



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**Escuela Académico Profesional de Derecho**  
**XII PROGRAMA DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**  
**PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE**  
**ABOGADO**

**PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL**

**PRESENTADO POR**  
**KARLA LISBETH CASTRO COTRINA**

**Cajamarca, agosto del 2021**

## **DEDICATORIA:**

A Dios por mostrarme día a día que con paciencia todo es posible, a mis padres por su enorme sacrificio y comprensión a lo largo de mi vida estudiantil, dándome dignos ejemplos de superación y entrega, a mis queridos y añorables hermanos por su lucha constante a mi lado, mis palabras no bastarían para agradecer su apoyo.

## **AGRADECIMIENTO:**

A mis maestros quien con sus conocimientos y dedicación aportaron a mi formación profesional.

“La dicha de la vida consiste en tener siempre algo que hacer, alguien a quien amar y alguna cosa que esperar”. Thomas Chalmers

## ÍNDICE

PRESENTACIÓN

INTRODUCCIÓN

### CAPÍTULO I

- 1. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL ..... 01
- 2. TERCERO REGISTRAL ..... 01

### CONCEPTOS GENERALES

### CAPÍTULO II

- 1. DEFINICIÓN DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL ..... 03
- 2. FUNDAMENTO.....03

### CAPÍTULO III

- 1. REQUISITOS DE APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA.EL TERCERO  
PROTEGIDO O “CUALIFICADO” ..... 05
  - 1.1. Elemento negocial: Adquisición valida a título oneroso ..... 06
  - 1.2. Elemento objetivo: Confianza en el Registro .....08
  - 1.3. Elemento subjetivo: Buena fe del adquirente
    - 1.3.1. Buena fe .....10
    - 1.3.2. Buena civil y buena fe registral ..... 11
    - 1.3.3. Cuando debe existir la buena fe .....11
    - 1.3.4. Consecuencias de la ausencia de buena fe..... 12
  - 1.4. Las Causales de Nulidad o Ineficacia del Negocio Jurídico Antecedente  
No Deben Constar en el Registro .....13
    - 1.4.1 Constancias de nulidad o ineficacia en el asiento registral o en el título.13
  - 1.5 Inscripción del Título ..... 14

CONCLUSIONES..... 15

BIBLIOGRAFÍA.....16

## **PRESENTACIÓN**

### **SEÑORES MIEMBROS DEL JURADO EVALUADOR:**

Luego de un paciente y eficaz trabajo de profundización académica seguido en el XII Curso de Actualización para obtener el Título Profesional de Abogado, y en cumplimiento al Reglamento de Grados y Títulos y de las normas que lo regulan, me dirijo a ustedes con la finalidad de presentarles el Trabajo monográfico: PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL esperando así cubrir las expectativas necesarias y poder ser evaluada.

# **PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL**

## INTRODUCCIÓN

Este principio es uno de los pilares que logra darle integridad a nuestro sistema registral, adquiere especial importancia puesto que a través de él, el tercero que adquiera a título oneroso, de buena fe, vea inatacable su adquisición ya que protege la confianza que este adquiere de los actos contenidos en los asientos registrales.

La aplicación de este principio de suma relevancia para el tráfico jurídico comercial recae en la protección que le otorga al tercero registral, ya que éste ha confiado en la exactitud del registro y en su contenido, transmitiéndole así que sus declaraciones sean indiscutibles, intransferibles a favor de éste, manteniéndose en su adquisición aunque el que le transmitió no fuese en realidad titular del derecho.

## **CAPÍTULO I**

### **CONCEPTOS GENERALES**

#### **1. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL**

Este principio está incorporado en la declaración VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, pero, con un criterio más amplio se incorpora en nuestro Código Civil, en su Art.2014.

Es copia fiel del contenido en el artículo 34 de la ley Hipotecaria Española de 8 de febrero de 1946, con excepción del tercer párrafo que dice: "Los adquirentes a título gratuito no gozaran de más protección registral que la que tuviese su causante o transferente", que no se incluye en el acotado Art.2014.

El principio de Fe Pública Registral, pues, se halla justificado por la necesidad de proteger la seguridad jurídica de la contratación a base de los asientos de inscripción que obran en Registros.

Pero, cabe señalar que la protección que brinda se refiere únicamente a los terceros de BUENA FE que adquieren a título ONEROSO. Es decir que los requisitos de la buena fe y onerosidad deben ser concomitantes, no pueden faltar ninguno de ellos. Si es de buena fe pero gratuito u oneroso, pero de mala fe, el adquirente no podrá pretender acogerse a los beneficios que brinda este principio, obviamente, el derecho del tercero debe estar inscrito. (Guevara Manrique 1999, 32)<sup>1</sup>

#### **2.TERCERO REGISTRAL**

La doctrina Española entiende por tercero registral, "a la persona que goza del efecto fundamental que se deriva de la fe pública registral y que consiste en ser mantenido en la adquisición de su derecho si reúne los requisitos establecidos por la ley Hipotecaria, para ello, es decir: Haber adquirido de persona que figure en el Registro con facultades para transmitir su derecho; haber adquirido a título oneroso, de buena fe y haber inscrito su derecho en el Registro de propiedad". (Espasa 1998, 954)<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Guevara Manrique, Rubén. Derecho Registral. Lima 1999,32.

<sup>2</sup> Espasa. Diccionario Jurídico Espasa. España 1998,954.



El concepto de tercero registral, en nuestra legislación fluye del artículo 2014° del Código Civil y artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. (Editores 2007, 429)<sup>3</sup>

Es tercero registral aquél que, de buena fe, adquiere un derecho a título oneroso de quien aparece en el registro con derecho inscrito y, a su vez, ha inscrito su adquisición. Es decir, un determinado adquirente registral ha alcanzado la situación jurídica en que es protegido por el principio de fe pública registral. En un segundo significado, también es tercero quien, ya amparado por la fe pública, opondrá con éxito tal situación jurídica, frente a cualquier acto o contrato en cuya celebración no haya intervenido, y que, a su vez, no se haya inscrito o se inscriba posteriormente convirtiéndose su posición en invulnerable e inatacable. (Barrueto Salas 2003, 209)<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Jurista Editores. Código Civil. Lima 2007,429.

<sup>4</sup> Barrueto, Salas.Amparo.Constitucional de los Registros Públicos y Tercero Registral, Noviembre del 2003,209.

## **CAPÍTULO II**

### **1. DEFINICIÓN DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL**

Es el principio por el cual al tercero registral se le protege su derecho adquirido sobre la base de la información que el Registro facilita, siempre y cuando cumpla los requisitos que la ley impone e inscriba su derecho. Concepto que también lo recalca la doctrina y legislación española (cuando manifiesta que “en virtud de este principio el tercero adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral, es mantenido en la adquisición a non domino que realiza una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la ley” (García García 1999, 227)<sup>5</sup>

Este principio adoptado por el Art. 2014° de nuestro Código, contiene una disposición similar a la del artículo 1052° del Código Civil de 1936. Existen, sin embargo, evidentes diferencias entre uno y otro, diferencias que reiteramos, no hacen sino perfeccionar un principio ya admitido entre nosotros. (Guevara Manrique 1999, 36)<sup>6</sup>

En el Art.2014 del C.C se aprecia que su contenido conceptual, es en primer lugar de adquisición de una situación registral; y, en segundo lugar, de oposición o defensa frente a los derechos que emanan de normas de derecho común y también de Derechos que emanan de principios y normas registrales. (Barrueto Salas 2003, 210)<sup>7</sup>

### **2. FUNDAMENTO**

La situación de normalidad del tráfico inmobiliario se presenta cuando el propietario inscribe su título y el Registro refleja la realidad jurídica sin discordancias. Sin embargo, es frecuente que no exista dicha coincidencia, ante lo cual emerge el principio de fe pública como instrumento normativo que brinda seguridad jurídica a los terceros “cualificados” confiados en los pronunciamientos del Registro.

La situación patológica de falta de coincidencia entre la realidad registral y la realidad extra-registral obliga a que las causas de la resolución o nulidad no –inscritas sean tenidas como inexistentes para el tercero “cualificado”. Su protección requiere algunos

---

<sup>5</sup> García, José. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Madrid.1999,227.

<sup>6</sup> Guevara, Rubén. Derecho Registral. Lima 1999,36.

<sup>7</sup> Barrueto, Salas. Amparo. Constitucional de los Registros Públicos y Tercero Registral, noviembre 2003,210.

requisitos adicionales, lo cual es lógico por cuanto dicho régimen protectivo implica la lesión de un derecho ajeno, el cual ya no podrá hacerse efectivo frente a él. (Pau Pedrón 2001, 335-336)<sup>8</sup>

El principio de fe pública se presenta cuando el título del transmitente se halla afectado de alguna causal de nulidad o ineficacia que puede originar un efecto en “cadena” respecto a los actos sucesivos. Por ejemplo, supongamos que A (Titular inscrito) vende a Luego, B vende a C, y ambos adquirentes inscriben sucesivamente sus títulos. En tal caso, la eventual nulidad de la venta entre A-B, aunque se declare judicialmente, no producirá el efecto de privar a C de su adquisición, si la causa de nulidad (por ejemplo: falta total de consentimiento o ilicitud de la causa del contrato) no constaba en Registro.

En general, estos conflictos se resuelven teniendo en cuenta la confianza en el contenido del Registro, reputándolo como una verdad oficial, de tal suerte que nadie podrá verse privado del derecho adquirido, aunque luego se compruebe que el título del transmitente adolecía de algún vicio invalidante o, aunque dicho título, válido en un principio, quede más tarde sin valor. El Derecho peruano contempla expresamente esa figura en el artículo 2014 del Código Civil y en el artículo VIII del Título Preliminar del R.G.R.P.

Debe tenerse en cuenta que la aplicación de este principio tiene como sustento la presunción de la exactitud en el contenido del Registro.

Esta presunción es normalmente “iuris tantum” (principio de legitimación), pero puede convertirse en “iure et de iure” cuando existe un tercero reclamante de protección (fe pública), con lo cual se otorga una gran seguridad a los negocios inmobiliarios. (Gonzales Barrón 2004, 979-980)<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Pau, Antonio. Esbozo de una teoría general de la oponibilidad. Madrid 2001,335-336.

<sup>9</sup> Gonzáles, Gunther. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Lima 2004,979-980.

### CAPÍTULO III

#### 1. REQUISITOS DE APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA. EL TERCERO PROTEGIDO O “CUALIFICADO”

La protección del Registro se concentra en dos líneas de acción. La primera, se circunscribe a las partes del negocio, por lo cual el titular inscrito goza de la presunción de exactitud a su favor (principio de legitimación), lo que, sin embargo, no le da seguridad absoluta por cuanto dicha presunción puede ser destruida a través de prueba en contrario. En la segunda, el titular registral no ha sido parte en el negocio afectado por nulidad o ineficacia, siendo un “tercero” causahabiente con respecto al negocio en decadencia, que sin embargo confió en el Registro y en la exactitud de sus pronunciamientos. Siendo ello así, el tercero registral recibe una protección absoluta o “iuris et de iure” esto es, la situación jurídico registral se tiene como exacta a su favor- aunque no lo sea-, y por ello, cualquier nulidad del negocio antecedente no le afecta.

Así pues, la inexactitud del Registro es el presupuesto de aplicación del principio de **fe pública**, por lo que en este caso existe siempre un enfrentamiento entre el extitular que desea recuperar la cosa en virtud a una acción resolutoria o anulatoria y el actual titular registral que desea mantenerla. Este conflicto de intereses trata de ser resuelto por el legislador a través de decisiones razonables de política legislativa, por cuanto éstas necesitan ser interiorizadas y aceptadas por el cuerpo social. No se trata de aplicar medidas traumáticas desafiantes del sentimiento natural de justicia de un grupo social. Por tal razón, el conflicto subyacente en el principio de fe pública se concilia con la protección al tercero “cualificado”, quien debe reunir una serie de requisitos a fin de colocarse en el sitial defensivo que le permita mantenerse inalterable su adquisición: *“Este mayor rigor con que se contempla al tercero (...)” es lógico: su protección va a lesionar un derecho ajeno, que no podrá hacerse efectivo frente a él”*

El artículo 2014 del Código Civil establece los requisitos necesarios de protección para el tercero “cualificado” de la fe pública:

- Adquisición válida a título oneroso (elemento negocial).
- Confianza en el Registro (elemento objetivo).

-Buena fe (elemento subjetivo).

-No debe constar en el Registro las causales de nulidad o ineficacia.

-Inscripción de su propio título (elemento de cierre).

La Corte Suprema ha exigido reiteradamente el cumplimiento de estos requisitos para otorgar la protección legal. (Gonzales Barrón 2004, 991-992)<sup>10</sup>

### **1.1. Elemento negocial: Adquisición válida a título oneroso.**

Estamos ante un acto negocial (o elemento negocial) cuando una de la partes proporciona a la otra una utilidad o ventaja a cambio de otra que ella obtiene. (Quispe Chávez 2007, 300)<sup>11</sup>

El principio de fe pública actúa como mecanismo de protección en favor de los que actúan en el tráfico patrimonial sobre inmuebles. Por tal razón, es lógico considerar como primer requisito de procedencia la adquisición de cualquier derecho sobre un bien inmueble inscrito. En buena cuenta, se protegen los negocios de tráfico, las transmisiones de derechos, las atribuciones patrimoniales, y en donde existan dos partes perfectamente diferenciales entre si. Por tal motivo no pueden calificarse como negocios de tráfico los siguientes:

-Las adquisiciones por mandato legal, como es el caso de las sucesiones hereditarias, en donde el heredero de un no-propietario inscrito no adquiere nada por virtud del principio de fe pública. Aquí no hay motivos para perjudicar al “verus dominus” por una transmisión patrimonial realizada sin tener en cuenta la confianza en el Registro.

-Las adquisiciones en donde está interesada una sola persona no pueden calificarse como negocios de tráfico. Tal es el caso del falsamente inscrito como propietario de una finca que se otorga a sí mismo un derecho real limitado, o que simplemente produce la desmembración de la finca manteniendo el derecho sobre las porciones resultantes.

Igualmente se excluye de la categoría de “negocios de tráfico” al conjunto de titulares que aparecen transmitiéndose a sí mismos un derecho sobre el inmueble, pero bajo otro ropaje jurídico. Por ejemplo: un conjunto de copropietarios indebidamente inscritos como

---

<sup>10</sup> Gonzáles, Gunther. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Lima 2004, 991-992.

<sup>11</sup> Quispe, Gustavo. El artículo 2014 del Código Civil en su jurisprudencia. Lima 2007, 300.

titulares aportan el bien común a una sociedad compuesta por ellos mismos. En este caso, el “verus dominus” podrá accionar exitosamente contra los co-propietarios o contra la sociedad.

El artículo 2014 CC. Señala que la protección se da a la adquisición producida con respecto a la persona constatada en el Registro como titular, lo cual significa que se trata de un negocio con dos partes claramente distintas, con intereses opuestos, y en que una de ellas toma la decisión de adquirir confiando en el Registro. Pero, si el acto es unilateral (el accipiens no decide la adquisición), o si las dos partes son en realidad la misma persona, no puede configurarse como un “negocio de tráfico”. Por lo demás, el Derecho alemán –creador del Registro inmobiliario y del principio de fe pública– así lo sostiene uniformemente, y creemos que esa doctrina debe tener aplicación en nuestro país a tenor de esos antecedentes.

Por tanto se consideran “negocios de tráfico” a todos los contratos en donde se transmite, constituye o extingue un derecho inscribible en el Registro, siempre y cuando existan dos partes claramente diferenciadas, y en el que la adquisición se decida en base a la confianza en el contenido registral. También se reputa como tal a las adjudicaciones judiciales por remate, ya que el adjudicatario adquiere confiando en el Registro, y además, en la legalidad misma del proceso judicial representado por la autoridad del juez.

El acto o negocio del tercero debe ser válido, por cuanto el Registro purifica la ausencia de poder de disposición del transmitente (en cuyo acto jurídico no participo el tercero); ya que de ser nulo o ineficaz el propio título del tercero, éste debe sufrir las consecuencias del negocio decadente en donde él mismo es parte, y no tercero.

Además, es necesario el carácter oneroso del acto o negocio adquisitivo del tercero. Por tal, ha de entenderse a todo negocio que exija una contraprestación o un sacrificio patrimonial del adquirente, o la realización por éste de una correlativa atribución al transmitente. (Gonzales Barrón 2004, 993-994)<sup>12</sup>

Siendo este uno de los requisitos necesarios para el funcionamiento de este principio, la transferencia del derecho debe ser resultado de un acto jurídico bilateral o empleando la terminología del Código, de un acto jurídico con prestaciones recíprocas.

---

<sup>12</sup> Gonzáles, Gunther. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Lima 2004, 993-994.

De este modo, se excluyen expresamente las transferencias a título gratuito por estimarse que el adquirente de ellas debe tener la misma protección que su transferente.

Estos adquirentes defenderán su derecho con la protección registral que el derecho de su transferente ha obtenido del registro.

Puede alegarse que este requisito no es suficiente pues no protege a quienes adquiere no en virtud de actos jurídicos sino como consecuencia de hechos jurídicos, por ejemplo, la prescripción.

Siendo la prescripción un modo de adquirir mas no un título, no es posible, agregarle el calificativo de oneroso o gratuito.

Ante ello se debe concluir que quien adquiere por prescripción no tiene que reunir los requisitos del artículo 2014 por no necesitar de su amparo.

A pesar de ello no debemos apresurarnos en afirmar que quien adquiere por prescripción e inscribe su derecho, no encuentra protección registral. No ocurre así. (Guevara Manrique 1999, 43-44)<sup>13</sup>

## **1.2. Elemento objetivo: Confianza en el Registro.**

Según el Artículo 2014 CC. la protección se da a quien adquiere algún derecho respecto a persona que aparece en el Registro con facultades para otorgarlo. El tercero protegido debe adquirir, por consiguiente, de un titular inscrito:

“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 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, cualquiera que sea la realidad jurídica, concordante o no con el registro. Para despertar esta confianza es necesario que el adquirente adquiera de un titular inscrito. Ello significa que el Registro ha de publicar la titularidad del disponente, y que en virtud del Registro debe considerar al disponente como titular del derecho del que dispone, pero significa también que el Registro debe publicar una plena facultad o poder de disposición del disponente. Inversamente, significa que en el Registro no debe

---

<sup>13</sup> Guevara Manrique, Rubén. Derecho Registral. Lima 1999,43-44.

aparecer la existencia de otra titularidad, ni tampoco las circunstancias o factores que pueden anular, resolver o limitar el derecho del otorgante”.

El adquirente que pretende lograr una protección jurídica plena necesita confiar en un elemento objetivo que brinde certeza, o por lo menos, una fundada verosimilitud respecto a la condición de dueño de la finca del transmitente. Por eso se exige que el adquirente celebre el negocio dispositivo con el titular registral, quien goza para si de la presunción de exactitud (de ser dueño),y sobre cuya base es la que descansa dicho negocio sucesivo , se trata de un ELEMENTO OBJETIVO sustentado en las inscripciones del Registro (Gonzales Barrón 2004, 1000-1001)<sup>14</sup>

### **Buena fe**

Es el elemento subjetivo, que consiste en la creencia de que el transmitente es el verdadero dueño del bien, lo cual se perturba cuando el tercero conoce la existencia de un titular distinto extra registro, o por lo menos tiene fundadas dudas respecto del transmitente. El fundamento de la protección del tercero está en su buena fe. Por ello, la buena fe consiste, en estar convencidos de haber obrado de manera diligente, prudente y honesta (la buena fe es algo loable, con una raigambre ética.)<sup>15</sup>

esto es, estar convencidos de la certeza, licitud y legitimidad de su conducta (**Casación del 13 de junio de 2007 {Cas. N° 3088-06. Lima}. GONZALES BARRÓN, Gunther. Estudio Preliminar del Principio de Fe Pública Registral en el Derecho Peruano. Preámbulo a GORDILLO CAÑAS, Antonio. Op. Cit, p CXXVII.)**

La buena fe que se le exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro.

En otros términos, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución que no aparecen del registro, ellas deben ser además desconocidas por quien pretende ampararse en el principio estudiado.

El artículo 2014° en su última parte establece la presunción de buena fe, esto es, la presunción de desconocimiento de la existencia de las razones de nulidad, rescisión y resolución.

---

<sup>14</sup> Gonzáles, Gunther. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Lima 2004, 1000-1001.



De esta manera, el adquirente se encuentra en la cómoda posición procesal de no tener la obligación de probar su buena fe e incluso no teniendo siquiera la obligación de alegarla. Quien quiera impedir la aplicación de este principio tendrá que probar que el adquirente conocía, aun cuando no aparecían del registro, la existencia de las razones de nulidad, rescisión y resolución. (Guevara Manrique 1999, 39-40)<sup>16</sup>

### **Buena civil y buena fe registral:**

Sobre el tema de la buena fe existe una confusión terminológica que vale la pena aclarar a fin de manejar los conceptos precisos. En ese sentido, se señala, corrientemente, que la buena fe puede ser "civil" o "registral" ("subjetiva" u "objetiva", respectivamente). La primera aludiría al desconocimiento del tercero respecto a la causal de inexactitud del registro, pero a través de medios extra registrales; en cambio, la segunda, significaría que en el mismo registro no conste causal alguna de nulidad o ineficacia del negocio antecedente.

La buena fe prevista en el artículo 2014 del Código Civil se refiere SIEMPRE al conocimiento extra registral del tercero respecto a la realidad jurídica de la finca; y en este sentido, es una cuestión de hecho objeto de prueba. En principio, se presume la buena fe del tercero inscrito, pero esa situación puede ser desvirtuada con prueba en contrario convincente y definitiva. En cambio, la llamada "buena fe registral" no puede ser objeto de prueba en contrario. Si la causal de nulidad o ineficacia consta en el Registro, se produce su oponibilidad absoluta, sin posibilidad de prueba en contrario (artículo 2012 CC). La buena fe en el principio de fe pública siempre significa que el tercero DESCONOCE la inexactitud del Registro por mecanismos ajenos a éste; mientras la mala fe significa que el tercero CONOCE la inexactitud del Registro siempre por mecanismos ajenos a éste, lo cual conlleva la pérdida de la protección legal. (Gonzales Barrón 2004, 1014)<sup>17</sup>

### **Cuando debe existir la buena fe**

Es incuestionable que la buena fe del adquirente debe existir en el momento de la celebración del contrato mediante el cual adquiere el derecho del cual se trate, por lo

---

<sup>16</sup> Guevara Manrique, Rubén. Derecho Registral. Lima 1999,39-40.

<sup>17</sup> Gonzáles, Gunther. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Lima 2004,1014..

tanto si al momento de la celebración de dicho contrato, el adquirente conocía de la existencia de razones de nulidad, rescisión y resolución que no aparecían de los registros, le faltara el requisito de buena fe necesaria para constituirse en tercer registral.

Lo que constituye materia de discusión en doctrina es la necesidad de que esa buena fe, de que esa ignorancia perdure hasta el momento en que éste inscriba su derecho.

Autores como Roca Sastre, Díez Picazo y De Cossío y Corral sostienen que la buena fe del adquirente debe existir en el momento de celebrarse el contrato y mantenerse hasta que se produzca la transferencia de la propiedad. (Guevara Manrique 1999, 40)<sup>18</sup>

De esta manera coincidiendo con lo establecido por Sanz Fernández y de Cano Tello, la buena fe debe subsistir hasta el momento de la inscripción del derecho del adquirente, por cuanto todos los requisitos para el funcionamiento del este principio deben ser concurrentes al mismo tiempo.

### **1.3. Elemento subjetivo: Buena fe del adquirente**

La introducción de la buena fe busca mantener un mínimo de moralidad en las relaciones sociales y económicas; en caso contrario, el Registro podría ser utilizado disfuncionalmente para consumir fraudes y engaños. La buena fe se entiende como una convicción de actuar conforme a derecho. Así, el efecto jurídico de la buena fe subjetiva consiste en la conservación de las situaciones jurídicas o de los efectos jurídicos en los cuales el sujeto había confiado, o bien en la limitación o exclusión de responsabilidad o de efectos jurídicos negativos para el sujeto.

La buena fe prevista en el artículo 2014 del Código Civil se refiere SIEMPRE al conocimiento extra registral del tercero respecto a la realidad jurídica de la finca; v en este sentido, es una cuestión de hecho objeto de prueba. En principio, se presume la buena fe del tercero inscrito, pero esa situación puede ser desvirtuada con prueba en contrario convincente y definitiva. En cambio, la llamada "buena fe registral" no puede ser objeto de prueba en contrario. Si la causal de nulidad o ineficacia consta en el Registro, se produce su oponibilidad absoluta, sin posibilidad de prueba en contrario (artículo 2012 CC). (Gonzales Barrón 2004, 1011-1014)<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Guevara Manrique, Rubén. Derecho registral. Lima 1999,40.

<sup>19</sup> Gonzáles, Gunther. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Lima 2004, 1011-1014.

## **Consecuencias de la ausencia de buena fe**

¿Qué ocurre cuando carece del requisito de buena fe aun cuando cumpla con todas las otras exigencias incluyendo la inscripción? Una primera posición sostiene que el conocimiento por parte del adquirente de la existencia de un título anterior ya constituye un indicio de fraude, presuponiendo obviamente que el transmitente conoce la real situación jurídica del inmueble ("cuasi-fraude"), lo que determina la nulidad del contrato por ilicitud de causa (artículo 219-4 C.C.). Con mayor razón, esta sería la solución legal cuando exista verdaderamente concierto entre las partes para llevar a cabo un negocio dispositivo en perjuicio del "*verus dominus*". En consecuencia, tal contrato no tendría la virtualidad para hacer propietario al adquirente, aunque éste haya inscrito su adquisición. Ante la nulidad del título y de la inscripción del tercero, el "*verus dominus*" podrá emerger como titular luego de corregirse la inexactitud del Registro. (Clemente Meoro 1997, 153-154)<sup>20</sup>

Un importante sector de la doctrina italiana por ejemplo María Constanza, propone que el adquirente de mala fe siempre se repute como propietario, aunque se encuentre sujeto a una responsabilidad personal por acto ilícito frente al "*verus dominus*" cuando el vendedor sea insolvente. Para García García la idea subyacente en esta tesis es evitar que la adquisición o no de los derechos dependa de un requisito subjetivo consistente en el desconocimiento de otros títulos sobre el mismo bien.

### **1.4. Las Causales de Nulidad o Ineficacia del Negocio Jurídico Antecedente no deben constar en el Registro**

Según señala Gonzales Barrón "la protección para el tercero registral en este requisito se verá subordinada a la no constancia en el Registro de las causales de nulidad o inexistencia del negocio antecedente, lo que en buena cuenta significa determinar si alguno de estos motivos de claudicación del negocio previo consta efectivamente o no en el Registro. En tal sentido, el elemento clave para esta determinación es la Claridad Del Registro, más precisamente, la claridad de la hoja registral correspondiente a la finca."

Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida nos dice que "ninguna duda suscita la constancia registral de una causa de ineficacia o nulidad cuando ella misma sea objeto de un asiento registral".

---

<sup>20</sup> Clemente, Mario. Doble inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad. Valencia 1997, 153-154.

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales (numeral VIII del TP del RGRPP).

#### **1.4.1. Constancias de nulidad o ineficacia en el asiento registral o en el título.**

Las constancias explícitas en el Registro de las causales de nulidad o ineficacia son las siguientes, ya se encuentren (o no) constatadas en un asiento independiente:

- Anotación de demanda.
- Condiciones suspensivas o resolutorias.
- El cargo o modo.
- Pactos resolutorios (ejemplo: retroventa)

Mayores discusiones generan las constancias puestas en los títulos inscritos, aunque no consignadas en un asiento registral. Téngase en cuenta que nuestro sistema adopta la "fórmula del extracto formal", por la cual el registrador resume las condiciones más importantes del título. El asunto a ser dilucidado es si las causales de nulidad o ineficacia constatadas en el título inscrito pueden afectar a tercero, aunque no hayan pasado a formar parte del asiento registral.

Algunos autores nacionales admiten que el Derecho peruano reconoce la inscripción "sustantiva", esto es, la separación del título con respecto al asiento, y la consiguiente relevancia de éste (y no del título) respecto a terceros. La existencia de una inscripción "sustantiva" implica darle autonomía al asiento registral con respecto al título del que tiene su causa jurídica. Se distingue el contenido del documento con respecto al contenido de la inscripción. El primero obliga sólo a las partes, el segundo afecta a los terceros. (Gonzales Barrón 2004, 1034)<sup>21</sup>

#### **1.5. Inscripción del Título (elemento de cierre)**

Este es el último requisito que va a asegurar el derecho adquisitivo, "al tercero no le basta con haber confiado en lo que el Registro pública acerca de la titularidad del derecho que

---

<sup>21</sup> Gonzáles, Gunther. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Lima 2004, 1034.

se propone adquirir, es necesario, además, que sea un tercero activo. (Gordillo Cañas 2010, 317)<sup>22</sup>

El último elemento luego de haber pasado todos los obstáculos antes descritos para gozar de la protección es que el tercero inscriba su título. Al tercero se le debe exigir hacer algo que le falta al otro: la inscripción. Una vez cumplido el requisito legal de la inscripción, se cierra el círculo de protección y queda constituido el tercero cualificado amparado por el principio de fe pública. (Gonzales Barrón 2004, 1049)<sup>23</sup>

Roca Sastre nos señala que la exigencia de este requisito es lógica; 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 adquirente, sino tan sólo 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.

---

<sup>22</sup> Gordillo, Antonio. El Principio de Fe Pública registral. Lima 2010,317.

<sup>23</sup> Gonzáles, Gunther.Op.Cit pag 1049.

## CONCLUSIONES

- El Principio de Fe Pública Registral es uno de los principios pilares de nuestro sistema registral, ya que en él recae la confianza que adquiere el tercero registral en la exactitud de los registros, transmitiéndole así que sus declaraciones sean indiscutibles, intransferibles a favor de éste.
- El artículo 2014 del CC y también incorporado en el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, protege al tercero Registral que adquiere de buena fe y a título oneroso, de esta manera el tercero registral ve inatacable su adquisición.
- Los requisitos para ser considerado tercero “cualificado” de la fe pública, son:- Adquisición válida a título oneroso, confianza en el Registro, buena fe, no debe constar en el Registro las causales de nulidad o ineficacia, Inscripción de su propio título, estos deben ser cumplidos estrictamente para poder entrar en la esfera de protección de este principio.
- La “buena fe registral” no puede ser objeto de prueba en contrario. Si la causal de nulidad o ineficacia consta en el Registro, se produce su oponibilidad absoluta, sin posibilidad de prueba en contrario
- Una vez cumplido el requisito legal de la inscripción, se cierra el círculo de protección y queda constituido el tercero cualificado amparado por el principio de fe pública.
- La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registral.

## BIBLIOGRAFÍA

- ❖ Guevara Manrique, Rubén. 1999.Derecho registral. Lima.
  
- ❖ Espasa. Diccionario Jurídico Espasa. 1998.España.
  
- ❖ Jurista Editores. Código Civil. 2007.Lima.
  
  
- ❖ Barrueto, Salas.Amparo. Constitucional de los Registros Públicos y Tercero Registral,2003.
  
- ❖ García, José. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. 1999.Madrid.
  
  
- ❖ Guevara, Rubén. Derecho Registral. 1999.Lima.
  
  
- ❖ Pau, Antonio. Esbozo de una teoría general de la oponibilidad. 2001.Madrid.
  
  
- ❖ Gonzáles, Gunther.Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. 2004.Lima.
  
  
- ❖ Quispe, Gustavo. El artículo 2014 del Código Civil en su jurisprudencia. 2007.Lima.