



**UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TÍTULO:**

**El Ocaso del Principio de Buena Fe Pública Registral en el Perú.**

**(Propuesta Legislativa)**

**PRESENTADO POR:**

Bach. Josimar Alfredo Anco Gonzales.

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL  
DE ABOGADO.

**ASESOR:**

Mg. Carlos Ireneo Sequeiros Ataucuri.

**PUERTO MALDONADO - PERÚ**

**2021**



## RESUMEN

El principio de buena fe pública registral se justifica en lo siguiente: proteger la seguridad jurídica de la contratación con base en los asientos inscritos, toda vez que proporciona una garantía de seguridad jurídica plena a quien, bajo la fe que emana del registro, adquiere a título oneroso e inscribe un derecho en el registro público; sin embargo, en la actualidad o en la realidad, advertimos que, si bien el tercero adquiere sobre la base de información que publicita el registro, éste no siempre sale airoso; pues, se encuentra con una serie de conflictos ventilados en procesos judiciales que tienen relación directa con el bien inscrito, por ejemplo: procesos de reivindicación, prescripción adquisitiva, nulidad de acto jurídico, proceso judicial por deudas de incumplimiento de pago, petición de herencia, entre otros. Entonces, se ven envueltos en una controversia que es sometida a un proceso judicial que cuestione la diligencia de su actuar.

La presente investigación tuvo como objetivo general: Establecer las razones que justifican una propuesta legislativa destinada a regular el principio de buena fe pública registral en el Perú. Los objetivos específicos están referidos al análisis de la regulación del Principio de buena fe registral en la legislación comparada, analizar la regulación jurídica del principio de buena fe registral en la legislación peruana, establecer las razones de índole personal y social, que justifican la necesidad de regular y precisar la redacción del principio de Buena fe Registral.

El enfoque de la tesis fue cualitativo, el tipo de investigación fue dogmática propositiva, la discusión de los resultados fue en base a la doctrina, jurisprudencia y casos judiciales.

De acuerdo con el análisis realizado las conclusiones fueron: Las razones que justifican una propuesta legislativa es que, en nuestro país, en cuanto a la transferencia de bienes inmuebles, ha adoptado el sistema consensual, sistema por el que no se obliga al adquirente o comprador inscribir su propiedad, lo que lo deja en desventaja ante la aparición de un conflicto



sobre el bien, pues un tercero podrá reclamar su propiedad aludiendo ser un tercer adquirente de buena fe registral. Así mismo otra razón vienen a ser los criterios esgrimidos en la jurisprudencia nacional que es, desplegar por parte de todo adquirente una conducta diligente en su adquisición, esto es, mínimamente verificar el bien que se pretende adquirir.

***Palabras Clave:*** fe pública registral, partida registral, títulos archivados, conducta diligente, oponibilidad erga omnes.



## ABSTRACT

The principle of good public registry faith is justified in the following: protect the legal security of the contracting based on the registered entries, since it provides a guarantee of full legal security to who, under the faith that emanates from the registry, acquires a onerous title and inscribes a right in the public registry; however, at present or in reality, we warn that, although the third party acquires on the basis of information published by the registry, it does not always succeed; Thus, it finds itself with a series of conflicts aired in judicial processes that are directly related to the registered property, for example: claim processes, acquisitive prescription, nullity of legal act, judicial process for debts of non-payment, request for inheritance, among others. Then, they are involved in a controversy that is subjected to a judicial process that questions the diligence of their actions.

The present investigation had as general objective: To establish the reasons that justify a legislative proposal destined to regulate the principle of good public registry faith in Peru. The specific objectives are related to the analysis of the regulation of the principle of good faith registry in comparative legislation, analyze the legal regulation of the principle of good faith registry in Peruvian legislation, establish the reasons of a personal and social nature that justify the need to regulate and specify the wording of the principle of Good Faith Registry.

The approach of the thesis was qualitative, the type of research was propositional dogmatic, the discussion of the results was based on doctrine, jurisprudence and court cases.

According to the analysis carried out, the conclusions were: The reasons that justify a legislative proposal is that, in our country, regarding the transfer of real estate, it has adopted the consensual system, a system by which the acquirer or buyer is not obligated register your property, which leaves you at a disadvantage in the event of a conflict over the property, as a



third party may claim your property, claiming to be a third party purchaser in good faith in the registry. Likewise, another reason come to be the criteria used in national jurisprudence, which is to display diligent conduct on the part of all purchasers in their acquisition, that is, minimally verify the property that is intended to be acquired.

**Key Words:** public record, registry entry, archived titles, diligent conduct, enforceability erga omnes.