



# UNIVERSIDAD ANDINA DE CUSCO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

---



**TESIS:**

---

“EL PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL EN EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA  
DE BIENES INMUEBLES CON RELACIÓN AL PROCESO DE EXTINCION DE  
DOMINIO”

**(Propuesta Legislativa)**

---

PRESENTADO POR:

Bach. Jefferson Yerko Huaman Bejar

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
ABOGADO

ASESOR:

Abog. JUAN HUAMAN AFAN

**PUERTO MALDONADO, PERU**

**2020**



## AGRADECIMIENTO

A todas aquellas personas que creyeron en mí, que con su pequeño apoyo me motivaron a concluir esta etapa en mi vida.

A la universidad por darme el espacio de aprender y forjarme como profesional.



## DEDICATORIA

El presente trabajo está dedicado a  
mis padres por su inmenso apoyo y  
que siempre creyeron en mí  
desempeño.



**JURADO DICTAMINANTE DE LA TESIS**

JURADO DICTAMINADOR: Mg. Abog. FREDY OCHOA SAIRE

JURADO DICTAMINADOR: Mg. Abog. MIGUEL ANGEL VASQUEZ  
RODRIGUEZ

**NOMBRE DEL ASESOR DE LA TESIS:**

Abog. JUAN HUAMAN AFAN



## ÍNDICE

<b>AGRADECIMIENTO</b> .....	<b>i</b>
<b>DEDICATORIA</b> .....	<b>ii</b>
<b>INDICE</b> .....	<b>iv</b>
<b>RELACIÓN DE TABLAS</b> .....	<b>viii</b>
<b>RESUMEN</b> .....	<b>ix</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>x</b>
<b>CAPITULO I</b> .....	<b>1</b>
<b>1. EL PROBLEMA Y EL MÉTODO DE INVESTIGACIÓN</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1. Planteamiento del Problema</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2. Formulación del Problema</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2.1 Problema General</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2.2 Problemas específicos secundarios</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3. Objetivos de la investigación</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3.1 Objetivo general</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3.2. Objetivos específicos</b> .....	<b>5</b>
<b>1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN</b> .....	<b>5</b>
<b>1.5. METODOLOGÍA APLICADA AL ESTUDIO</b> .....	<b>8</b>
<b>1.5.1 Unidad de estudio</b> .....	<b>8</b>
<b>1.6. TÉCNICAS E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN</b> .....	<b>9</b>



1.7. HIPÓTESIS DE TRABAJO .....	9
1.8. CATEGORÍA DE ESTUDIO .....	9
CAPITULO II .....	11
SUBCAPITULO I .....	11
2. DESARROLLO TEMÁTICO .....	11
2.1. Antecedentes de la investigación.....	11
Antecedente 1° .....	11
Antecedente 2° .....	12
Antecedente 3° .....	13
SUBCAPITULO II.....	15
2.2. Bases teóricas.....	15
2.2.1 La propiedad .....	15
2.2.1.1 Concepto de propiedad.....	15
2.2.1.2 La propiedad en el código Cvil .....	16
2.2.1.3 Facultades del derecho de propiedad .....	17
2.2.1.4 Aspecto económico .....	18
2.2.1.5 Restricción de la propiedad.....	19
2.2.1.6 Adquisición de la propiedad.....	20
2.2.1.7 Adquisición de la propiedad a título oneroso.....	20
2.2.2 El contrato .....	21
2.2.2.1 Definición del contrato.....	22
2.2.2.2 Clasificación de los contratos .....	23



2.2.3	Contrato de compraventa.....	24
2.2.3.1	Caracteres jurídicos de la compra venta .....	25
2.2.3.2	Trasmisión de la propiedad inmueble po compra venta .....	25
2.2.4	La adquisición a <i>Non Domino</i> .....	27
2.2.4.1	Concepto .....	27
2.2.5	Principios registrales.....	28
2.2.5.1	Principio de fe pública registral.....	29
2.2.5.2	Naturaleza jurídica del principio de fe publica registral.....	30
2.2.5.3	Clasificación del principio de la buena fe .....	31
2.2.5.4	Requisitos de la fe pública registral .....	32
2.2.6	Tratamiento doctrinal de la Fe Pública Registral .....	34
2.2.6.1	Fe pública registral en predios.....	34
2.2.6.2	Tercero de buena fe registral .....	34
2.2.6.3	El tercero de buena fe registral en el derecho internacional.....	35
2.2.7	Procedimiento de extinción de dominio .....	38
2.2.7.1	Características del proceso de extinción de dominio .....	40
2.2.7.2	La buena fe cualificada como limite a la extinción de dominio .....	42
2.2.7.3	El nuevo tercero de buena fe en los procesos de extinción de dominio .....	43
<b>CAPITULO III.....</b>		<b>45</b>
<b>3. RESULTADOS Y ANÁLISIS DE HALLAZGOS .....</b>		<b>45</b>
<b>3.1. EL TERCERO DE BUENA FE Y SU CONDICIÓN DE COMPRADOR DILIGENTE .....</b>		<b>45</b>
<b>3.2 EL TERCERO DE BUENA FE EN EL PROCESO DE ETINCIÓN DE DOMINIO.....</b>		<b>47</b>



<b>3.3. LOS TERCEROS DE BUENA FE .....</b>	<b>50</b>
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>53</b>
<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>55</b>
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>57</b>
<b>LINKOGRAFÍAS .....</b>	<b>58</b>
<b>ANEXO .....</b>	<b>61</b>





RELACION DE TABLAS

Tabla N° 01 .....	8
Tabla N° 02 .....	10



## RESUMEN

El presente trabajo de investigación “El Principio De Buena Fe Registral En El Sistema De Transferencia De Bienes Inmuebles Con Relación Al Proceso De Extinción De Dominio” como pregunta principal de qué manera el tercero de buena fe registral es afectado con el proceso de extinción de dominio en la transferencia de la propiedad, en nuestro basto sistema jurídico nos encontramos con la misma figura jurídica “tercero de buena fe” en dos ámbitos exclusivos del derecho, en el artículo 2014° C.C, artículo 66° del D.S. N° 007-2019-JUS reglamento del Decreto Legislativo N° 1373. Como objetivo de la presente investigación ha sido determinar si el tercero de buena fe del código civil, es afectado por tercero de buena fe del proceso de extinción de dominio, al desarrollar la investigación el tercero de buena fe del proceso de extinción de dominio, es un proceso independiente, su desarrollo es más preciso en torno a quien es el tercero de buena fe y que se necesita para ser un tercero de buena fe, el desarrollo gira con aquellos bienes que han sido producto de consecuencia de hechos y actos ilícitos que le han generado el fácil acceso a determinados bienes, bienes de particulares que el estado intenta recuperar.

Podemos determinar en el desarrollar del trabajo de investigación que la adquisición de un bien inmueble acogándose a la figura jurídica del tercero de buena fe registral, consagrada en el artículo 2014 del Código Civil peruano, su desarrollo legal está en una clara deficiencia no acorde a nuestro sistema de transferencia de propiedad, que con el tiempo ha ido implementado nuevas maneras de proteger a aquellos que adquieren un bien, y que no han logrado inscribir su derecho de propiedad en los registros públicos.

Palabras claves: buena fe, tercero.



## ABSTRACT

The present research paper "The Principle of Good Registration In the System of Transfer of Real Estate With Relationship to the Domain Extinction Process" as the main question how the third party in good faith register is affected with the process of extinction of dominance in the transfer of ownership, in our strong legal system we find the same legal figure "third in good faith" in two exclusive areas of the right , in Article 2014o C.C., Article 66 of D.S. No. 007-2019-JUS regulation of Legislative Decree No. 1373. As the objective of this investigation has been to determine whether the bona faith third party of the civil code, is affected by third party in good faith of the domain extinction process, by developing the investigation the third bona faith of the domain extinction process, is an independent process, its development is more precise around who is the third party in good faith and who is needed to be a third party in good faith , development revolves around with those goods that have been the product of wrongdoing and acts that have given it easy access to certain goods, private goods that the state attempts to recover.

We can determine in the development of the research work that the acquisition of a immovable property taking into account the legal figure of the third party of good registration faith, enshrined in article 2014 of the Peruvian Civil Code, its legal development is in a clear deficiency not in line with our system of transfer of property, which over time has been implemented new ways of protecting those who acquire a good , and who have failed to register their property rights in public records.

Keywords: good faith, third.



## CAPITULO I

### 1. EL PROBLEMA Y EL MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

#### 1.1. Planteamiento del Problema

En materia Registral, nuestro sistema civil vigente tiene prescrita en el libro IX Registros Públicos, Título I Disposiciones Generales, Artículo 2014 del Código Civil, dentro de dicho artículo encontramos lo normado con relación al Principio de buena fe registral (Art. 2014). Y el régimen registral esta también conformado por ciertos principios, entre ellas se tiene “la buena fe registral”, referida a la conducta de un tercero en la relación contractual (compra-venta).

Revisada la doctrina nacional con relación al tercero de buena fe registral, hemos encontrado juristas entre otros a Barrón, quien en su trabajo “El principio de fe registral” refiere:

El tercero de buena fe registral, desde el momento que entró en vigencia, con el Código Civil Peruano de 1984, generó varios problemas y vacíos al momento de adquirir bienes inmuebles, específicamente a título oneroso (Compra-Venta). No obstante, desde la entrada en vigencia del código, la doctrina fue exageradamente crítica contra las decisiones del legislador, por lo que se propuso desde un primer momento el registro constitutivo y una nueva clasificación de los bienes. (Barrón, 2018).

Aparentemente dicha normativa civil, estableció la garantía de la seguridad jurídica del derecho del adquirente de un bien inmueble. El tercero de buena fe registral, se acogió a esta apariencia y una vez que lograba inscribir su derecho, este se mantenía así, aunque después se



anule, rescinda o resuelva, o en los casos de la doble venta por parte del aparente titular registral, prevalecía el derecho de quien inscribía demostrando que solo basta en enfocarnos con lo que publicitaba registros públicos a través de sus asientos de registrales.

En una suerte de fatalista M. Mejorada en su trabajo titulado “La Ley el águila legal de la noticia” al referirse a los contratos de compraventa, nos señala:

Adquirir bienes en el Perú es una operación peligrosa y sumamente cara, no precisamente por los precios sino por los riesgos que se asumen ante reclamos que surgen de terceros ajenos al contrato, después que uno logró contratar e inscribir su título en Registros Públicos. Sea para adquirir el dominio o cualquier otro derecho, el recurso a la Fe Pública Registral es la manera de protegerse de algún vicio inadvertido en el estudio previo (artículo 2014 del Código Civil), de modo tal que aun si existiera una irregularidad en el título del enajenante, quien hace una inversión está protegido y conserva el bien, siempre que al celebrar el contrato hubiese creído que estaba adquiriendo de la persona correcta e inscribe su título en el Registro de Bienes (buena fe). (Mejorada, 2019).

El desarrollo del tercero de buena fe registral, y su aplicación en el derecho desde su vigencia, generó una figura de la apariencia del derecho, aquel que no inscribía su derecho ante los registros públicos, donde “A” vende a “B” y “B” no lo inscribe pero mantiene posesión del bien, luego “C” le compra a “A” por la apariencia de ser el Titular Registral, y “C” inscribe su derecho en los registros públicos, calificando como tercero de buena fe registral. En este acto implicaba dejar sin un bien a un anterior dueño, posible propietario registral, que no llegó a inscribir su compra-venta ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

La figura del tercero de buena fe registral, luego fue cambiando con la modificación de la Ley N° 30313, donde se modifica los artículos 2013 y 2014 del Código Civil (1984), donde



se exige que no sólo se tendrá que revisar los asientos registrales, también deben considerarse los títulos archivados, para el que tercero adquirente mantenga su derecho una vez inscrito.

Generando así mayor garantía para que el tercero pueda adquirir y mantener su derecho una vez ya inscrito, no solo nos afianzamos en la fe pública registral, todo aquello que publicita registros públicos, también es materia del tercero de buena fe conocer los títulos archivados, donde se presume que no conocía la inexactitud del registro.

Revisada la jurisprudencia nacional, hemos descubierto que debido a esta modificación, no solo basta que el tercero revise los asientos Registrales, además de los títulos archivados, lo que se quiere es que el comprador, en este caso el tercero de buena fe, conozca la situación real, física del bien inmueble que va adquirir de buena fe, inspeccionar el bien, conocer no solo al propietario registral, sino aclararlo con verificar quien es el poseedor actual del bien, otorgándolo así la calidad de “comprador diligente”. (Casación N° 1589-2016, fundamento cuarto. 6.6.)

El problema actual que desarrolla la presente investigación, se sitúa en materia registral con relación a la buena fe registral, la incertidumbre radica que por una parte el artículo 2014 del CC. Con relación a la transferencia de bienes inmuebles, garantiza su propiedad al tercero que de buena fe adquiere a título oneroso. Sin embargo, es el caso que en contraposición a la norma sustantiva civil referido el D.S. N° 007-2019-JUS reglamento del Decreto Legislativo N° 1373 en su artículo 66, establece que, vía proceso de extinción de dominio, desconociendo el proceso civil en el que se pudo haber tenido sentencia favorable, lograría despojar de un bien inmueble adquirido de buena fe registral. El vendedor adquiere un bien inmueble proveniente de actos ilícitos, luego vende el bien a un comprador que desconoce los vicios, inscribiendo su derecho registral (buena fe); donde el nuevo comprador corre el riesgo de perder el bien.



Entonces entendemos que nuestro sistema jurídico en estos supuestos no llega a unificar la figura del Tercero de buena fe registral en el tráfico comercial, mermando la seguridad jurídica que debería prevalecer conforme a su fin.

## **1.2. Formulación del Problema**

### **1.2.1 Problema General**

¿De qué manera el tercero de buena fe registral es afectado con el proceso de extinción de dominio en la transferencia de la propiedad?

### **1.2.2 Problemas específicos secundarios**

1° ¿De qué manera está desarrollado el tercero de buena fe registral y el proceso de extinción de dominio en el Perú?

2° ¿Cómo se regula el tercero de buena fe registral en la legislación comparada?

3° ¿Cuál debe ser la formulación adecuada de una propuesta legislativa para la aplicación del tercero de buena fe registral frente al proceso de extinción de dominio, en la transferencia de la propiedad?



### 1.3. Objetivos de la investigación

#### 1.3.1. Objetivo general

Determinar si el tercero de buena fe registral es afectado con el proceso de extinción de dominio en la transferencia de la propiedad.

#### 1.3.2. Objetivos específicos

1° Conocer cómo se desarrolla el tercero de buena fe registral y el proceso de extinción de dominio en el Perú.

2° Determinar cómo se regula el tercero de buena fe registral en la legislación comparada.

3° Precisar la formulación adecuada de una propuesta legislativa para la aplicación del tercero de buena fe registral frente al proceso de extinción de dominio, en la transferencia de la propiedad.

### 1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

El presente estudio que vamos a realizar se justifica por las siguientes razones:

#### a) **Conveniencia**





Es conveniente realizar la presente investigación por tratarse de un problema de interés social relacionado con el derecho al patrimonio, para lograr obtener una mayor seguridad jurídica en el comercio continuo de los bienes inmuebles adquiridos de buena fe, mejorando así la seguridad jurídica del último comprador y su protección legal; frente a un posible proceso de extinción de dominio.

**b) Relevancia Social**

Tiene relevancia de carácter social ya que es una investigación que de ser acogida y de modificarse el Código Civil, mejorará la seguridad jurídica de la propiedad, dentro del sistema de transferencia de bienes inmuebles frente al tercero de buena fe registral, haciendo que los procesos de pérdida de dominio tengan otros requisitos.

**c) Implicaciones Practicas**

Lo que buscamos con la presente investigación es hacer que del tercero de buena fe registral logre tener seguridad jurídica sobre el inmueble adquirido, así como un desarrollo normativo y teórico más exacto en el derecho, y coadyuve a la protección de los interesados en el sistema de transferencia de la propiedad. Logrando así una correcta aplicación del tercero de buena fe registral.

**d) Valor Teórico**

De igual manera se pretende establecer un mejor desarrollo del tercero de buena fe registral para la sociedad, sobre su aplicación en la apariencia de no conocer la



inexactitud del bien conforme a los asientos registrales y los títulos archivados. Así como también, dar mayores aportes teóricos con relación a la pérdida de dominio.

e) **Utilidad Metodológica**

Considero que los resultados obtenidos de la presente investigación puedan motivar y aportar información para estudios jurídicos posteriores los cuales podrán ser abordados en diversos puntos de vista que complementen el presente estudio.



## 1.5. METODOLOGÍA APLICADA AL ESTUDIO

TABLA N° 01

<b>Enfoque de investigación</b>	<b>Cualitativo:</b> Dado que nuestro estudio no está basado en mediciones estadísticas sino en el análisis y la argumentación respecto a la realidad materia de estudio.
<b>Tipo de investigación jurídica</b>	<b>Dogmática propositiva:</b> Según la normativa vigente en desarrollo del tercero de buena fe registral. Nuestro estudio pretende establecer las razones suficientes para elaborar una propuesta legislativa en relación a unificar la figura del tercero de buena fe registral.

**Fuente: Elaboración propia**

### 1.5.1. Unidad de estudio

La unidad de estudio de nuestra investigación está constituida por consolidar criterios que regulen la figura del tercero de buena fe registral frente al proceso de pérdida de dominio. El análisis de dicha unidad de estudio conlleva a concluir con una propuesta legislativa.



## **1.6. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN**

### **a. TÉCNICAS**

La técnica que emplearemos en nuestro estudio es:

1. Análisis documental:

### **b. INSTRUMENTOS**

1. Análisis de Jurisprudencia en casos de Tercero de buena fe registral.

## **1.7. HIPÓTESIS DE TRABAJO**

Existen razones de índole social que justifican una propuesta legislativa para consolidar la seguridad jurídica del tercero de buena fe registral y una mejor regulación de su aplicación frente al proceso de extinción de dominio.

## **1.8. CATEGORÍAS DE ESTUDIO**

Dado que nuestro estudio corresponde a una investigación jurídica dogmática propositiva, nuestras categorías de estudio son:



TABLA N° 02

<b>Categorías de estudio</b>	<b>Subcategorías</b>
<b>Categoría 1°: El Sistema de transferencia de la propiedad</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>La propiedad</b></li><li>- <b>Compra venta</b></li><li>- <b>Tipos de compra venta</b></li><li>- <i>Non domino</i></li></ul>
<b>Categoría 2°: El Tercero de buena fe registral</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Buena fe registral</b></li><li>- <b>Apariencia del derecho</b></li><li>- <b>Sistema registral</b></li></ul>
<b>Categoría 3°: Extinción de dominio</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Proceso autónomo</b></li><li>- <b>Características del proceso de extinción de dominio</b></li></ul>

**Fuente: Elaboración propia.**



## CAPITULO II

### SUBCAPITULO I

## 2. DESARROLLO TEMÁTICO

### 2.1. Antecedentes de la investigación

#### 2.1.1 Tesis de índole Internacional

##### Antecedente 1°

El primero antecedente de la investigación a desarrollar lo constituye la tesis que lleva como título “*LA FÉ PÚBLICA REGISTRAL ENFOCADA EN LA QUE SE EJERCE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD*”. Su autor es María Eugenia Arroyave Ochoa, quien presento dicha investigación en la Universidad Rafael Landívar, para obtener el Grado Académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales, en Quetzaltenango el año 2014.

La tesis concluye en:

- i. La finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles la cual se logra mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción de los derechos reales sobre los inmuebles.
- ii. El Registro es una institución creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y



resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan.

- iii. Los Principios registrales son aquellos que sirven de guía, economizan preceptos y facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica.

A diferencia de la investigación que se pretende realizar, en esta investigación se afianza la importancia de la seguridad jurídica que tiene el registro a través de sus inscripciones. Siendo que nuestro propósito está enfocado en la fe pública registral del código civil y el proceso de extinción de dominio y el efecto que ocasiona en no tener un desarrollo unificado del tercero de buena fe registral.

### 2.1.2 Tesis de índole Nacional

#### Antecedente 2°

El segundo antecedente de la investigación a desarrollar lo constituye la tesis que lleva como título “*EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ Y LA SEGURIDAD JURÍDICA*”. Su autor es Jhefry Jhordan López Gamarra, quien presento dicha investigación en la Universidad Andina del Cusco Facultad de Derecho y Ciencia Política en el año 2017.

La tesis concluye en:

- i. Habiendo realizado el análisis referente al sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Código Civil Peruano, se ha determinado que



la regulación de esta figura no otorga seguridad jurídica al comprador por haber adoptado un sistema que no exige la publicidad del derecho y por lo tanto no es eficiente con su relación del registro viendo claramente las inconsistencias con la concurrencia de acreedores

- ii. La falta de seguridad y certeza en la transmisión de propiedad inmueble, específicamente en la exclusión y oponibilidad, determina que muchas transferencias de propiedad no se realicen debido a la incertidumbre que tienen respecto de su derecho
- iii. La principal función de los registros de predios es básicamente la protección sobre los derechos de propiedad, ya que su oponibilidad fundamentada en la publicidad registral hace que esta institución dote de una garantía y seguridad jurídica plena sobre los derechos que se publicaron para proteger el derecho de propiedad.

A diferencia de la investigación que se pretende realizar, en esta investigación no encuentra la seguridad necesaria por parte de registros para llegar a tener una transferencia más eficiente debido a las incertidumbres de los derechos. Siendo que nuestro propósito está enfocado en la fe pública registral del código civil y el proceso de extinción de dominio y el efecto que ocasiona en no tener un desarrollo unificado del tercero de buena fe registral.

### **Antecedente 3°**

El tercer antecedente de la investigación a desarrollar lo constituye la tesis que lleva como título “*LA VULNERACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD ANTE LOS CASOS DE DOBLE VENTA Y LA FE PÚBLICA*”





*REGISTRAL*". Su autor es Blanca Estrella Tuyume Effio, quien presento dicha investigación en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo LIMA en el año 2016.

El autor arriba a las siguientes conclusiones:

- i. En nuestro sistema registral se protege el derecho de la propiedad en desmedro de la posesión toda vez que, del análisis de los diversos pronunciamientos emitidos por la Corte Suprema de Justicia es factible advertir la división que existe a nivel jurisprudencial al momento de resolver casos de doble venta, ya que en un inicio se limitaba solo a la defensa del tercero registral no obstante, en una segunda etapa ha optado por la protección del primer adquirente del bien quien a pesar de no inscribir en el registro ostentaba la posesión del mismo. Ante ello nuestro Código Civil no ha dado ninguna otra solución más que acudir a los artículos 1135, 2022 y 2014 del mismo Texto Civil por tanto, no existe un tratamiento normativo idóneo para la protección del propietario poseedor de un bien más aún si el contrato que lo adjudicó como titular del predio es oponible frente a cualquier tercero por cuanto produce efectos con relevancia jurídica y la acotada oponibilidad es señal de protección frente a sus titulares produciendo todo tipo de efectos jurídicos, con lo cual si el ordenamiento jurídico protege el derecho de propiedad y el fundamento de este es la posesión resulta contradictorio que se deje en desamparo a un primer adquirente cuyo derecho de propiedad no fue inscrito en los Registros Públicos.



- ii. En esta investigación se estableció que si se incorpora la posesión como elemento adicional del artículo 2014 del Código Civil entonces, estaremos protegiendo al propietario que no tiene el derecho inscrito pero posee el bien ante los casos de doble venta, no bastando para ello la simple información que brinda el registro.

A diferencia de la investigación que se pretende realizar, en este caso se ha desarrollado un estudio sobre la protección del propietario frente a un poseedor que no inscribió su derecho. Siendo que nuestro propósito está enfocado en la fe pública registral del código civil y el proceso de extinción de dominio y el efecto que ocasiona en no tener un desarrollo unificado del tercero de buena fe registral.

## SUBCAPÍTULO II

### 2.2. Bases teóricas

#### 2.2.1 La propiedad

##### 2.2.1.1 Concepto de propiedad

Antes de hacer un análisis del concepto de la propiedad, debemos dejar en claro que se puede realizar desde diferentes puntos de vista, es así que se puede analizar desde el punto de vista: legal, histórico, económico, sociológico, antropológico, político, etc. Al respecto, Gonzales (2012), menciona que:

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, los jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes (Como es citado en Varsi, 2019, p.71).

La propiedad, es un derecho constitucional sobre un bien, ésta establece que todos tenemos derecho a la propiedad, que este derecho nos garantiza el Estado, al ser un poder bastante amplio sobre el bien, no quiere decir que es ilimitado, el derecho a la propiedad cuenta con limitaciones estrechamente ligadas con la armonía del interés social y las buenas costumbres.

#### **2.2.1.2 La propiedad en el Código Civil (1984)**

(Decreto Legislativo N° 295, 1984) Artículo 923°.- “Definición: La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercer en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”

Nuestro sistema civil, consagra la definición de la propiedad en el artículo 923 del Código Civil citado líneas arriba, indicándonos que la propiedad es un poder jurídico, este poder va tomando forma cuando existe una relación estrecha entre la persona y el bien. Esta relación jurídica patrimonial sobre un bien al cual va a poder ejercer ciertas características inherentes, ejecutadas siempre y cuando la persona sea propietaria del bien a través de los sistemas de transferencia de propiedad para poder adquirirlas como propietarios, la cual les permitirá usar, disfrutar, disponer y reivindicar su bien.



### 2.2.1.3 Facultades del derecho de propiedad

La propiedad como derecho en sí, le confiere a su titular la capacidad plena de sus facultades sobre bien, nuestra legislación en el artículo indicado, encontramos que son cuatro facultades, a saber: usar, disfrutar, disponer y reivindicar.

En relación a dichos atributos, Avendaño (2019) afirma:

<Usar> es servirse del bien. Usa un automóvil quien se traslada con él de un lugar a otro. Usa la casa quien vive en ella. <Disfrutar> es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades. Hay frutos industriales, en cuya percepción interviene el hombre, y frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir, de un contrato. <Disponer> es prescindir del bien (mejor aún, del derecho), deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecarlo, otro, finalmente, es abandonarlo o destruirlo. Por esto se habla de disposición jurídica (del derecho) y de disposición física (del bien). Reivindicar es recuperar. Esto supone que el bien esté en poder de un tercero y no del propietario. Por esto se dice que la reivindicación es la acción del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario; poseedor ilegítimo, habría que precisar. La acción reivindicatoria cabe tanto respecto de bienes inmuebles como de muebles. No está demás decir que la reivindicatoria es una acción real, más aún, es la acción real por excelencia. Es real porque ampara un derecho real y porque es eminentemente persecutoria de un bien. (p.51).



Estas facultades solo son ejecutadas por el propietario del bien, mas no por el posesionario, ya que este tiene ciertas limitaciones sobre el bien, el perfeccionamiento del derecho de propiedad, nos lleva a tener estas facultades o características únicas sobre el bien, que por medio de la relación entre la persona y la cosa nos dan una aparentemente potestad absoluta donde recaiga el mando de quien es propietario. La propiedad no es absoluta como tal, ya que esta tiene limitaciones, a través del interés social, las buenas costumbres y constitucionales (legales), entendiéndose así de una vez por todas que no se ejerce un señorío absoluto sobre el bien directamente por su único dueño.

#### **2.2.1.4 Aspecto económico**

Al respecto, Bullard (1996), menciona que:

Para la economía la propiedad es el conjunto de relaciones económicas y sociales que definen la posición de cada individuo respecto al uso de los bienes escasos. Pero avanzando en la conceptualización de la propiedad, podemos señalar que los derechos básicos de propiedad consisten, en primer término, en la facultad de usar y explotar un bien, y al mismo tiempo, de impedir a otros el uso y explotación de ese mismo bien lo cual en economía se denomina “exclusión”; y en segundo lugar, en la “internalización” de los efectos positivos y negativos que el uso o la explotación del bien generen. (Como es citado en Velasco, s.f, p. 1).

Para la economía, la propiedad es una forma más para poder mover el sistema económico, esta se desarrolla con las facultades que posee el



propietario sobre el bien, la economía aprovecha estas facultades, en poder sacar frutos y ganancias del bien sobre el cual uno es propietario, y la garantía de poder reservar el bien para solo aquellos que gozan de cierta atribución, y la manera en como el propietario decide manejar o disfrutar su bien.

### 2.2.1.5 Restricción de la propiedad

Revisada la doctrina podemos encontrar muchos autores, entre ellas Avendaño que señala que hay hasta dos clases de restricciones o límites al derecho de propiedad: -dice- a) las que nacen de la ley y b) las que se originan en un pacto o contrato. Con relación al primero, argumenta:

(...) Las restricciones legales al derecho de propiedad son cargas o prohibiciones que se imponen a este derecho para limitar su ejercicio. Se produce una disminución o recorte del poder jurídico que impide al propietario actuar con total libertad sobre el bien, pero no se pierde la propiedad misma ni la posibilidad de ejercer los atributos del dominio. (Avendaño, 2019, p. 66)

Una de las limitaciones más claras que podemos encontrar en la propiedad, es sobre la que tiene el Estado esto es mediante la expropiación, también encontramos o la prescripción adquisición, esta ya es una actividad judicial de un particular. Si bien es cierto el Estado nos reconoce la propiedad como un derecho fundamental de cada persona, pero esta tiene ciertas excepciones en su aplicación como las de la expropiación, cumpliendo los requisitos propios de esta figura.



### 2.2.1.6 Adquisición de la propiedad

El mismo jurista antes indicado en su libro “Derechos reales”, indica sobre los modos y formas que dan nacimiento al derecho de propiedad y dice que se clasifican en: “originarios y derivados, a título universal y singular, y onerosos y gratuitos”.

Agrega dicho autor que:

(...) en los modos originarios la adquisición se produce como consecuencia de un acto exclusivo del adquirente o por un hecho natural. El anterior propietario, si lo hubiera, no tiene participación alguna en la adquisición. Tal es el caso, por ejemplo, de la apropiación, cuando se aprende un bien mueble que no pertenece a nadie, o de la accesión, cuando por obra de la naturaleza se adhiere un pedazo de tierra a otro bien. En los modos derivados hay transmisión. La adquisición resulta de un acto del transferente y otro del adquirente. Esto ocurre, por ejemplo, en una compraventa. Hay un titular anterior, que es el vendedor, y hay un adquirente, el comprador, que deriva su derecho del vendedor. El vendedor transfiere al comprador su derecho de propiedad. Hay una doble voluntad de vender y comprar, y tratándose de bienes muebles, hay la tradición del bien. (Avendaño, 2019, p. 70)

### 2.2.1.7 Adquisición de la propiedad a título oneroso

Con relación a la adquisición de propiedad a título oneroso, el jurista referido, señala que en los modos o formas onerosas hay contraprestaciones recíprocas, mientras que en los gratuitos nada se recibe a cambio. En el contrato de compraventa se transmite un bien a cambio de un precio previamente pactadas entre las partes contratantes.



En la donación se transmite un bien en forma gratuita y sin condiciones. “Si se adquiere un bien de quien figura en registros públicos como propietario, se mantiene la adquisición si luego resulta que el bien no era del transferente, siempre que el adquirente tenga buena fe y la adquisición haya sido a título oneroso”. (Avendaño, 2019, p. 70)

La adquisición del derecho de propiedad a título oneroso, es la forma en la que este trabajo de investigación se centra, el artículo 2014° del C.C. menciona para que el tercero de buena fe, sea reconocido como tal, debe adquirir un bien a nombre de quien sea el titular registral, a título oneroso, quiere decir que el tercero de buena fe necesariamente tiene que hacer un contrato de compraventa, pagar el valor del bien que se logra pactar entre las partes; sabemos que existen muchas formas de adquirir una propiedad inmueble o mueble, para nuestro caso en particular, se tiene que cumplir como paso principal, que este merezca una contraprestación en el acto, adquiriendo de aquel que aparentemente puede hacerlo.

### **2.2.2 El contrato**

El contrato, según juristas nacionales como Aníbal Torres Vásquez es considerado como un acto o negocio jurídico, donde las partes autorregulan sus intereses, la misma que las plasman en las cláusulas del documento que la celebran. El contrato, en la realidad actual viene a ser un medio importante para el desenvolvimiento de la sociedad, en ese sentido se tiene: “El contrato está presente en la vida de las personas, tanto así que es imposible pasar un día sin haber celebrado





más de un contrato o estar ejecutando prestaciones asumidas en contrato(s) anterior(es)". (Polanco, 2014, p. 31).

Quien no ha celebrado un acuerdo verbal o incluso un acuerdo escrito, pues bien, los contratos son la constitución de nuestra manifestación y aceptación por ambas o varias partes sobre un punto en particular, en todo nuestro actuar cotidiano se puede decir que continuamente realizamos contratos, de diversas formas, incluso evolucionando las formas de contratar.

### **2.2.2.1 Definición del contrato**

Para definir el contrato se hace necesario tener en cuenta el origen etimológico, para lo que se tiene que: "La palabra contrato proviene de Latín "*Contractus*" derivado de "*Contrahere*" que significa, concertar, lograr". (Miranda, 2014, p. 40); al respecto, Capitant (1983), menciona que "es el acuerdo de voluntades entre dos o más personas con el objeto de crear vínculos de obligaciones" (Citado en Miranda, 2014, p. 40).

Los contratos son actos jurídicos que por excelencia crean, modifican, regulan acuerdos entre particulares, generando ley entre las partes, como así lo establece la normativa civil nacional.

En consecuencia los contratos pueden definirse desde varios puntos de vista, así tenemos: para (Miranda, 2014, p. 40) "Gramaticalmente, los contratos pueden definirse como acuerdos o convenios entre personas que se obligan en materia o cosa determinada ya cuyo cumplimiento pueden ser compelidas".



Pero para el caso que nos convoca, entre tantas definiciones que se tiene sobre el contrato nos quedamos con lo definido por el (Torres, 2012, p. 20) quien siguiendo el Código Civil vigente señala:

La definición del contrato como el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificara o extinguir una relación jurídica (art.1351 CC) corresponde a su noción clásica que tiene como núcleo central al “consentimiento”, expresión del acuerdo de voluntades coincidentes. Esta noción es el resultado de la concepción de la finalidad del derecho que se tiene a partir del s. XVI: con la desintegración del feudalismo y el surgimiento de la nueva sociedad consagrada a los descubrimientos, la colonización y el comercio, el Derecho debía darla máxima protección al libre albedrio individual, para que el individuo utilice al máximo sus aptitudes personales en los descubrimientos, conquistas y explotación de los recursos naturales. (...).

#### **2.2.2.2 Clasificación de los contratos**

Igualmente dentro de la doctrina se tiene una infinidad de clasificaciones y para nosotros creemos que la aceptable es la realizada por Miranda (2014):

Podemos decir que la doctrina nos menciona de dos clasificaciones de los contratos en general, lo clasifica en:

- a) Típicos.- son los que tienen nombre y están expresamente determinados en el Código Civil, ejem. La compraventa, permuta, arrendamiento, suministro, hospedaje, mutuo, comodato, depósito, etc. Nuestro código civil los llama Nominados.



- b) Atípicos.- Son los que carecen de ubicación en el ordenamiento jurídico sustantivo, debido a que las relaciones económicas del hombre, intensas y variadas, crean situaciones jurídicas no previstas por el legislador. (p. 46)

Nuestro ordenamiento jurídico civil, más específico aún, dentro de nuestro código civil encontraremos todos aquellos contratos que están correctamente normados y desarrollados como tal, pero también existen muchos contratos que no se encuentran en el C.C. pero que aun así son contratos reconocidos en nuestro ordenamiento jurídico con sus desarrollos normativos propios, no implica que estos no tengan el mismo valor que aquellos que si están en el C.C.

### **2.2.3 Contrato de compraventa**

De igual manera señalamos que con relación a un concepto de compraventa, existen tantos conceptos como juristas, entre ellas hemos preferido tomar en cuenta lo señalado por (Castillo, 2015, p. 9), a quien varios autores hacen referencia, en tal sentido dicho jurista en la línea de lo prescrito por el Código Civil peruano refiere:

Si bien es cierto que el código Civil peruano de 1984 define el contrato de compraventa como aquel por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero, tal situación se enmarca dentro de una tendencia casi unánime de la legislación de nuestra tradición jurídica, que intenta definir o dar un concepto de este contrato.

Por su parte Miranda (2014) nos dice: la definición la encontramos en el art. 1529 del C.C. que dice: “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la



propiedad de un bien al comprador y esté a pagar su precio en dinero”. El vendedor, se obliga (...) dice este artículo, no dice vende. En realidad en la compraventa existe la obligación de vender. (p. 132)

### **2.2.3.1 Caracteres jurídicos de la compra venta**

La doctrina señala ciertos caracteres de la compraventa, Miranda (2014) señala:

- 1.- Es un contrato individual, porque para su configuración se requiere del consentimiento de las partes que intervienen, ya sea en forma personal y directa o por medio de representantes.
- 2.- Es principal, porque para su existencia no depende de otro contrato y tiene autonomía plena. Genera otros contratos, pero no es consecuencia de ellos, como los contratos accesorios.
- 3.- Es traslativo de dominio, porque su esencia es la transferencia de la propiedad, la misma que ingresa al patrimonio del comprador.
- 4.- Es de prestación recíproca, porque el vendedor transfiere una cosa y el comprador paga el precio.
- 5.- Es onerosa, porque brinda utilidad a ambas partes contratantes y porque hay reciprocidad de prestaciones. (p. 133)

### **2.2.3.2 Transmisión de la propiedad inmueble por compra-venta**

Con relación a la transmisión de la propiedad, existen en la doctrina sistemas, es así que se tiene:



- a) Sistemas tradicionales de transferencia de la propiedad, a saber: 1. Sistema romano, sistema francés, sistema germánico, y en la doctrina también se agrega al sistema ruso.
- b) Sistemas contemporáneos de transmisión de la propiedad.- Que sobre la base de los sistemas tradicionales indicados se tienen: 1. Sistema de la unidad de contrato, ésta se subdivide en: a. La del principio contractual puro, y b. La de la yuxtaposición de la principios de unidad y de la tradición; y 2. Sistema de la separación del contrato.

En el caso del Código Civil (1984), éste sigue el sistema de unidad de contrato yuxtaposición de los principios de unidad y tradición, como así lo ha reconocido la Corte Suprema de Justicia de la República al emitir la Casación N°4977-2007-Lima (Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30 de junio de 2008). Y que se entiende por el referido sistema, para lo que citamos lo señalado por el profesor (Polanco, 2014, p.74):

Esta modalidad concede al contrato de compraventa la aptitud para transferir al comprador el título sobre la cosa, pero necesita la tradición para que el comprador adquiera el derecho de propiedad. Se aprecia una marcada diferencia entre el título de adquisición y la forma en que se adquiere la propiedad. Esta posición es asumida entre otros, por el derecho español y argentino.

Además al respecto, De la Puente (1996) menciona:

Que “en el derecho romano se consideró como la primera forma de transferencia de propiedad a la “*mancipatio*”, que era una venta real celebrada de manera pública y que requería la presencia de las partes y de cinco testigos



(*libripens*), una balanza y una cantidad de metal” (citado en Nuñez 2014). Luego, la venta pasó a ser imaginaria, puesto que se introdujo la moneda y el objeto de la venta ya no se tenía que pesar en la balanza, sino que ahora solo se contaban las monedas que correspondía al valor de dicho objeto. En esta etapa de la evolución, la compraventa era un contrato eminentemente formal, como señala Manuel De la Puente y Lavalle. Y de otro lado, apareció otra modalidad de venta, que no presentaba requisitos y que solo consistía en la entrega inmediata. A este tipo de venta se le denominó “*traditio*”, es decir, solo era valorada la entrega y no había forma que contara con un elemento que le diera su razón de ser; en otras palabras, no se explicaba el porqué de la entrega. De esta manera, estas dos modalidades de venta se juntaron y dio lugar a que la “*mancipatio*” fuera la causa justa de la *traditio* (transferencia de propiedad). Por consiguiente, se establece una teoría del título y modo, respectivamente. (Nuñez, 2014).

## 2.2.4 La adquisición a *Non Domino*

### 2.2.4.1 Concepto

Estando a lo expresado por Buendía, con relación a la transferencia de bienes muebles en nuestro sistema de transmisión de propiedad, se produce con la tradición a su acreedor como así lo establece el artículo 947 del Código Civil; en cambio el mismo autor indica que la transferencia de bienes inmuebles se produce con el solo consentimiento de las partes (art. 949 C.C.).- Textualmente continúa dicho autor:

Como hemos tenido ocasión de ver, la circulación jurídica de bienes muebles se realiza mediante un hecho jurídico consistente en un acto material de entrega de un determinado bien a quien debe recibirlo, según el título de la



obligación; y, la circulación jurídica de bienes inmuebles se realiza mediante la sola obligación de enajenar que hace propietario directa e inmediatamente al adquirente, al momento de la celebración del contrato. (Buendía, 2019, p. 20).

Por su parte Arias-Schreiber Pezet al comentar el artículo 947 del Código Sustantivo antes invocado, refiere que dicho artículo se contrae exclusivamente a la transferencia de propiedad de una cosa mueble y no se extiende a la transferencia de bienes inmuebles. (p. 253)

### **2.2.5 Principios registrales**

En nuestro ordenamiento jurídico, dentro del derecho registral nos encontramos con los siguientes principios:

- 1) Principio de Legalidad.
- 2) Principio de Rogación.
- 3) Principio de Especialidad.
- 4) Principio de Titulación Auténtica.
- 5) Principio de Publicidad.
- 6) Principio de Legitimación.
- 7) Principio de Fe Pública Registral.
- 8) Principio de Tracto Sucesivo.
- 9) Principio de Prioridad Excluyente.
- 10) Principio de Prioridad Preferente.



Estos principios se encuentran consagrados en el Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y en el Título I del Libro IX del C.C..

El principio Registral de buena fe pública registral, es materia de estudio principal del presente trabajo de investigación, al igual que muchos principios del derecho, estos principios funcionan en armonía entre sí.

#### **2.2.5.1 Principio de fe pública registral.**

Con relación a este principio (Avendaño y del Risco, 2012), señala: “Todo sistema registral tiene como objetivo central garantizar el ejercicio de las titularidades inscritas en los Registros Públicos (aspecto estático) y la plena eficacia de las transferencias patrimoniales (aspecto dinámico), mediante la publicidad de las situaciones jurídicas y los actos de disposición”. (p.189)

También respecto a este tema Barrón (2018) señala que:

Dentro de la perspectiva dogmática o conceptualista, la fe pública registral se explica desde la idea de “legitimación aparente”, por tanto, el transferente inscrito, aunque se trate de acto nulo, está “legitimado” para disponer a favor de tercero por el solo efecto de la inscripción, con lo cual el centro de protección, que debe concentrarse en el adquirente, se desplaza al transmitente. La explicación es la siguiente: “En efecto (sic), aun cuando dentro del patrimonio de un sujeto no se encuentre derecho alguno sobre el cual ejercer su poder de disposición, este igualmente puede ser ejercido respecto de derechos pertinentes a otros sujetos”. Esta construcción teórica lleva a sostener que un falsario (que vende lo ajeno) “cuenta con poder de





disposición”, por tanto, no cometería acto ilícito, pues contraría con la autorización del ordenamiento jurídico para la disposición.

Por su lado tenemos que la doctrina conceptualiza, bajo tales premisas, se muestra confundida al punto de llegar a discutir con argumentos de filigrana de la fe registral, para concluir señalando que constituye adquisición derivativa u originaria. Demostrando de esta manera los graves límites de la visión dogmática del derecho. (p. 60).

Al respecto, Díez-Picazo (1995), menciona que:

Publicidad no es en rigor otra cosa que la actividad tendente a lograr que algo sea público. Y público es lo que resulta manifiesto, conocido o notorio. Cuando se habla de publicidad en el Derecho privado se alude a una fundamental necesidad de que determinados actos o negocios jurídicos entre partes puedan ser o sean conocidos por la comunidad o, por lo menos, que se faciliten los medios para que puedan serlo. (Citado en Avendaño y del Risco, 2012, p. 189)

#### **2.2.5.2 Naturaleza jurídica del principio de fe pública registral**

Juristas como (Avendaño y del Risco, 2012) al referirse a la naturaleza jurídica del principio indicado señala:

La literalidad del artículo 2014 del Código Civil puede conducir a una confusión, pues la norma dice: “mantiene su adquisición”. Como hemos señalado, el título del tercero en estricto no se mantiene, pues emana de un otorgante sin derecho, cuyo título a su vez se ha anulado, rescindido o resuelto. La norma no restaura la eficacia de los actos jurídicos ni mucho menos convalida nulidades que pudieran presentarse en el título del otorgante. Dicha disposición, por el contrario, supone una verdadera asignación de propiedad a favor de quien se subsume en el supuesto de hecho de la norma



jurídica. La adquisición protegida por el Principio de Fe Pública Registral rompe la cadena de vicios que pudiesen afectar a las relaciones jurídicas que preceden al disponente. El tercero se convierte en el dueño del bien, siendo indiferentes las inexactitudes registrales que viciaron la facultad dispositiva del transferente. El artículo 2014 determina el nacimiento de un derecho de propiedad firme e inatacable, desprovisto de los vicios anteriores a la adquisición del tercero de buena fe. Esta adquisición supone un verdadero saneamiento de la propiedad, eliminando las patologías en la titularidad del bien para efectos de su circulación. En consecuencia, las transferencias posteriores a la adquisición del tercero de buena fe tampoco podrán ser cuestionadas por los vicios en el derecho del otorgante, sin importar si estos defectos fueron conocidos o no por los nuevos adquirentes. (p.192)

### **2.2.5.3 Clasificación del principio de la buena fe**

Con relación a la clasificación tenemos a (Rimassa, 2019), quien señala que: la buena fe de acuerdo a nuestro sistema normativo lo clasifica de dos formas: a) buena fe subjetiva y b) la otra como buena fe objetiva.

Desarrollando explica dicho autor:

La primera se refiere a que las partes deben actuar bajo el desconocimiento o ignorancia legítima, que conlleve al sujeto a celebrar el contrato, sin que conociera aquello que ignora porque si lo sabe no lo realizaría, claro está que con el normal uso de la diligencia no hubiera podido conocer aquello que ignora, por ello legitima dicho desconocimiento o ignorancia, ello también es entendido como buena fe creencia porque parte del sujeto. En ese sentido, la buena fe subjetiva comprende el desconocimiento de un hecho, lo cual conlleva una convicción o persuasión que se actúa conforme a derecho, sin lesionar los derechos de tercero, produciendo que este tipo de buena fe se



aplique al derecho de las obligaciones, reales y registral. Por otro lado, tenemos la buena fe objetiva, también llamada probidad, que toma como punto de partida el comportamiento conscientemente asumido, el cual refiere que las partes celebran el contrato porque saben que actúan en forma honesta, leal y se toma como punto de partida la fidelidad, la cual es base para cumplir todo lo acordado, estableciendo una suerte de reglas de conducta social a ser practicadas por las partes celebrantes del contrato. (p.33)

#### **2.2.5.4 Requisitos de la fe pública registral**

El artículo 2014 CC, establece que el tercero adquirente (presupuesto de protección) necesita cumplir los siguientes requisitos:

- a) Elemento de esencia: título válido.
- b) Elemento de tráfico: título oneroso.
- c) Elemento de legitimidad: confianza en el registro.
- d) Elemento subjetivo: buena fe.
- e) Elemento de no contradicción: no consta en el registro las causales de nulidad o ineficacia.
- f) Elemento de legitimidad concreta: inscripción del propio título.

La doctrina desarrolla de forma más amplia estos requisitos que el adquirente tiene que cumplir para ampararse en la buena fe pública registral.

Entre los juristas tenemos a (Taquia, 2017) quien en su entrevista señala: De la historia registral, -para dicho jurista es- la persona que actúa como disponente de la historia registral, la persona que actúa como disponente o transferente del derecho aparezca legitimado, -



convirtiéndose para el autor como- un presupuesto, -porque dice que- no puede haber tercero registral si este no le adquiere a quien conforme al registro **aparecía como titular del derecho.**

Estando a lo señalado en la actualidad, aquel que invoca esta titularidad a su favor, debe contar **con un título válido**, con los requisitos de validez exigidos por el ordenamiento civil, artículos 140 y 219 del Código Civil. Además ese título del adquirente debe ser un título oneroso. Lo que significa que haya mediado un monto económico por dicha adquisición; dicho sacrificio justifica la posición del legislador por el tráfico jurídico de **proteger a este tercero que pagó un precio**, por ejemplo.

Dicho autor continúa señalando:

La buena fe. Es una exigencia de trascendencia moral, se le pide al tercero no haber tenido conocimiento del defecto o de la deficiencia. En nuestra doctrina común, se suele hablar de una división entre la buena fe registral y otras fuentes de información. Exige un actuar honesto, un conducirse leal con las exigencias que resultan de las circunstancias bajo las cuales alguien contrata.

El requisito de que no conste en los registros públicos, aludiendo no solamente a la partida registral o la suficiencia de poder del apoderado de una empresa, sino también de los títulos archivados, porque eso es lo que hoy nos pide la Ley 30313. Antes había una discusión de si esa información sobre las deficiencias era solo la que aparecía en las partidas o también la de los títulos archivados. La Ley 30313 zanja la discusión, hoy la buena fe del tercero debe estar referida no solo a la información de las partidas sino también de los títulos archivados. Que no aparezca en el título archivado, que quien era el titular del inmueble eran 5 hermanos y resulta que, por error, se puso en la partida que eran 4 y esos 4 dispusieron a favor de un tercero. En ese caso, hoy



está claro que la norma dice que, como consecuencia de la reducción de los títulos archivados, el tercero se hubiera dado cuenta que hubo un error. La norma le está atribuyendo al tercero más pericia de la que debería tener el registrador. Todo esto genera algunos inconvenientes prácticos.

La inscripción del derecho del tercero. Este tercero pasa a ser tercero registral porque inscribe su derecho. (lo resaltado es nuestro).

## **2.2.6 Tratamiento doctrinal de la Fe pública registral**

### **2.2.6.1 Fe pública registral en predios**

Sobre éste punto también existen numerosos autores, de los cuales hemos tomado a Gonzales (2018, pp. 57) quien define la Fe Pública Registral en predios de la siguiente manera: “El registro tiene como función complementaria la conservación y protección de los derechos patrimoniales, a través de la creación de una apariencia que sustenta la confianza de los propietarios y de los terceros, lo que incluye las hipótesis específicas de tutela del tercero, pese a la nulidad o extinción del título previo”.

### **2.2.6.2 Tercero de buena fe registral**

(Decreto Legislativo N° 295, 1984) Artículo 2014° .- Principio de buena fe pública registral. El tercero que de buena fe adquiere un título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del



otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrados y los títulos archivados que lo sustentan.

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

Mendoza, nos dice que el tercero es:

El tercero ha sido definido como aquel sujeto que no es parte en los contratos. Así pues, en doctrina se identifican a diferentes “terceros” denominándolos de distintas formas. El llamado tercero latino que se verifica en las dobles ventas, o el tercero germano, el cual se da en las transferencias lineales y sucesivas, el cual es materia del presente comentario. Se identifica en este supuesto 3 partes claramente diferenciadas, el primer transferente que hemos denominado A, y el segundo transferente B (el cual adquirió de A), y el último adquirente que sería C. Respecto al negocio cuestionado, es decir el contrato entre A y B, C es tercero. Si existiera alguna patología (distinta a la falta de legitimación causal) en el contrato entre B y C no podría aplicarse el 2014 del Código Civil. (p. 38)

### **2.2.6.3 El tercero de buena fe registral en el derecho internacional**

#### **a. Legislación Chilena**

En el ordenamiento jurídico chileno, desarrolla la buena fe en su código civil, en los siguientes artículos:

Art. 1546. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan



precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella.

Art. 2303. El que pagó lo que no debía, no puede perseguir la especie poseída, por un tercero de buena fe, a título oneroso; pero tendrá derecho para que el tercero que la tiene por cualquier título lucrativo, se la restituya, si la especie es reivindicable y existe en su poder.

Las obligaciones del donatario que restituye son las mismas que las de su autor según el artículo 2301.

#### **b. Legislación Española**

En el ordenamiento jurídico español, desarrollan la figura del tercero de buena fe registral, en su artículo 34 de la Ley Hipotecaria:

Art. 34.- El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente. No existe mucha distinción en el desarrollo del tercero de buena fe registral, entre ambas legislaciones, la única distinción sería que en nuestro ordenamiento jurídico lo encontramos en nuestro C.C. y en el de España,



en un apartado normativo independiente como lo desarrollan Ley de Hipotecaria.

### c. **Legislación República Dominicana**

En el ordenamiento jurídico de la republica dominicana, encontramos la figura de buena en su código civil y los desarrolla de forma más puntal en los siguientes artículos:

Art. 550.- Se reputa poseedor de buena fe, al que posea como dueño en virtud de un título traslativo de la propiedad, cuyos vicios ignora. Deja de ser de buena fe, desde el momento en que le sean conocidos aquellos vicios.

Art. 1116.- El dolo es causa de nulidad, cuando los medios puestos en práctica por uno de los contratantes son tales, que quede evidenciado que sin ellos no hubiese contratado la otra parte. El dolo no se presume: debe probarse.

Art. 2268.- Se presume siempre la buena fe, y corresponde la prueba de aquel que alega lo contrario.

Art. 2269.- Basta que la buena fe haya existido en el momento de la adquisición.

Al respecto Cury (2018). Desarrolla de forma breve los artículos antes citados:

La confianza del postor se tutela en lo que el juez declara y falla, protegiéndose su buena fe subjetiva como titular del derecho de confiar en la veracidad de lo que el tribunal constata y decide. Para decirlo de otro modo, debe priorizarse al licitador adjudicado que de buena fe confió en el sistema de justicia. Si el inmueble es adjudicado en el marco de un procedimiento de





embargo inmobiliario, la buena fe del postor adjudicado solo se destruye si uno o más elementos probatorios trituran la presunción contemplada en los arts. 1116 y 2268 del Código Civil. Más todavía, al margen de los cuestionamientos al proceso de embargo inmobiliario en el que intervino a favor del subastador la sentencia de adjudicación del inmueble en discusión, nuestro Tribunal Constitucional ha considerado que los principios de publicidad y de legitimidad al amparo de los cuales el Estado avala la eficacia del “Sistema Torrens”, le garantizan al adquirente, siempre que sea de buena fe -lo cual se presume- el disfrute de su derecho de propiedad.

### **2.2.7 Procedimiento de extinción de dominio**

Continuando nuestra investigación, también debemos tocar temas con relación al procedimiento de extinción de dominio, la que se encuentra normado en la Ley N° 2019, referido al proceso de pérdida de dominio que es totalmente autónomo, tramitándose como proceso especial, que constituye un proceso distinto e independiente de cualquier otro. Como su objeto de acción es que recae sobre bienes, no sobre personas, en virtud del origen ilícito de estos, guardando relación con determinado hecho delictivo. En tal sentido, las decisiones jurisdiccionales son una consecuencia jurídico-patrimonial que, de ser estimadas, pueden declarar la titularidad de los objetos, instrumentos, efectos y ganancias del delito, a favor del Estado por sentencia respectiva.

El D.S. N° 007-2019-JUS Reglamento del Decreto Legislativo N° 1373, en su artículo 66, dice:

Artículo 66.- Tercero de buena fe



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

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

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

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

- a) Pretender dar al negocio una apariencia de legalidad que no tenga o para encubrir su verdadera naturaleza.
- b) Pretender ocultar o encubrir al verdadero titular del derecho.
- c) Concurrir declaraciones falsas respecto al acto o contrato para encubrir el origen, la procedencia, el destino de los bienes patrimoniales o la naturaleza ilícita de estos.

Rimascca nos señala al respecto:

En ese sentido, aparentemente el legislador habría generado un nuevo tipo de “tercero de buena fe” que adquiere el derecho de propiedad sobre aquellos bienes relacionados con actividades ilícitas, cuya figura es distinta al regulado en las normas de carácter general, esto son el CC y el Reglamento General de los Registros Públicos (en específico, nos referimos al artículo 2014 de la citada norma, que refiere al principio registral de fe pública registral), ya que, como se puede observar del artículo expuesto



–materia de comentario–, ha establecido requisitos no comprendidos en lo dispuesto en las normas generales. (p.31).

### **2.2.7.1 Características del proceso de extinción de dominio**

En su norma base del proceso de extinción de dominio, Decreto Legislativo N° 1373, en su artículo 3°, establece sus siguientes características: real y de contenido patrimonial.

Al respecto (Tejeda, 2020) al referirse al Proceso autónomo señala:

El proceso de extinción de dominio es independiente y autónomo del proceso penal, civil u otro de naturaleza jurisdiccional o arbitral, por lo que no puede invocarse la previa emisión de sentencia o laudo en éstos para suspender o impedir la emisión de sentencia en aquél. La inobservancia de la conducta prevista en la norma legal como necesaria para adquirir la propiedad, para conservar o gozar de ese derecho, así como el incumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad, no dan lugar a una sanción jurídica o económica alguna contra el sujeto, solo a un desconocimiento por parte del Estado del derecho de propiedad, por lo que la acción de extinción de dominio resulta ser independiente de otra acción, ya sea penal o administrativa.

En lo que respecta al carácter real indica el mismo autor:

El proceso de extinción de dominio es una acción real porque su objeto son los bienes de origen ilícito o destinación ilícita y no las personas que alegan ser titulares de derechos reales sobre ellos. Con la acción de extinción de dominio se persiguen los bienes incurso en alguna de las causales previstas para su ejercicio, independientemente de quién sea la persona que alega la titularidad del derecho real sobre ellos. En consecuencia, dentro del proceso



de extinción de dominio no se debate sobre la inocencia o la culpabilidad de las personas, sino el origen o la destinación de los bienes.

En cuanto al contenido patrimonial, también el mismo autor nos indica: La acción penal de extinción de dominio, conforme a la norma referida procede contra todo bien patrimonial de origen o destinación ilícita (objeto, instrumento, efectos o ganancias). Esto es aquellos bienes patrimoniales, que generan utilidad, rentabilidad u otra ventaja económica de interés relevante para el Estado.

La doctrina, aclara con relación a la procedencia del proceso indicado señalando que procede respecto de bienes con valoración económica, sean estos corporales o incorporales, muebles o inmuebles, tangibles o intangibles. Con cuyo objeto la norma penal con relación al caso que nos ocupa, faculta al Fiscal Especializado en Extinción de Dominio determinar que un bien patrimonial tiene interés económico relevante, para lo que señala los criterios a tomar en cuenta siendo las siguientes:

“a) Los bienes tienen un valor igual o superior a cuatro (4) Unidades Impositivas Tributarias;

b) Se trate de dinero en efectivo; o iii) cuando a criterio del Fiscal su uso o enajenación sea beneficioso al Estado, siempre que los recursos que se inviertan para su consecución no sean mayores que su valor o rentabilidad”.

Consecuentemente, por más que un bien de origen ilícita tenga contenido patrimonial, pero no tenga relevancia económica, como prescribe los criterios antes señalados, no es posible iniciar una acción



penal de extinción de dominio. Siendo el caso precisar que, tratándose de bienes patrimoniales cuyo uso o destinación tengan un fin ilícito, el Fiscal Especializado en Extinción de Dominio, evalúa para iniciar la indagación sin considerar dichos criterios.

#### **2.2.7.2 La buena fe cualificada como límite a la extinción de dominio**

Al respecto (Tejeda, 2020) señala que: En su norma base del proceso de extinción de dominio, Decreto Legislativo N° 1373, en su artículo II del Título Preliminar. En el aparente de estar tratando con bienes de una procedencia ilícita o aquellos que han sido destinados a actividades ilícitas, no siempre se aplica el proceso de extinción de dominio, se respetara el derecho de su bien, siempre y cuando haya un tercero de buena fe.

En ese sentido, el numeral 2.1 del artículo II del Título Preliminar del Decreto Legislativo N° 1373, señala: “2.1. Nulidad: todos los actos que recaigan sobre bienes de origen o destino contrario al ordenamiento jurídico, son nulos de pleno derecho, sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe”.

La buena fe ha sido concepto bastante utilizado dentro de todo nuestro ordenamiento jurídico, causando que quien actúa alega que esta obrando con legalidad y en alejamiento de actuaciones fraudulentas acaban con está.

Desarrollando las clases de buena fe señala el mismo autor:



La doctrina dominante en materia civil reconoce dos clases de buena fe:

a) De un lado tenemos la buena fe simple, que equivale a obrar con lealtad, rectitud y honestidad, es la que se exige normalmente a las personas en todas sus actuaciones.

b) De otro lado tenemos la buena fe cualificada o, como también se le conoce: una buena fe creadora de derecho, la cual tiene dos elementos fundamentales, necesarios para que se pueda crear un derecho digno de reconocimiento y protección jurídica: un elemento subjetivo consistente en la conciencia de haber obrado conforme a derecho, y un elemento objetivo consistente en haber realizado actos que demuestren diligencia y cuidado suficientes para merecer un tratamiento diferenciado frente a quienes actúan con pura buena fe simple. La buena fe cualificada no subsana, limpia, lava o repara los vicios o defectos de la tradición. Se trata de una buena fe que da origen a un derecho nuevo, digno de reconocimiento y protección jurídica. Un derecho que no se deriva de un acto de tradición o transferencia, sino en la buena fe cualificada con la que actuó el sujeto.

Además se advierte que la buena fe en un sentido objetivo, sugiere un obstáculo sobre ciertas ventajas en los acuerdos que puedan perjudicar al adquirente, por no estar preparado o no tener experiencia.

### **2.2.7.3 El nuevo tercero de buena fe en los procesos de extinción de dominio**



El jurista antes nombrado (Rimascca, 2019) al referirse con relación al nuevo tercero de buena fe expone:

En ese sentido, debemos tener en cuenta en primer lugar que la acción de extinción de dominio es una acción real que trae como consecuencia jurídico-patrimonial que se traslade a la esfera del Estado la titularidad de los bienes que constituyen objeto, instrumento o efectos o ganancias de actividades ilícitas (devenga de un delito como, por ejemplo, extorsión) mediante una sentencia dentro de un proceso de extinción de dominio, sin que exista indemnización ni contraprestación alguna a favor del requerido o tercero, de conformidad con el inciso 3.10 del artículo III del referido Decreto Legislativo. Asimismo, también debemos tener en cuenta que dicha acción real existe en cuanto no existan actos de incautación de bienes, toda vez que la acción de pérdida de dominio implica para un sector de la doctrina una acción decomiso fuera del proceso penal, por ello tiene más naturaleza civil. (p.36)



## CAPÍTULO III

### 3. RESULTADOS Y ANÁLISIS DE HALLAZGOS

#### 3.1. El tercero de buena fe y su condición de comprador diligente

En nuestro ordenamiento jurídico, el tercero de buena fe registral es aquel que adquiere una propiedad a título oneroso, de aquel que conste en los registros públicos como propietario, a través de los asientos registrales y los títulos archivados, siempre que este no conociera la inexactitud del registro, cumpliendo así con estos parámetros tan básicos para poder ser un tercero de buena fe. Escobar (2015) afirma. “En consecuencia, desde una perspectiva positiva, era claro que para realizar una adquisición que resulte protegida por la buena fe registral las personas únicamente debían analizar la información contenida en los asientos registrales” (p. 322).

La figura del tercero de buena fe registral ha sufrido una modificación en nuestro ordenamiento jurídico civil, el artículo 2014, hasta antes de la Ley N° 30313, no mencionaba a los títulos archivados, únicamente se refería a los asientos registrales, toda aquella información que se encontraba inscrita en los registros públicos, y que tenía mérito de pública para todos. Esta aplicación era más fácil de acceder, pero también conllevó a camuflar adquisiciones irregulares, desde suplantaciones de identidades hasta encubrir enriquecimientos ilícitos, actos sospechosos que nuestro sistema de justicia empezó a dar una respuesta con un mejor actuar para detectar estos actos que afectaban derechos patrimoniales de los propietarios originales que sentían desprotección de sus derechos reales.





La figura clásica de tercero de buena fe registral se explicaba de la siguiente manera: “A” es propietario de un bien inmueble debidamente inscrito en los registros públicos, “A” vende el bien a “B”, por medio de un contrato privado, “B” no inscribe su derecho a los registros públicos, y “A” posteriormente vuelve a vender el mismo bien inmueble a “C”, este comprador busca asegurarse con el bien, y decide inscribir su derecho a los registros públicos obteniendo así la propiedad registral del bien inmueble, el accionar de “A” no a sido el correcto, pero la confianza y certeza de “C” al comprar el bien del propietario registral es manifestación suficiente para poder constituirse como tercero de buena fe registral, así posteriormente “B” demande ser el titular del bien.

Otro caso en particular, en donde Manuel vende su casa a Jorge, y Jorge inscribe el bien a los registro públicos, pero el dinero con el que compró la casa es producto de un enriquecimiento ilícito, posteriormente Jorge vende el bien a Carlos, y Carlos también lo inscribe a los registros públicos, pero Carlos desconocía las acciones ilícitas de Jorge, siendo así un tercero de buena fe registral.

En la casación 1589-2016-Lima Norte, sostiene que el comprador no solo debe conocer quién es el propietario registral, por medio de los asientos registrales y los títulos archivados, sino que éste debe ser un comprador diligente y averiguar quién es el poseedor actual del bien, nos referimos que el comprador diligente no solo intenta conocer quién ocupa el bien, sino a título de qué lo ocupa.



Es decir, en esta oportunidad la Corte Suprema ha omitido consagrar fórmulas absolutas, calificando como “negligente” –en abstracto– a todo comprador que no constata la posesión, y más bien se ha inclinado por un análisis particular y específico de las circunstancias que arrojaba el caso puntual. Por ende, si en el caso en particular estaba acreditado que los Compradores 1 y 2 conocieron la posesión ejercida por terceros no inscritos y pese a ello “cerraron” los ojos frente a esa realidad y se limitaron a llegar al Registro de cualquier manera, es correcto que la Corte no haya amparado esta forma de proceder. (Pasco, 2019)

A decir verdad, se puede decir que la figura del tercero de buena fe registral se ha visto afectado debido a que no solo debe ampararse a lo dispuesto por el artículo 2014 del Código Civil, los compradores que busquen alegar buena fe en su adquisición de un bien inmueble a título oneroso, deben ser más precavidos e indagar más sobre el bien, ya no es suficiente confiarse en los asientos registrales, si no ir más allá y verificar quién o quiénes ocupan el bien, bajo que condición la ocupan, verificar los impuestos municipales, incluso el pago de los servicios básicos del bien.

Estos actos diligentes y precavidos, van en un sentido muy diferente al principio de buena fe registral, dejando no del todo obsoleto a la publicidad registral, registros públicos ya no garantiza la certeza de sus actos, esto es debido a que nuestro sistema registral no es constitutivo, donde registros públicos no nos refleja una seguridad total para el tráfico de bienes, debido a que no todas las personas inscriben sus derechos a los registros públicos.

### **3.2. El tercero de buena fe en el proceso de extinción de dominio**



Mientras se abordaba el tema del tercero de buena fe registral, nos encontramos con otro tercero de buena fe dentro de nuestro vasto ordenamiento jurídico, este se sitúa dentro del D.S. N° 007-2019-JUS, que reglamenta el Decreto Legislativo N° 1373, que en su artículo 66 señala: “Tercero de buena fe: Tercero de buena fe es aquella persona, natural o jurídica, que no sólo acredita haber obrado con lealtad y probidad, sino que también ha desarrollado un comportamiento diligente y prudente, debiendo reunir los siguientes requisitos”.

El desarrollo normativo de dicho artículo es más detallado que el propio artículo 2014 del C.C., nos detalla unos requisitos que debe contener el tercero de buena en este proceso. Al respecto RIMASACCA nos comenta cada requisito:

**1. Apariencia del derecho transferido:** El inciso 66.1 del artículo 66 del precitado Decreto Legislativo señala lo siguiente: “La apariencia del derecho debe ser tal que todas las personas al inspeccionarlo incurrieran en el mismo error”. El presente requisito se basa en el principio de la apariencia que es fundamento de la tutela de la confianza, en el hecho de que quien crea una titularidad aparente, como es la del derecho de propiedad, con ganancias de actividades ilícitas (como puede ser la recompensa por el secuestro del hijo de “Y”), no se le puede hacer valer la situación real (esto es, que dicho bien patrimonial deviene de una actividad ilícita, por ende, debe ser trasladada la propiedad a favor del Estado) para no dañar al tercero de buena fe, es decir, en el ejemplo planteado la adquisición del tercero de buena fe se ejemplifica en “Z”, ya que el tercero contrató confiando en la apariencia que refleja el



derecho de propiedad que tenía “X”, y que bajo esa confianza es que adquiere el derecho de propiedad del bien. (p. 37).

**2. El título del adquirente debe ser legítimo:** El inciso 66.2 del artículo 66 del precitado Decreto Legislativo señala lo siguiente: “Al adquirir el derecho sobre el bien patrimonial se verificaron todas las condiciones exigidas por leyes, reglamentos u otras normas”. El presente requisito se refiere a que la adquisición del derecho de propiedad por parte del tercero de buena fe respecto al bien patrimonial debe realizarse en correspondencia a las reglas de adquisición de la propiedad reguladas en el CC, la cual deberá verificar el cumplimiento de las mismas, es por ello que queda protegida la adquisición del referido tercero, ya que aparentemente estaría protegido por el artículo 706 de la Constitución Política del Perú, donde se señala que la propiedad es inviolable y, por ende, garantiza la permanencia de la calidad adquirida, claro está, en cuanto se cumplan los procedimientos normales de transferencia. (p. 37)

**3. La adquisición del derecho debe ser del legítimo titular:** El inciso 66.3 del artículo 66 del mencionado Decreto Legislativo señala lo siguiente: Tener la creencia y convicción de que adquirió el bien patrimonial de su legítimo titular y siempre que no concurran las siguientes circunstancias:

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

La adquisición del derecho debe ser del legítimo titular, el inciso 66.3 del artículo 66 del mencionado Decreto Legislativo señala lo siguiente: Tener la creencia y convicción de que adquirió el bien patrimonial de su legítimo titular y siempre que no concurran las siguientes circunstancias: a) Pretender dar al negocio una apariencia de legalidad que no tenga o para encubrir su



verdadera naturaleza. b) Pretender ocultar o encubrir al verdadero titular del derecho. c) Concurran declaraciones falsas respecto al acto o contrato para encubrir el origen, la procedencia, el destino de los bienes patrimoniales o la naturaleza ilícita de estos.

- b) Pretender ocultar o encubrir al verdadero titular del derecho, estamos ante una situación de simulación del negocio jurídico donde “Z” busca ocultar a “X”, toda vez que su bien lo destina para actividades ilícitas, esto es, comisión de delitos; en ese sentido, para encubrir dicha situación decide simular un contrato de compraventa con el solo objeto de ocultar al verdadero titular propietario, esto es, “X”, transgrediendo de este modo el precepto de que todo derecho se ejerce conforme al ordenamiento jurídico
- c) Concurran declaraciones falsas respecto al acto o contrato para encubrir el origen, la procedencia, el destino de los bienes patrimoniales o la naturaleza ilícita de estos.

Esta excepción se refiere que la intervención del tercero en la adquisición del titular del derecho solo se hace con la finalidad de encubrir el origen, la procedencia y el destino de los bienes patrimoniales con fines ilícitos, por ende, la declaración manifestada en el contrato de compraventa es falsa.

### **3.3. PROPUESTA LEGISLATIVA**

El presente proyecto de Ley tiene como finalidad proponer la modificatoria al último párrafo del artículo 2014 del C.C.(1984)

El artículo 66 del D.S. N° 007-2019-JUS. Señala que “Tercero de buena fe es aquella persona, natural o jurídica, que no sólo acredita haber obrado con lealtad y probidad, sino que también ha desarrollado un comportamiento diligente y prudente (...)”.



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente propuesta para el proyecto de Ley que se plantea con la presente tesis, está enfocada en modificar sustancialmente el artículo 2014 del Código Civil (1984), para que tenga una mejor concordancia con el artículo 66 del D.S. N° 007-2019-JUS.

En nuestro sistema jurídico al comparar estos tratamientos, vemos que se desarrollan de forma independiente, sobre todo si se está tratado de una figura jurídica denominado el tercero de buena fe, si bien es cierto la buena fe como tal se menciona muchas veces en distintos actos de nuestro sistema jurídico, pero actualmente en concreto nos encontramos con una misma figura jurídica, desarrollada de forma muy similar, ambas intentan demostrar que una persona que quiere adquirir un bien inmueble, tiene que demostrar que lo está haciendo es de buena fe.

El artículo 66 del D.S. N° 007-2019-JUS, nos da una figura más clara de quienes son los terceros de buena fe: “Tercero de buena fe es aquella persona, natural o jurídica (...)”

Además, deja como recomendación que el tercero de buena fe del proceso de extinción de dominio, se vea por conveniente el estudio del principio de aplicación supletoria del Código Civil, siendo que el derecho civil es la base para el tratamiento normativo de este principio registral.

Artículo 2014 del C.C. (1984) actual dice: “Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda,



cancela o resuelve el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.” Modificado por Ley N° 30313 del 26 de marzo de 2015.

Nuestra propuesta busca agregar al referido artículo, debiendo quedar redactado de la siguiente manera:

Artículo 2014°.- Principio de buena fe pública registral

El tercero de buena fe es aquella persona, natural o jurídica, 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, cancela o resuelve el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro y **la relación del bien con su propietario**. (lo resaltado es la que debe agregarse).



## CONCLUSIONES

**PRIMERA.** - Conforme al estudio realizado sobre el tercero de buena fe, este es estrechamente afectado por la existencia de otro tercero de buena fe; desarrollado en el proceso de extinción de dominio, siendo un proceso autónomo, pero sus efectos al tratarse de bienes inmuebles tienen una inclinación civil por cuanto no estaría consolidando una regulación unificada y armoniosa con los principios civiles y registrales. Además, en las decisiones de los tribunales se requiere que el tercero logre probar que desconocía la realidad del bien inmueble que pretende adquirir a título oneroso, en lugar de eso nuestro ordenamiento jurídico debería estar garantizando la seguridad jurídica de esta tan controvertida figura.

**SEGUNDA.** – El desarrollo del tercero de buena fe registral en el Código Civil, está centrado en el futuro comprador de un bien inmueble a título oneroso, donde primero se conoce al titular registral; luego, el comprador debe hacer indagaciones sobre el bien, quién lo ocupa, sobre en qué condición lo ocupa, si guarda relación con el propietario registral. En cambio, el tercero de buena fe en el proceso de extinción de dominio, principalmente trata de demostrar que el bien que adquirió no es producto o proveniente de hechos punibles o favorecimientos de los mismos, quien lo adquirió logre demostrar que su derecho no está afectado de algún impedimento que la norma lo señala.

**TERCERO.** – El tercero de buena fe en la legislación comparada, como primer referente tenemos la legislación Española, en su desarrollo legal, existe una gran similitud a nuestro ordenamiento legal; la legislación de la República Dominicana, se concentró en abarcar mejor al tercero de buena fe, recordemos que cada estado tiene realidades nacionales diferentes, en su tratamiento normativo se aprecia un





desarrollo de los vicios que el tercero de buena fe pueda conocer sobre el bien, indicando, si el tercero los ignora, aún se encuentra en buena fe, pero si este los conociera, perdería la buena fe que mantenía sobre el bien, abriendo una brecha frente a nuestra legislación donde su desarrollo normativo aclara la mala fe que puede tener el tercero de buena fe, para poder ser aplicable esta figura, la legislación de Republica Dominicana nos precisa cuando este no puede ser un tercero de buena fe.

**CUARTO.** - El tercero de buena fe ya no garantiza una seguridad jurídica propia hacia el futuro comprador, en la actualidad se tienen tantos mecanismos de prevención donde el comprador se puede mantener actualizado, donde este ya no se acogería al desconocimiento del registro, empezaría a adecuarse al termino de ser un comprador diligente, entonces en el artículo 2014 del Código Civil, conforme a la propuesta legislativa debe aumentarse en su último párrafo: “La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro, y la relación del bien con su propietario”.



## RECOMENDACIONES

**PRIMERO:** Se recomienda desarrollar una correcta interpretación del tercero de buena fe, en cada caso en concreto que se vaya a desempeñar conforme nuestra legislación no señala, llegando a utilizar todos los mecanismos a disposición del comprador, por ende se recomienda hacer extensivo el tratamiento del tercero de buena fe mediante congresos y capacitaciones, con miras a poder detectar un posible vicio que impida adecuarse correctamente a la buena fe registral, para ello tomar como base la presente investigación.

**SEGUNDO:** Se recomienda a todos los futuros compradores que pretenden adquirir un bien inmueble a título oneroso, se tomen el tiempo para poder indagar la situación física del bien, todo aquello que logre garantizar una correcta certeza de lo que se pretende adquirir, pretendiendo estar lo más cerca a ser un comprador diligente y así cada comprador poder proteger su bien mediante la figura del tercero de buena fe. Para dicho fin las universidades y los colegios de abogados del país deben organizar eventos académicos para ampliar este tema y hacer que la sociedad tome conocimiento, si fuera posible con spots publicitarios.

**TERCERO:** Se recomienda seguir el tratamiento legal de República Dominicana, en donde se aprecia un mejor desarrollo en poder determinar y proteger a su tercero de buena fe, para nuestro sistema normativo que lo desarrolla en dos formas separadas, se debería tener como guía poder ampliar normativamente la figura de buena fe registral, adecuándonos a un sistema que siempre está en constante evolución.



**CUARTO:** Se recomienda aprobar la propuesta legislativa del tercero de buena fe registral, mencionada en el artículo 2014° del C.C. agregando “y la relación del bien con su propietario”. Para que el tercero de buena fe pueda ir más allá en poder identificar el bien que podrá gozar. Con cuyo objeto, las facultades de derecho de las universidades del país deben organizar eventos académicos a fin de sensibilizar a la comunidad jurídica y hacer que la propuesta legislativa sea acogida por los llamados por ley para proponer ante el Congreso de la República.



## REFERENCIAS BIBLIOGRAFIA

Barrón, G. G. (2018). *El Principio de Fe Pública Registral*. Perú, Lima: Gaceta Jurídica S.A.

Castillo Freyre, M. (2002) *Comentarios Al Contrato De Compra Venta* (Primera ed.) Gaceta Jurídica. Lima, Perú

Decreto Legislativo N° 295. Diario oficial el Peruano, Lima, Perú, 14 de noviembre de 1984

Miranda, C. J. (2014). *Derecho de los contratos*. Perú, Lima: Ediciones Jurídicas.

Polanco, C. (mayo 2014) *El Contrato De Compraventa*. Grupo Editorial Cromeo, Arequipa, Perú

Schreiber Pezet, M. (2011) *Exégesis Del Código Civil Peruano De 1984*, Tomo 3 Derechos Reales (Segunda ed. Dic 2018), Editorial Gaceta Jurídica, Lima Perú.

Torres, A. (2012). *Teoría General Del Contrato* (Primera ed.) Editores Pacifico. Lima, Perú

Vásquez, A. (2009). *Derechos Reales*. Perú, Lima: Editorial San Marcos.



## LINKOGRAFÍAS

Avendaño, J. (2019). *Derechos Reales*. Perú, Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú,

Fondo Editorial. Recuperado de:

[http://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170673/01%20Derechos%20reales%20con%20sello.pdf?fbclid=IwAR0iEgZr32Z3f60rFlATkcr2AuYjLQC7at\\_Q5AEMYXg2CVA1hTvweUKqJnI](http://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170673/01%20Derechos%20reales%20con%20sello.pdf?fbclid=IwAR0iEgZr32Z3f60rFlATkcr2AuYjLQC7at_Q5AEMYXg2CVA1hTvweUKqJnI)

Avendaño, J. Del Risco, L. (2012). *Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública*

*Registral*. Perú. Revista IUS ET VERITAS, N° 45, diciembre 2012. Recuperado de:

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997/12565>

Buendía, Carmen (2019). *Problemas jurídicos en la adquisición a non domino de la*

*propiedad por la aplicación del principio de la buena fe pública registral*. Tesis para

optar el grado académico de: Maestra en derecho civil y comercial. Universidad

Nacional Federico Villareal. Lima – Perú. Recuperado de:

<http://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/UNFV/2786/BUEND%C3%8DA%20S%C3%81NCHEZ%20CARMEN%20JESSICA%20-%20MAESTRIA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Cury, J. (23 de junio 2018) «El tercero de buena fe». *El Veedor Digital*. Recuperado de:

<https://elveedordigital.com/el-tercero-de-buena-fe/>

Decreto de 8 de febrero de 1946. ley Hipotecaria. Chile. recuperado de:

[https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/\(1\)](https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/(1))

ENRIQUE, V. (24 de 01 de 2019). *LAS CARACTERISTICAS DEL DERECHO DE*

*PROPIEDAD*.

Obtenido

de



[http://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/ulima/7987/Varsi\\_derecho\\_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/ulima/7987/Varsi_derecho_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

La Ley. (2019). «Corte Suprema explica en qué consiste el proceso de extinción de dominio».

*La Ley - El Ángulo Legal de la Noticia*. Recuperado de:  
(<https://laley.pe/art/8034/corte-suprema-explica-en-que-consiste-el-proceso-de-extincion-de-dominio>).

López, J. (2017). *EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL*

*PERÚ Y LA SEGURIDAD JURÍDICA*. Consultado de:  
[http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/1119/3/Jhefry\\_Tesis\\_bachiller\\_2017.pdf](http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/1119/3/Jhefry_Tesis_bachiller_2017.pdf)

Mejorada, M. (23 de julio de 2019). *La Ley El Ángulo Legal de la Noticia*. Consultado de

<https://laley.pe/art/8288/presencia-ajena-y-la-buena-fe-del-adquirente>

Mendoza, G. (01 de julio de 2013). *La Fe Pública Registral Y La Falsificación De Documentos (Apuntes sobre la legitimación aparente y el poder de disposición)*.

Recuperado de:  
[http://www.derechocambiosocial.com/revista033/FE\\_PUBLICA\\_REGISTRAL\\_Y\\_FALSIFICACION.pdf](http://www.derechocambiosocial.com/revista033/FE_PUBLICA_REGISTRAL_Y_FALSIFICACION.pdf)

Núñez, Andres (2014). *El contrato de Compra-Venta y la transferencia de propiedad*

*inmueble como efecto real*. Lima.: Parthenon. Recuperado de:  
[http://www.parthenon.pe/publico/el-contrato-de-compra-venta-y-la-transferencia-de-propiedad-inmueble-como-efecto-real/#\\_ftn2](http://www.parthenon.pe/publico/el-contrato-de-compra-venta-y-la-transferencia-de-propiedad-inmueble-como-efecto-real/#_ftn2)



Rimascca, Á. (2019). *El Tercero de buena fe en los procesos de extinción de dominio*. Gaceta

Jurídica S.A. Recuperado de:

[https://works.bepress.com/angel\\_rimascca\\_huaranca/15/](https://works.bepress.com/angel_rimascca_huaranca/15/)

Taquia, Dante Morales. 2017. «Rómulo Arata Solís analiza el principio de la fe pública

registral [Entrevista]». *LP*. Recuperado de: [https://lpderecho.pe/romulo-arata-solis-](https://lpderecho.pe/romulo-arata-solis-analiza-principio-fe-publica-registral-entrevista/)

[analiza-principio-fe-publica-registral-entrevista/](https://lpderecho.pe/romulo-arata-solis-analiza-principio-fe-publica-registral-entrevista/)

Tejeda, P. 2020. La buena fe cualificada como límite a la extinción de dominio, por Percy

Raúl Tejeda Llerena. *LP*. Recuperado de: [https://lpderecho.pe/buena-fe-cualificada-](https://lpderecho.pe/buena-fe-cualificada-limite-extincion-dominio-percy-raul-tejada-llerena/#_ftnref7)

[limite-extincion-dominio-percy-raul-tejada-llerena/#\\_ftnref7](https://lpderecho.pe/buena-fe-cualificada-limite-extincion-dominio-percy-raul-tejada-llerena/#_ftnref7)

Tuyume, B. (16 de marzo de 2016). *La Vulneración del Derecho de Propiedad Ante los*

*Casos de Doble Venta y la Fe Pública Registral*. Consultado de:

[http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/696/1/TL\\_Tuyume\\_Effio\\_BlancaEstrella.pdf](http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/696/1/TL_Tuyume_Effio_BlancaEstrella.pdf)

Velasco, D (s.f). *Análisis económico de los derechos de propiedad*. Lima. Recuperado de:

[https://derecho.usmp.edu.pe/centro\\_derecho\\_economia/revista/febrero\\_2011/Analisis](https://derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_economia/revista/febrero_2011/Analisis)

[\\_Economico de los Derechos de Propiedad.pdf](https://derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_economia/revista/febrero_2011/Analisis_Economico_de_los_Derechos_de_Propiedad.pdf)



ANEXO

ANEXO NÚMERO 1° - MATRIZ DE CONSISTENCIA

EL PROBLEMA	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS DE TRABAJO	DE CATEGORIAS DE ESTUDIO	DE METODOLOGIA
¿De qué manera el tercero de buena fe registral es afectado con el proceso de extinción de dominio en la transferencia de la propiedad?	Determinar si el tercero de buena fe registral es afectado con el proceso de extinción de dominio en la transferencia de la propiedad.	Existen razones de índole social que justifican una propuesta legislativa para consolidar la seguridad jurídica del tercero de buena fe registral y una mejor regulación de su aplicación frente al proceso de extinción de dominio.	CATEGORÍA 1°	ENFOQUE Y TIPO DE ESTUDIO
			<b>El Tercero De Buena Fe Registral</b>	<b>Enfoque - Cualitativo:</b> Dado que nuestro estudio no está basado en mediciones estadísticas sino en el análisis y la argumentación respecto a la realidad materia de estudio. <b>Tipo de Estudio - Dogmática Propositiva:</b> Según la normativa vigente en desarrollo del tercero de buena fe registral. Nuestro estudio pretende establecer las razones suficientes para elaborar una propuesta legislativa en relación a unificar la figura del tercero de buena fe registral.
			CATEGORÍA 2°	UNIDAD DE ESTUDIO
			<b>El Sistema de Transferencia de la Propiedad</b>	La unidad de estudio de nuestra investigación está constituida por consolidar criterios que regulen la figura del tercero de buena fe registral frente al proceso de pérdida de dominio. El análisis de dicha unidad de estudio conlleva a concluir con una propuesta legislativa.
			CATEGORÍA 3°	
			<b>Extinción de dominio</b>	