o cuadros.

CAPITULO VII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y PRESUPUESTALES

7.1. POTENCIAL HUMANO

Con la finalidad de la elaboración del presente trabajo de investigación se contará con la participación de las investigadoras y el asesor.

7.2. RECURSOS MATERIALES

Se utilizará los siguientes materiales:

- Servicio de Telefonía e internet
- Consultorías, asesorías y similares
- Materiales de Oficina
- Impresión
- Libros

7.3. RECURSOS FINANCIEROS

Se contará con las subvenciones del trabajo realizado por las investigadoras, así como del apoyo de nuestros padres

7.4. COSTOS

Se utilizará los siguientes materiales:

- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| -Servicio de Telefonía e internet | S/. 100.00 |
| -Consultorías, asesorías y similares | S/ 1,000.00 |
| -Materiales de Oficina | S/. 100.00 |
| -Impresión | S/. 500.00 |
| -Libros | S/. 2,500.00 |

7.5. CRONOGRAMA DE ACCIONES:

ACTIVIDADES	TIEMPOS											
	2019								2020			
	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M	A
1.Revision de Bibliografía	X	X	X									
2. Elaboración del Proyecto				X	x	X						
2. Revisión de Proyecto							X	X				

4. Levantamiento de Observaciones								X	X			
5. Contratación de Hipótesis									X	X		
6. Formulación de propuestas de solución										X		
7. Elaboración del informe final										X		
8. Corrección del informe final											X	
9. Presentación											X	
10. Sustentación												X

MATRIZ DE CONSISTENCIA

“EL PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO EN LAS SENTENCIAS DE LA CORTE SUPREMA 2011-2019”

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	METODOLOGÍA		
						Método, Nivel, Tipo y Diseño	Población y Muestra:	Técnicas e Instrumentos
<p>GENERAL ¿De qué manera se aplica el principio de fe pública registral en la resolución de los casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019?</p> <p>ESPECÍFICOS PE1: ¿De qué manera se identifica al sujeto del principio de fe pública registral en la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019?</p> <p>PE2: ¿De qué manera la aplicación de la buena fe desconocimiento se relaciona con la</p>	<p>GENERAL Determinar de que manera en la que se aplica el principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario, en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.</p> <p>ESPECÍFICOS OE1: Determinar de qué manera se identifica al sujeto del principio de fe pública registral en la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.</p> <p>OE2: Establecer de qué manera la aplicación de la buena fe desconocimiento se</p>	<p>GENERAL Existe una inadecuada aplicación del principio de fe pública registral en la resolución de los casos de fraude inmobiliario, en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.</p> <p>ESPECÍFICAS HE1: Existe una inapropiada identificación del sujeto del principio de fe pública registral en la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.</p> <p>HE2: La aplicación de la buena fe desconocimiento se</p>	<p>VARIABLE INDEPENDIENTE (V.I) Aplicación del Principio de Fe Pública Registral</p> <p>VARIABLE DEPENDIENTE (V.D) Resolución de casos de Fraude Inmobiliario</p>	Identificación del sujeto del principio de fe pública registral	Condición de tercero ajeno al acto viciado Transmisión sucesiva de la propiedad	<p>Nivel: Descriptivo-Correlacional</p> <p>Enfoque: Cuantitativo</p> <p>Tipo: Aplicada.</p> <p>Diseño: No experimental, descriptivo-correlacional</p>	<p>Población: 25 Sentencias casatorias emitidas por la Corte Suprema de Justicia.</p> <p>Muestra: Está integrada por 25 sentencias casatorias, en relación a la buena fe registral y 08 operadores de derecho.</p>	<p>Técnicas: Se utilizaron las siguientes: - Revisión Bibliográfica. - Análisis Documental. - Entrevista.</p> <p>Instrumentos - Fichaje bibliográfico, de resumen, de transcripción o textual y de comentario. - Guía de Análisis documental. - Guía de Entrevista</p>
				Aplicación de la buena fe desconocimiento	Revisión de los asientos registrales y títulos del predio.			
				Aplicación de la buena fe diligente	- Verificación de condiciones extraregistrales como la posesión.			
				Criterios del caso	-Prevalencia del derecho del tercero de buena fe -Prevalencia del derecho de propiedad del			

<p>resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019</p>	<p>relaciona con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.</p>	<p>relaciona de manera negativa con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.</p>			<p>propietario legítimo..</p>			
<p>PE3: ¿De qué manera la aplicación de la buena fe diligente se relaciona con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019</p>	<p>OE3: Establecer de qué manera la aplicación de la buena fe diligente se relaciona con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.</p>	<p>HE3: La aplicación de la buena fe diligente se relaciona de manera positiva con la resolución de casos de fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú 2011-2019.</p>		<p>Interpretación de los alcances de la norma</p>	<p>Adecuada interpretación y aplicación de la normativa</p>			

REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA

- ÁLVAREZ, J. (2015) *Derechos Reales*. Edit Jurista Editores.
- AMADO, E. (2018). *Derecho Registral Inmobiliario*. edt. legales.
- ATILIO, A. (1994). *Derecho Registral*. edit. Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma S.R.L.
- AVENDAÑO, F. (2011). *La Fe Pública*. Revista de Derecho Themis .60.
- AVENDAÑO, J. (2010). *Código Civil Comentado- Tomo V*. Ed. gaceta jurídica.
- GORDILLOS, C (2010). *El Principio de Fe Pública Registral*. Jurista Editores.
- CARHUAMACA, J. (2017). *La Responsabilidad Notarial a Propósito del Artículo 55 de la Ley del Notariado* [Tesis para optar el grado de magister, Universidad de Lima]. Repositorio Institucional Universidad de Lima. <http://repositorio.ulima.edu.pe/handle/ulima/5933>
- CARRAL Y DE TERESA, L. (2007). *Derecho Notarial y Derecho Registral*. Edit. Porrúa.
- CASTILLO ALVA, J. (2001). *La Falsedad Documental*. Lima. Edit. Juristas.
- CASTILLO, L. (2006). *El Derecho de Propiedad como objeto de Protección del Proceso de Amparo*. Repositorio Institucional PIRHUA. https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/1907/Derecho_propiedad_objeto_proteccion_proceso_amparo.pdf?sequence=3
- DELIA REVOREDO DE DEBAKEY. (1985). *Código Civil - Exposición De Motivos y Comentarios* (Tomo VI).
- DE REINA, G. (2018). *El Derecho Registral Inmobiliario y el Registro de la Propiedad*. Revista la notaria.2. Disponible en acceso en: 25. jun. 2018.
- DIEZ, LUIS. (1995). *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial* (Tomo III). Edit. Civitas,
- ESPINOZA, R. (2014). *Derecho Notarial* [Manuscrito no publicado]. Unheval.
- FREYRE, M. C. (2007). *La Transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica*. Edit. Palestra.
- GARCÍA, L. (2010). *Código Civil Comentado por los mejores 209 especialistas en las Diversas Materias de Derecho Civil- TOMO V*. Edit. Gaceta Jurídica.
- GATTARI, C. (2011). *Manual de Derecho Notarial*. Edit. Abeledo Perrot.
- GONZALES, G (2015). *La Falsificación: Nuevo Modo de Adquirir la Propiedad*. Edit. Gaceta Jurídica
- GONZALES, G. (2010). *Derechos Reales*. edit. ediciones legales
- GONZALES, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial* (Tomos I y II). Edit. Juristas Editores.
- GONZALES, G. (2015). *Tecnología y Seguridad Jurídica En Las Modificaciones Recientes de la Ley Del Notariado*. Revista Del Instituto De Ciencias Jurídicas De Puebla (36), Recuperado De <Http://Www.Scielo.Org/Mx/Pdf/Rius/V9n36/1870-2147-Rius-9-36-00249.Pdf>.
- GONZALES, G. (2018). *El Principio de Fe Pública Registral* [edición 2018]. Edit. Gaceta Jurídica

- GONZALES, G. (s.f). *Bases Fundamentales del Derecho Registral. Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial* (Números 4-5). Años 2015-2016. Recuperado:https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderid=13807670&name=dlfe-222969.pdf
- GONZALES, G (2013). *Derecho Urbanístico* (volumen 2). Edit. Legales Editores
- GONZÁLEZ, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales*. Edit. JURISTA.
- GUARNIZ, A. (1996). *Propiedad Como Derecho Fundamental*. Revista Derecho y Sociedad. Núm. 11.
- LAFFERRIERE, A. (2008). *Curso De Derecho Notarial: Anotaciones Efectuadas Durante el Curso Especializado de Derecho Notarial* (1°ed).
- MENDOZA, G (2011) La Fe Pública Registral y la Falsificación de Documentos. http://www.derechoycambiosocial.com/revista033/FE_PUBLICA_REGISTRAL_Y_FALSIFICACION.pdf
- NINAMANCO, C (2015). La metamorfosis incoherente (¿e inconstitucional?) del principio de fe pública registral. Gaceta Jurídica. Tomo 23.
- PASCO, A. (2018). *Fraude Inmobiliario: Análisis para una Efectiva Defensa Legal de la Propiedad*. Edit. Gaceta Jurídica.
- PÉREZ, A. (2000). *La Seguridad Jurídica: una garantía del Derecho y la Justicia*. Boletín de la Facultad de Derecho, núm.15. <http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:BFD-2000-15-48A09575/PDF>
- QUINDE, K. (2019) *Los Principales Mecanismos de Protección de la Propiedad Inmueble para Evitar los Fraudes Inmobiliarios por Suplantación y Falsificación De Documentos. ¿Son estos Mecanismos Eficientes?* [tesis para optar el título de abogada, Universidad de Piura]. Repositorio Institucional PIRHUA. https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/3938/DER_141.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- ROCA-SASTRE, R Y ROCA-SASTRE, L. (1998). *Derecho Hipotecario* (8 edic.). Edit. S.A. Bosh
- RUIZ DE ERENCHUN, A. (2016). *Fraude Inmobiliario. Utilización de la Inscripción Registral. Procedimiento De Solución*. Recuperado De: <Http://Www.Ladefensa.Com.Ar/La%20defensa%202/Fraude-Inmobiliario.Html>
- VALERO, A. (2016). *La Falsificación de los Documentos Notariales y el Registro de la Propiedad en España*. Anuario De Derecho Registral Iberoamericano.
- VARSÍ, E. (2019). *Las Características del Derecho de Propiedad*. Edit. Gaceta Jurídica
- VILLAVICENCIO, M. (2009). *Manual de Derecho Notarial*. Edit. Jurista.