



Jorge Avendaño Valdez^(*) y Luis Felipe del Risco Sotil^(**)

Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral

Guidelines for the application of the Principle of Public Faith in Registration

“EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL SACRIFICA EL DERECHO DEL VERDADERO PROPIETARIO, EN BENEFICIO DEL TERCERO ADQUIRENTE, EN ARAS DE GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA CONFIANZA EN LA APARIENCIA REGISTRAL. NÓTESE QUE LA PROPIEDAD DEL TERCERO ADQUIRENTE NO NACE DEL CONTRATO CELEBRADO CON EL DISPONENTE, SINO DE LA LEY (EX LEGE)”.

Resumen: El crecimiento económico de los últimos años ha aumentado el número de transferencias inmobiliarias y, por tanto, la necesidad de mayor seguridad jurídica. Una herramienta fundamental para la seguridad jurídica es el Principio de Fe Pública Registral. El presente artículo pretende exponer el concepto y naturaleza jurídica de este principio, así como señalar sus principales características. De este modo, se analizan los requisitos para la aplicación de la Fe Pública Registral, haciendo énfasis en la importancia de la buena fe y sus alcances prácticos. Finalmente, los autores ensayan una respuesta para el caso de duplicidad de partidas y si este problema puede resolverse a través de los principios registrales.

Palabras clave: Principio de Fe Pública Registral - Propiedad - Registros Públicos - Buena fe - Seguridad jurídica - Adquisición de bienes inmuebles

Summary: Over the past few years economic development has increased the great amount of real estate transfers and, therefore the need for Legal security. One main tool for Legal security is Principle of Public Faith in Registration. This legal article describes this principle and its juridical concept as well as outlining its principal characteristics. For that purpose, it has been analyzed the requisites for the application of Principle of Public Faith in Registration, highlighting the importance of Good Faith and its legal extend. Finally, authors provide a final solution in the duplicity certificates terms. In addition, whether it is able to find an answer thought principles in Registration.

Keywords: Principle of Public Faith in Registration - Property - Public Registry - Good faith - Legal certainty - Real estate acquisition

(*) Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Doctor en Derecho Privado por la misma universidad. Profesor de Derecho Civil en la misma universidad. Socio del Estudio Jorge Avendaño Abogados. Miembro del Comité Consultivo Nacional de la Asociación Civil IUS ET VERITAS.

(**) Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Profesor de Derecho Civil en la misma universidad. Socio del Estudio Jorge Avendaño Abogados. Miembro de la Asociación Civil IUS ET VERITAS.

El crecimiento económico que experimenta nuestro país tiene una innegable incidencia en el mercado inmobiliario. A lo largo del territorio nacional, los distintos sectores productivos requieren inmuebles para operar sus actividades económicas y es vital que sus adquisiciones estén revestidas de seguridad jurídica, ya que generalmente en dichos bienes se realizarán inversiones muy valiosas que no pueden estar sujetas a la incertidumbre sobre la propiedad de la tierra.

En efecto, cómo alguien podría decidir razonablemente la construcción de un centro comercial, de un complejo inmobiliario, de un conjunto residencial, de una planta de generación eléctrica o de cualquier obra mayor de infraestructura, si es que no sabe con certeza si el terreno que comprará y sobre el cual se levantará la edificación, es suyo o si la titularidad que detentaría podría fenecer en cualquier momento ante el reclamo de un tercero con “mejor derecho de propiedad” sobre el bien.

Desde una perspectiva económica, es crucial contar con normas jurídicas claras, simples y eficientes sobre la adquisición de inmuebles, ya que ello fomenta positivamente las decisiones de inversión en los bienes y la circulación del patrimonio inmobiliario. Ciertamente, “comprar bien”, entendido como el efecto legal de mantener una adquisición frente a todos los terceros, es decir, gozar en términos reales de exclusividad sobre un bien, es una garantía esencial que un ordenamiento jurídico debe estar en capacidad de ofrecer a los agentes económicos.

Un sistema legal que se precie de ser tal, debe generar certeza y predictibilidad en los operadores jurídicos y, en especial, debe brindar los resguardos necesarios para que las titularidades se transmitan de modo pacífico y definitivo. “Comprar bien”, pues, debe ser una tarea fácil y no compleja, dirigida a garantizar el goce perpetuo y pleno de los atributos que corresponden a todo propietario. Una herramienta fundamental que ayuda al propósito descrito es, sin duda, el Principio de Fe Pública Registral.

El presente artículo no pretende agotar todas las materias referidas a esta institución, sino explicar de manera didáctica su naturaleza jurídica y los presupuestos esenciales para su correcta aplicación.

“PARA EVITAR UN SISTEMA LEGAL CON EXCESIVOS COSTOS DE TRANSACCIÓN, LA BÚSQUEDA DE LAS INEXACTITUDES EN EL REGISTRO DEBERÍA RESTRINGIRSE A LOS ASIENTOS REGISTRALES Y NO A LOS TÍTULOS ARCHIVADOS, MÁS AÚN SI SE TIENE EN CUENTA QUE LOS PRIMEROS HAN SIDO EXTENDIDOS DESPUÉS DE UNA RIGUROSA CALIFICACIÓN POR PROFESIONALES DEL DERECHO”.

1. Concepto y alcances del Principio de la Fe Pública Registral

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.

Como dice Díez-Picazo:

“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”⁽¹⁾.

(1) Díez-PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. 4ta. edición. Volumen III. Madrid: Civitas, 1995; p. 292.



Jorge Avendaño Valdez y Luis Felipe Del Risco Sotil

La publicidad registral debe garantizar la seguridad del tráfico jurídico. Sus efectos no operan únicamente sobre el titular del derecho inscrito, sino que se extienden a los terceros que toman decisiones a partir de la información que brinda el Registro. Por esta razón, uno de los principales efectos de la publicidad registral es la protección que se otorga a los que contratan con quien figura como titular de un derecho. Esto es lo que se conoce como el *Principio de Fe Pública Registral*.

En el Perú se ha recogido expresamente este principio en el artículo 2014 del Código Civil⁽²⁾. Según la norma:

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

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”⁽³⁾.

Por su parte, el artículo 3 de la Ley 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, establece:

“Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

- a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales;
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;
- c) *La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y,*

d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley”.

En este mismo sentido, el artículo VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución No. 126-2012-SUNARP-SN, recoge el principio registral de la siguiente forma:

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

Más allá de los diferentes alcances de las normas transcritas⁽⁴⁾, el Principio de Fe Pública Registral supone que el verdadero dueño del bien, que no tiene derecho inscrito, queda privado de su titularidad en beneficio de otra persona (llamado “tercero registral”) que adquirió de buena fe de quien aparecía en el Registro como titular del bien y con capacidad para transferirlo, a pesar que este último no ostenta dicho derecho.

El fundamento de esta figura radica en asegurar el tráfico patrimonial que se desarrolla de buena fe y en base a la información registral.

-
- (2) El antecedente normativo inmediato del artículo 2014 es el artículo 1052 del Código Civil de 1936, según el cual: “Los actos que se ejecuten o los contratos que se otorguen por persona que en Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos no se invalidarán en cuanto a los que con ella hubiesen contratado por título oneroso aunque se anule el derecho el otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo Registro”.
 - (3) Otra manifestación del principio se encuentra en el artículo 2038 del Código Civil. Según esta norma: “El tercero que de buena fe y a título oneroso ha contratado sobre la base de mandato o poder inscrito en el registro del lugar de celebración del contrato, no será perjudicado por mandato, poder, modificaciones o extinciones de éstos no inscritos”.
 - (4) Como puede apreciarse, la norma reglamentaria establece que la buena fe registral se centra únicamente en los “asientos registrales”, mientras que el Código Civil utiliza de manera genérica la palabra “registro”. Asimismo, la disposición infralegal omite la referencia a las causas extra registrales que podrían incidir en la buena fe del tercero, mientras que el Código Civil establece expresamente que “la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

Así, quien contrata bajo la confianza de la información que aparece en los Registros Públicos y desconoce de cualquier inexactitud que esta información pudiera tener, no puede ser perjudicado por el ordenamiento.

Puede graficarse la situación descrita de la siguiente manera: “A” vende un inmueble a “B”, quien inscribe su derecho. Luego “B” vende el mismo bien a “C”, quien también registra su titularidad. Luego “X” reclama la propiedad del bien, argumentado que “B” no es el verdadero propietario del inmueble, pues existe un vicio en el contrato suscrito entre “A” y “B” que invalidaría la adquisición de este último. El Principio de Fe Pública Registral dispone que a pesar de la presencia de un vicio en el derecho del transferente (“B”), que en circunstancias normales afectaría la adquisición de “C”, este último conserva su derecho si es que el vicio no consta en Registros Públicos y si aquél no conoce la inexactitud registral.

El Principio de Fe Pública Registral sacrifica el derecho del verdadero propietario en beneficio del tercero adquirente, en aras de garantizar la seguridad jurídica y la confianza en la apariencia registral. Nótese que la propiedad del tercero adquirente no nace del contrato celebrado con el disponente, sino de la ley (*ex lege*). Si el tercero cumplió con los requisitos del artículo 2014 del Código Civil, la norma ordena que su adquisición se mantenga en detrimento del verdadero titular del bien, y su eficacia no podrá ser atacada por los vicios y/o irregularidades en el derecho del otorgante.

En este orden de ideas, son dos los efectos concretos que produce el Principio de Fe Pública Registral en la esfera jurídica del verdadero titular del bien: (i) la pérdida perentoria e irreversible de su derecho de propiedad en beneficio de la persona que contrató confiando en la exactitud y certeza de la publicidad registral; y, (ii) la incapacidad de poder cuestionar la adquisición del tercero en base a los vicios y/o irregularidades que presenta el derecho del transferente.

El verdadero titular del derecho no tendrá legitimidad para reclamar la propiedad del bien. Los vicios en el derecho del disponente que no figuran en el Registro no inciden en la esfera jurídica del tercero adquirente de buena fe, quien se convierte para todos los efectos en el nuevo propietario del bien.

2. Naturaleza jurídica de la adquisición amparada en el Principio de Fe Pública Registral

¿Un sujeto puede adquirir la propiedad de un inmueble por efecto del Principio de Fe Pública Registral? Si ello es así, ¿el artículo 2014 del Código Civil convalida los defectos en el derecho del otorgante, aun cuando aquellos provengan de causales de nulidad del acto jurídico? Estas preguntas caen por su propio peso si es que se tiene en cuenta que el derecho del tercero prevalece sobre el verdadero titular del bien. ¿Cómo prevalece este derecho? ¿De qué forma?

La respuesta a estas interrogantes parte del entendimiento de que la adquisición del tercero en virtud del Principio de Fe Pública Registral es una a *non domino*, pues en realidad el tercero no adquiere la propiedad de su transferente por vía convencional (el supuesto de hecho de la norma precisamente es que el derecho del transferente se anule, rescinda o resuelva) sino que lo hace por imperio de la ley. De este modo, el ordenamiento jurídico sacrifica el derecho del verdadero titular y se lo asigna al tercero, quien, si bien contrató con un no propietario, lo hizo de buena fe en base a la información que obra en el Registro.

Es muy importante entender a cabalidad las consecuencias jurídicas previstas en el artículo 2014 del Código Civil. La norma no convalida el derecho del otorgante⁽⁵⁾. Es decir, la disposición no ordena que se restaure la eficacia del acto nulo, rescindido o resuelto del que deriva el derecho del otorgante. El tercero no deriva su adquisición de este acto ineficaz, sino que la fuente de su derecho es la ley. Ciertamente, si el tercero cumple con los presupuestos de la norma, se aplica

(5) En el Perú no existe la convalidación registral; la inscripción no convalida el título. Sin embargo, debemos mencionar que existe abundante jurisprudencia de la Corte Suprema que viene convalidando negocios viciados al amparo del Principio de



Jorge Avendaño Valdez y Luis Felipe Del Risco Sotil

la consecuencia jurídica: adquiere la propiedad por haber confiado en la publicidad registral. El origen de esta titularidad es, pues, legal y no convencional.

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.

Al respecto, Roca Sastre opina:

“No queda privado un tercer adquirente de su buena fe por el hecho de que conozca la inexactitud o vicio de una inscripción anterior en base de la cual ya funcionó la fe pública registral a favor del adquirente que se apoyó en

ella (...) Por esto si un adquirente anterior ya fue protegido por la fe pública registral por reunir las circunstancias de buena fe y demás exigidas por el artículo 34º de la Ley Hipotecaria, *ya no podrá exigirse a adquirente posterior alguno el mismo requisito de buena fe respecto a la misma e idéntica inexactitud registral o vicio claudicatorio posibles, pues dicho tercer adquirente anterior adquirió en firme o definitivamente, y ya no puede volver a reproducirse el problema en lo sucesivo, aunque los posteriores adquirentes de la finca o derecho no reúnan la condición de terceros hipotecarios*”⁽⁶⁾ (las cursivas son agregadas).

En esta misma línea, el autor español García García señala:

“(...) el requisito de la buena fe del artículo 34 LH es exigible respecto a una ‘adquisición a non domino’. *Pero una vez producida ésta, el sucesivo adquirente lo hace ‘a domino’, pues el que adquirió a non domino se convierte en ‘dueño’*. Luego el que adquiere de él, adquiere a dominio y no necesita ninguno de los requisitos del artículo 34 LH, *porque realiza una adquisición normal y corriente* (...) Esta es la opinión de MENGONI, autor italiano especialista en el tema de ‘adquisiciones a non domino, que entiende que *cuando la circulación del bien ha sido efectivamente sanada por una adquisición intermedia de buena fe, entonces la mala fe del adquirente sucesivo es irrelevante, por tratarse de una adquisición ‘a domino’*”⁽⁷⁾ (las cursivas son agregadas).

Fe Pública Registral. Es el caso, por ejemplo, de la Casación No. 2029-2005-LA MERCED-JUNIN del 15 de marzo de 2007, publicada en el *Diario Oficial El Peruano*, el 30 de noviembre de 2007. En este caso, la Corte Suprema convalidó un negocio hipotecario nulo, pues el acreedor actuó de buena fe en base a la información que arrojaba los Registros Públicos.

(6) Citado por: GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. El Concepto de Tercero, Inoponibilidad, Fe Pública, Prioridad*. Tomo II. Madrid: Civitas, 1993; p. 337.

(7) GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Op. cit.*; p. 337.

Otro aspecto relevante que debe destacarse es que la adquisición en base al artículo 2014 no es complementaria a la adquisición vía convenio. Uno no adquiere un bien por contrato y además por efecto del Principio de Fe Pública Registral. La propiedad, entendida como derecho subjetivo, tiene como origen una sola fuente. Si se ha celebrado un contrato de compraventa con el verdadero propietario del bien, el adquirente será dueño porque habrá adquirido el dominio de quien efectivamente lo ostentaba (artículo 949 del Código Civil).

En caso ello no suceda, es decir, si se ha celebrado una compraventa con quien no tiene derecho sobre el bien, el adquirente no habrá adquirido el derecho por vía convencional. Y es que nadie puede transmitir convencionalmente un derecho que no tiene ni trasladar situaciones jurídicas de mejor nivel que las que uno tiene (*nemo plus iuris*). Sin embargo, el tercero puede convertirse en propietario del predio (al amparo de la Fe Pública Registral), si demuestra haber satisfecho los presupuestos legales que exige el artículo 2014 del Código Civil.

Finalmente, debemos señalar que la fe pública registral tiene estrecha conexión con la presunción *iuris tantum* de exactitud y validez del contenido de la inscripción. El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez (artículo 2013 del Código Civil). Esto es lo que se conoce como legitimación, la cual tiene dos lados o facetas: legitimación activa y legitimación pasiva. La legitimación activa habilita al titular registral a celebrar actos jurídicos respecto del derecho inscrito; la pasiva protege al tercero que contrata con quien tiene derecho inscrito.

3. Requisitos para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral

La protección que confiere la fe pública registral debe desplegarse cuando concurren los siguientes requisitos: (i) que el título del transferente presente un defecto que determine que no sea el propietario del bien; (ii) que el tercero tenga buena fe; (iii) que la adquisición sea a título oneroso; y, (iv) que el tercero inscriba su derecho. Veamos cada uno por separado.

3.1. El título del transferente debe presentar un defecto que determine que no es el propietario del bien

Como vimos anteriormente, un presupuesto para la aplicación de la institución comentada es que el otorgante no sea el dueño

del bien por defectos en su título adquisitivo. Si el título no presenta anomalías de ningún tipo y el otorgante fuera propietario, no habría necesidad de recurrir al artículo 2014 del Código Civil, pues el tercero sería titular por vía convencional.

Entonces, como primer presupuesto, deben existir causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante. Estas causas pueden ser de distinta índole: el contrato por el que adquirió la propiedad el otorgante puede estar afectado por alguna causal de nulidad o anulabilidad del acto jurídico (219 y 221 del Código Civil, respectivamente), el derecho del otorgante podría estar sujeto a una condición resolutoria que se haya verificado, el contrato podría haber sido resuelto por incumplimiento, entre otros. Las circunstancias pueden ser múltiples y variadas, lo importante es identificar que existe un defecto en el título (originario o sobreveniente, estructural o funcional) que determina que el otorgante no sea dueño del bien, a pesar que en Registros Públicos se publicite una situación contraria.

Con ocasión de este elemento y para efectos de la aplicación del principio, debemos señalar que el otorgante debe aparecer necesariamente con facultades para celebrar el acto traslativo a favor del tercero. Es decir, debe figurar como titular predio y/o contar con las facultades suficientes para celebrar el acto.

Este requisito denuncia que la institución que venimos comentando opera frente a un problema de publicidad registral. Hay un defecto en el derecho del transferente que no aparece publicitado en los Registros Públicos y que no puede ser conocido por el tercero. Existe, pues, una discordancia entre la realidad registral y la extra registral. Como veremos a continuación, sólo cuando esta discordancia no pueda ser superada por el conocimiento del tercero, éste será protegido



Jorge Avendaño Valdez y Luis Felipe Del Risco Sotil

por el principio registral contenido en el artículo 2014 del Código Civil.

3.2. La buena fe del tercero adquirente

Este quizá es elemento más importante del principio estudiado y que mayor discusión presenta a nivel doctrinario y jurisprudencial. ¿Qué significa que el tercero tenga buena fe? ¿Comprende los elementos registrales y extra registrales? ¿Qué información registral es la que debe revisar el tercero? ¿En qué momento debe tenerse buena fe para lograr la protección del artículo 2014 del Código Civil?

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

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

Nuestro Código Civil adopta el criterio subjetivo. El último párrafo del artículo 2014 dispone que la buena fe se presume mientras no se pruebe que el tercero conocía la inexactitud del Registro. Dicha prueba puede consistir en hechos extra registrales que permitan saber que la información registral es incorrecta. En consecuencia, para tener buena fe y quedar protegido por el Principio de Fe Pública Registral, el vicio no debe constar en el Registro, pero además el tercero debe ignorar la inexactitud, independientemente de la fuente que proporcione la información.

Aquí se aprecia una diferencia entre lo dispuesto por el artículo 2014 del Código Civil y el Artículo VIII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, pues este último se limita a la buena fe objetiva⁽⁸⁾. Más allá de qué es lo que conviene a un sistema legal en esta materia,

es evidente que el criterio subjetivo recogido en el Código Civil prima sobre el Reglamento General de los Registros Públicos.

Por nuestra parte, compartimos que el criterio aplicable sea el elemento subjetivo, pues considerando que esta institución sacrifica el derecho del verdadero propietario, la protección sólo debe dispensarse a quienes verdaderamente cuenten con buena fe, lo cual supone que el tercero no conozca por ningún medio, ya sea registral o extra registral, la inexactitud del Registro.

En palabras de Gómez y Del Pozo:

“La buena fe es un presupuesto de la protección registral, dado que el tercero resulta protegido en la medida en que ha contratado confiando en el Registro. La protección registral es una protección a la fe pública registral, es decir, a la confianza en que la titularidad que el registro publica es la verdadera titularidad (...) Por este motivo, un adquirente que conozca la inexactitud del Registro no ha de gozar de ninguna especial protección. Si conoce la discordancia entre el Registro y la realidad jurídica, y conoce además cuál es la realidad jurídica, es esta realidad la que debe valer para él”⁽⁹⁾.

Entonces, existirá buena fe registral si es que el vicio no consta en los Registros Públicos y si es que el tercero desconoce la inexactitud registral. Nótese que en este último extremo la buena fe se equipara al desconocimiento del vicio⁽¹⁰⁾, es decir, el tercero no debe conocer la calidad de *non domino* del otorgante del derecho. Para tal efecto, el segundo párrafo del artículo 2014 establece una presunción *iuris tantum* de que el tercero desconoce la deficiencia registral.

(8) Véase supra nota 4.

(9) GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier y Pedro DEL POZO CARRASCOSA. *Lecciones de Derecho Hipotecario*. Madrid: Marcial Pons, 2000; p. 17.

(10) Al respecto, la Corte Suprema ha señalado:

Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral

Guidelines for the application of the Principle of Public Faith in Registration

Sobre el particular, la Corte Suprema ha dicho:

“El artículo 2014 se refiere a la publicidad registral, que sirve para llevar a conocimiento de la colectividad determinados hechos jurídicos, pero va más allá, pues protege al tercero de buena fe, que adquiere a título oneroso de quien en el registro aparece con facultad para otorgarlo, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante. La fe registral opera respecto de los datos registrados referentes a la existencia, contenido y titularidad de los derechos reales inscritos y se establece una presunción iuris tantum a favor del tercero de buena fe, con el añadido que la buena fe se presume mientras no se pruebe que el tercero conocía de la inexactitud de la inscripción registral. *Tercero en lenguaje jurídico es la persona que pueda desconocer un cambio no inscrito. Tercero es la persona que desconoce la discrepancia entre el asiento registral y la realidad. Tercero es la persona que no es sujeto del cambio real no transcrito en el registro, pero que ha adquirido derecho sobre la cosa por parte de quien aparece en el registro como titular, añadiéndole la ley, como requisito de validez, que se haya adquirido a título oneroso y de buena fe*”⁽¹¹⁾ (las cursivas son agregadas).

3.2.1. Extensión de la buena fe

¿Hasta dónde debe extenderse el análisis del tercero para gozar de la protección del Principio de Fe Pública Registral? ¿Debe revisar únicamente los asientos registrales o acaso también tiene que estudiar exhaustivamente los títulos archivados?

Para evitar un sistema legal con excesivos costos de transacción, la búsqueda de las inexactitudes en el Registro debería restringirse a los asientos registrales y no a los títulos archivados, más aún si se tiene en cuenta que los primeros han sido extendidos después de una rigurosa calificación por profesionales del Derecho.

Ciertamente, el Principio de Fe Pública Registral debería circunscribirse a la información que consta en los asientos

registrales. Es decir, para que uno se encuentre protegido por este principio, debería bastar el examen a los asientos registrales, y no una revisión de los títulos archivados que dan lugar a la inscripción del titular aparente. Si la inexactitud aparece en los asientos registrales, no se cumpliría con el requisito del artículo 2014 sobre que las causas no deben constar en los Registros Públicos. En tal caso, el adquirente tendría mala fe. Por el contrario, si el vicio figura exclusivamente en el título archivado y no en el asiento registral, tal circunstancia no debería impactar en la buena fe del adquirente.

Consideramos que ello es natural, pues la exigencia de revisar los títulos archivados equivale imponer a los interesados la carga de que realicen una labor semejante a la compleja función calificadora de los registradores, lo cual constituye un evidente despropósito. Por lo demás, la referida exigencia desnaturaliza la función facilitadora de operaciones comerciales propia de todo sistema registral, ya que eleva de manera desmesurada los costos de transacción y dificulta la circulación dinámica de bienes.

Nótese que la interpretación que incide en el análisis exclusivo de los asientos registrales guarda consonancia con el numeral VIII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, norma que precisa los alcances del Principio de Fe Pública Registral. Según esta disposición:

“La inexactitud de los *asientos registrales* por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no

“(…) el Colegiado Superior ha incurrido en una interpretación incorrecta de la buena fe registral, ya que ésta no es la buena fe creencia o diligencia, sino la buena fe desconocimiento, siendo que para acreditar la mala fe (ya que la buena fe se presume) debe probarse el conocimiento pleno y efectivo por parte del tercero, a través de pruebas directas (seguras e inequívocas), mas no en el sentido de establecer circunstancias que permitan establecer que el tercero debía conocer (...)”. (Casación No. 4077-2008-ICA del 11 de diciembre de 2008, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 2 de marzo de 2009).

(11) Casación No. 2199-2006-LAMBAYEQUE, publicada en el *Diario Oficial El Peruano*, el 3 de julio de 2007.



Jorge Avendaño Valdez y Luis Felipe Del Risco Sotil

perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales" (las cursivas son agregadas).

Esta misma solución se encuentra en el artículo 40, de la Ley 28677, Ley de la Garantía Mobiliaria, que establece:

"Artículo 40º.- Discrepancia entre el acto inscribible y el asiento electrónico

Si existe discrepancia entre el acto jurídico inscribible y la información en el *asiento electrónico*, *prevalecerá frente a terceros la información contenida en este último (...)*" (las cursivas son agregadas).

No obstante lo señalado, actualmente nuestra jurisprudencia señala de forma unánime que el Principio de Fe Pública Registral no solo se confirma a partir de la información que consta en los asientos registrales, sino que comprende todo el Registro⁽¹²⁾. Es decir, para que uno se encuentre protegido por este principio, debe revisar previamente los asientos registrales y los títulos archivados que dan lugar a la inscripción del titular aparente en los Registros Públicos. En consecuencia, si el vicio o la causa de la inexactitud aparece en alguno de estos (asientos o títulos archivados), no se cumple con el requisito del artículo 2014 sobre que las causas no deben constar en los Registros Públicos. En tal caso, el adquirente tendrá mala fe.

Al respecto, la Corte Suprema ha dicho lo siguiente:

"(...) forman parte de la publicidad de los Registros Públicos, los títulos archivados, (...) porque como el asiento registral es solamente un resumen, en el que consta el título que da origen al asiento, dicho título está a disposición de toda persona, porque forma parte del asiento y de la publicidad de los registros. Séptimo: Que, por ello y a fin de asegurar la buena fe registral no solo es necesario leer el resumen del asiento registral, sino tomar conocimiento del título archivado que le dio origen, más aún cuando el artículo 185 del Reglamento, dispone que para conseguir la manifestación de los libros y demás documentos, no se requiere tener interés directo o indirecto en la inscripción o documentos; ni expresar el motivo o causa por las cuales se solicitan. Octavo: En tal contexto, es menester precisar que cuando el Código Civil emplea el término "registro publico" su concepto y alcances no puede ser interpretado de manera restrictiva, limitándolo solo al conocimiento

(12) Si bien hoy la Corte Suprema tiene la postura mencionada sobre el artículo referido, antes no existía un criterio uniforme para resolver estos casos. Prueba de ellos son las siguientes casaciones:

"(...) si bien es verdad el artículo ciento ochenticuatro del Reglamento General de los Registros Públicos, vigente a la fecha de los hechos, establece que a fin de asegurar la publicidad de los Registros, los funcionarios de los mismos están obligados a manifestar a toda persona los libros, los títulos archivados, índices y demás documentos que obran en las oficinas registrales, *ello no debe ser interpretado como que el principio de publicidad registral se extiende automática e ineludiblemente a los títulos archivados*, sino en el sentido de que dicha extensión alcanzará a los títulos archivados en tanto y en cuanto la información contenida en la inscripción resultare insuficiente para el negocio o acto jurídico a celebrarse o por la naturaleza de dicho negocio se requiera el conocimiento de toda información relevante; *dado que estimar que los interesados deben recurrir obligatoriamente a los títulos archivados o a procedimientos extraordinarios para la determinación de con quien están contratando generaría un obstáculo para la realización de actos jurídicos y una elevación del costo de los mismos, lo cual atentaría contra la fe pública registral y la seguridad-jurídica*" (las cursivas son agregadas) (Casación No. 2884-2005-PUNO del 30 de octubre de 2006, publicada en el *Diario Oficial El Peruano*, el 2 de abril de 2007).

"(...) nuestro Código Civil ha contemplado también en su Libro IX, el Derecho Registral, el mismo que descansa en el principio de la fe pública registral la cual responde a la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial, cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen terceros adquirentes y que se hayan confiados en el contenido del registro; para ello, *la ley reputa exacto y suficiente el contenido de los asientos registrales, vale decir, la Ley ha preferido la seguridad jurídica que produce el efecto erga omnes de las inscripciones registrales*" (las cursivas son agregadas) (Casación No. 336-2006-LIMA del 28 de agosto de 2006, publicada en el *Diario Oficial El Peruano*, el 1 de febrero de 2007).

Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral

Guidelines for the application of the Principle of Public Faith in Registration

del asiento registral, dado que la presunción absoluta de que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones implica el conocimiento tanto del asiento registral como de los títulos y documentos que lo sustentan y que se encuentran archivados en los Registros Públicos, de lo cual además se desprende la obligación de que tienen los funcionarios de la entidad registral de dar a conocer los títulos archivados, índices y demás documentos que obran en las oficinas registrales⁽¹³⁾.

La Corte Suprema también ha establecido que la buena fe no solo alcanza a los asientos registrales y títulos archivos del Registro de Propiedad Inmueble, sino la inexactitud no debe constar tampoco en ninguno de los demás registros que componen e integran los Registros Públicos⁽¹⁴⁾, lo cual en nuestra opinión, hace todavía más engorroso y difícil la adquisición de inmuebles, elevando aún más los costos de transacción y obstaculizando la circulación de los bienes.

Ahora bien, ¿la verificación registral comprende el análisis de todos los títulos inscritos desde el origen de la partida registral? La respuesta es afirmativa, pero tiene algunos límites temporales según la extensión de la partida registral. En efecto, desde el momento en que se planea hacer la adquisición, el tercero debe examinar los títulos inscritos por un periodo de diez años hacia atrás. Tiene que comprobar si existen vicios en el derecho de los propietarios comprendidos en el plazo de prescripción (artículo 950 del Código Civil). De esta forma, si hubiera algún título viciado, anterior a este periodo, no se afectaría el derecho del enajenante, pues éste habría adquirido la propiedad por prescripción. Claro está, siempre y cuando en el mismo periodo se pueda verificar la posesión de todos los titulares con derechos inscritos.

3.2.2. El momento en que ha de tenerse buena fe
Ahora bien, ¿hasta qué momento ha de tenerse buena fe? ¿Únicamente en el momento de la celebración del acto jurídico de adquisición o ésta debe perdurar hasta la inscripción que haga el tercero de su propio título?

Sobre el particular, la Corte Suprema ha dicho que para la aplicación del artículo 2014 del Código Civil, es necesario “(…)

que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, *como al momento de la inscripción del mismo*, buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (presunción *iuris tantum*)”⁽¹⁵⁾ (las cursivas son agregadas).

En otras ocasiones, la Corte Suprema parece haber adoptado un criterio distinto, estableciendo que la buena fe debe evaluarse al momento de llevar a cabo la adquisición. En este sentido, ha sostenido que “(...) el adquirente de un derecho no puede ver ineficaz su adquisición por causas que no conoció o no pudo conocer *al momento de llevarla a cabo*”⁽¹⁶⁾ (las cursivas son agregadas).

En atención a la finalidad que persigue el Principio de Fe Pública Registral (proteger a los terceros que contraten de buena fe en base a la información del Registro), consideramos que la buena fe debe evaluarse al momento de la celebración del negocio jurídico de adquisición, ya que es en este instante donde se concreta la decisión de realizar la operación confiando en la publicidad registral. Es claro que el requisito legal se satisface en esta oportunidad, ya que la protección del artículo 2014 del Código Civil se dispensa a aquellos que contraten en base a la información registral, evento que se produce con la celebración del acto y no después. En consecuencia, es irrelevante que el tercero llegue o pueda llegar a conocer la inexactitud después de la celebración del negocio jurídico. Esta situación no le retira la condición de adquirente de buena fe (*mala fides superveniens non nocet*).

(13) Casación No. 3088-06-LIMA del 13 de junio de 2007, publicada en el *Diario Oficial El Peruano* el 1 de octubre de 2007.

(14) Casación No. 4077-2008-ICA del 11 de diciembre de 2008, publicada en el *Diario Oficial El Peruano*, el 2 de marzo de 2009.

(15) Casación No. 3667-2010-LA LIBERTAD del 21 de junio de 2011, publicada en el *Diario Oficial El Peruano*, el 30 de enero de 2012.

(16) Casación No. 3723-2009-LIMA del 20 de abril de 2010, publicada en el *Diario Oficial El Peruano*, el 3 de marzo de 2010.



Jorge Avendaño Valdez y Luis Felipe Del Risco Sotil

Al respecto, debe tenerse presente que el artículo 2014 del Código Civil tiene su fuente inmediata en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria Española⁽¹⁷⁾. Según esta norma:

“El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. (...) La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro”.

La doctrina española coincide mayoritariamente en señalar que la buena fe ha de tenerse en el otorgamiento del acto, siendo irrelevante que el tercero llegue a conocer las inexactitudes del Registro en un momento posterior.

En efecto, comentado el artículo 34 de la Ley Hipotecaria Española, Díez Picazo y Gullón sostienen:

“El adquirente debe ser de buena fe. El entendimiento de este requisito exige partir de que la fe pública entra en juego cuando hay una inexactitud registral, que es ‘todo desacuerdo que, en orden a los derechos inscribibles, exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral’ (...). En el ámbito del artículo 34 L.H., la inexactitud recae sobre la titularidad y poder de disposición del disponente (‘persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo’).

En suma, el adquirente debe de haber confiado en lo que el Registro publica, ignorando su inexactitud. *La buena fe ha de tenerse en el momento de la celebración del negocio adquisitivo, sin que tenga que perdurar hasta el momento de la inscripción*”⁽¹⁸⁾ (las cursivas son agregadas).

Por su parte, refiriéndose al mismo artículo, Roca Sastre advierte:

“*El momento en que el tercer adquirente debe hallarse en situación de buena fe es el en que verifica la adquisición del inmueble o derecho real correspondiente, de suerte*

que es irrelevante el conocimiento que posteriormente puede llegar a tener de la existencia de la inexactitud registral o de los vicios que afecten la titularidad o derecho del transferente. Por tanto, *el momento decisivo en que debe existir la buena fe es el de la adquisición, sin que el tercero quede privado de dicha condición de buena fe por la circunstancia de que descubra o se percate con posterioridad a tal adquisición de la existencia de dicha inexactitud registral o de los referidos vicios*, puesto que ‘mala fides superveniens non nocet’ o ‘scientia superveniens non nocet’. Así resulta del modo de producirse los arts. 34, 36, 40 y otros de la Ley Hipotecaria y lo confirma reiterada jurisprudencia, lo cual se aviene con la esencia institucional del supuesto”⁽¹⁹⁾ (las cursivas son agregadas).

El mismo autor complementa:

“*Es perfectamente lógico que la buena fe en el tercero se requiera en el momento de otorgarse el acto o negocio de adquisición o disposición*, pues precisamente por ser de buena fe es entonces cuando ha de estar en la creencia de que adquiere bien o en firme, o sea que quien le transmite es dueño, y hay que estimar que precisamente *esta creencia es una de las circunstancias que le decide a adquirir* (...). Sería absurdo que si después de otorgar dicho acto adquisitivo, o sea una vez vinculado el tercero, llegara a tener éste conocimiento de que el transferente no era dueño, pudiera el mismo ser tratado como si al tiempo de adquirir careciera de buena fe, *ya que lo cierto era que el momento decisivo de vincularse desconocía aquella falta de derecho del transmitente*”⁽²⁰⁾ (las cursivas son agregadas).

(17) La redacción del artículo 2014 del Código Civil peruano es fiel reflejo del artículo 34 de la Ley Hipotecaria Española.

(18) DÍEZ PICAZO, Luis y Antonio GULLÓN. *Sistema de Derecho Civil*. 7ma. edición. Volumen III. Madrid: Tecnos, 2002; p. 281.

(19) ROCA SASTRE, Ramón. *Derecho Hipotecario*. 5ta. edición. Tomo I. Barcelona: Bosch, 1954; p. 543.

(20) ROCA SASTRE, Ramón. *Óp. cit.*; pp. 545 y 546.

Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral
Guidelines for the application of the Principle of Public Faith in Registration

Del mismo parecer es García García, quien indica:

"(...) la buena fe, al ser un hecho intelectual o de formación del conocimiento, ha de tenerse en el momento del otorgamiento del título, que es el momento en que aparece formada la voluntad del adquirente. La adquisición a non dominio se produce, pues, a partir de la inscripción y, en virtud del elemento de la inscripción. Pero la buena fe, al igual que el problema de la capacidad, de la existencia de la persona y de los vicios del negocio jurídico, hay que referirlo al momento en que se declara la voluntad en el título.

Es esa la razón y no otra de que la buena fe haya que referirla al momento del otorgamiento del título. No es, pues, porque la 'adquisición' del derecho real se produzca con anterioridad, pues al ser 'adquisición a non dominio' la adquisición se produce a partir de la inscripción. (...) Lo importante es el momento en que se forma la voluntad del adquirente.

Una vez que exista buena fe en el momento del otorgamiento del título, ya no importa que, con posterioridad se produzca 'mala fe' o sea, conocimiento de la situación extrarregistral por parte del adquirente, pues su buena fe quedó cerrada y completada en el momento de la declaración de su voluntad. Sería injusto y contrario al principio de seguridad jurídica que, una vez que el adquirente ha cerrado el contrato se desvirtuara ese título por el mero hecho de haber llegado a su conocimiento situaciones extrarregistrales, con las que él no contó en el momento de celebrar el contrato y otorgar el título"⁽²¹⁾ (las cursivas son agregadas).

Coincidiendo íntegramente con esta postura, Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida, señalan:

"(...) el conocimiento debe existir en el momento en que la voluntad pone en movimiento el mecanismo de creación del título inscribible, pues es entonces cuando puede influir en la formación de esa voluntad. El acto posterior de la inscripción, pura consecuencia mecánica que ni siquiera ha de ser forzosamente provocada por el tercero, no es producto de

una propia determinación de la voluntad de adquirir, y por tanto el conocimiento de la alienación de la cosa no influye, como motivo determinante, en la adquisición"⁽²²⁾ (las cursivas son agregadas).

Los mismos autores agregan: *"(...) del hecho de adquirir mediante la inscripción, no se deduce que la buena fe deba durar hasta entonces, y en cambio es claro que la finalidad de este requisito queda cumplida en el momento de cerrar el contrato"⁽²³⁾ (las cursivas son agregadas).*

Por las razones expuestas, queda claro que la buena fe registral ha de ser evaluada necesariamente al momento en que se realiza el acto de adquisición. La inscripción del derecho de tercero, que también es un requisito para que proceda la protección del artículo 2014 del Código Civil, no es un elemento que deba ser tomado en cuenta para efectos de determinar la buena fe.

3.3. La adquisición por el tercero debe ser onerosa

Necesariamente tiene que tratarse de una adquisición onerosa para que opere este principio. Fundamentalmente, la ley exige este requisito porque con el Principio de Fe Pública Registral se afecta el derecho del verdadero propietario, por tanto sólo puede ser protegido alguien que haya hecho un sacrificio económico en base a la información del Registro. Aquellos que han recibido el bien de manera gratuita no verán en riesgo un esfuerzo económico, por lo que la protección no les alcanza. Entonces, están fuera del ámbito de protección del artículo 2014, el contrato de donación, así como las demás liberalidades que pudiera otorgar el titular aparente.

(21) GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo II. Madrid: Civitas, 1993; p. 341.

(22) LACRUZ BERDEJO, José Luis y Francisco SANCHO RUBILLIDA. *Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. edición. Barcelona: José María Bosch, 1984; p. 189.

(23) LACRUZ BERDEJO, José Luis y Francisco SANCHO RUBILLIDA. *Óp. cit.*; p. 189.



3.4. Debe inscribirse la adquisición del tercero

Este es un requisito esencial para que se configure la adquisición de propiedad. Si no se inscribe la transferencia del tercero, no podrá ampararse en el artículo 2014. Por eso se dice que es una adquisición *inscriptionis causa*.

4. Excepción al Principio de Fe Pública. El caso de la duplicidad de partidas

Ante la existencia de una superposición (duplicidad de partidas registrales o también llamada “doble inmatriculación de predios”), surge la interrogante de si es posible la aplicación de los principios registrales. Específicamente nos referimos a si en este contexto los terceros podrían ampararse legítimamente en el Principio de Fe Pública Registral (artículo 2014 del Código Civil).

El escenario es el siguiente: A tiene derecho inscrito y vende el bien a B, quien inscribe su derecho en los Registros Públicos. No obstante, con posterioridad a dicha operación, se detecta que el predio también se encuentra inscrito en otra partida a nombre de C. ¿La adquisición de B podría ampararse en el Principio de Fe Pública Registral?

En el caso de duplicidad de partidas registrales, el Registro publicita dos realidades jurídicas diferentes respecto a un mismo predio. En vista de ello, ningún tercero puede protegerse en mérito de la información registral de una partida, ya que la otra -de igual valor- advierte una realidad diferente. Debemos recordar que ambas partidas están revestidas de legitimación, característica según la cual *el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez*.

Al respecto, Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida comentan:

“Puede suceder que una finca esté inmatriculada en dos folios diferentes, completamente independientes el uno del otro. (...) Ningún adquirente según uno de los folios puede oponer contra los inscritos en el otro su condición de tercero protegido por la fe pública registral. (...) El hecho

de haber dos inmatriculaciones anula la operatividad de los preceptos sobre la fe pública registral en la pugna entre titulares inscritos en folios distintos. (...) Los folios contradictorios se neutralizan (...).

El supuesto de doble inmatriculación (...), es decir, de inmueble inscrito a favor de titulares distintos, constando en inscripciones contradictorias entre sí, a las que, por lo mismo, les falta la exactitud necesaria para la producción de sus efectos registrales, es una situación anómala (...). Dicho supuesto (...) representa una anomalía de tal magnitud (...) que hace quebrar los principios básicos de publicidad y legitimación sobre los que descansa nuestro sistema inmobiliario, una que al coexistir dos asientos de igual rango y naturaleza, contradictorios e incompatibles entre sí, la protección que se dispensase a uno de sus titulares frente al otro, implicaría para éste el desconocimiento de los mismos principios rectores del mecanismo tabular⁽²⁴⁾.

Por su parte, García García sostiene:

“En todos estos supuestos de doble inmatriculación, se plantean problemas de difícil solución, en los que no siempre es posible atender a los principios registrales para resolverla, y según numerosa jurisprudencia, ocurre al contrario, que los principios registrales no pueden aplicarse, y en consecuencia, tampoco los que derivan de la fe pública registral.

Aunque no siempre puede llegarse a conclusiones tan tajantes, es verdad que, tratándose de doble inmatriculación, no caben soluciones en base exclusivamente

(24) LACRUZ BERDEJO, Jose Luis y Francisco SANCRO REBULLIDA. *Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. edición. Barcelona: Bosch, 1991; p. 206.

Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral
Guidelines for the application of the Principle of Public Faith in Registration

a la fe pública registral, y de ahí que estemos ante uno de los supuestos en que cabe hablar de excepción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria⁽²⁵⁾.

Como puede apreciarse, ante casos de duplicidad de partidas registrales no puede aplicarse el principio de fe pública registral, pues precisamente el propio Registro está informando que presenta inexactitudes y, por tanto, no pueden haber terceros de buena fe. ¿Como afrontar el problema entonces?

El derecho de propiedad se acredita comúnmente con el título de propiedad. Ahora bien, ¿qué sucede si dos personas tienen un título de propiedad sobre un mismo bien? ¿Qué derecho prevalece?

Cuando se presentan este tipo de situaciones, debe analizarse necesariamente los títulos de ambas partes para determinar quién tiene mejor derecho de propiedad. Y es que no puede haber dos propietarios sobre un mismo bien, pues por naturaleza el derecho de propiedad es de carácter exclusivo, a menos, claro está, que se convenga pacíficamente en mantener una titularidad común sobre el bien o la ley establezca tal régimen (es el caso de la copropiedad o de otras modalidades de propiedad colectiva admitidas en nuestro ordenamiento jurídico). Por esta razón, sólo el título de una las partes debe prevalecer.

Al respecto, Lafaille establece que “la propiedad individual reconoce por su misma esencia, un sujeto único, que usa, goza y dispone de ella, sin participación extraña (...)”⁽²⁶⁾. En el mismo sentido, Planiol y Ripert confirman que “el derecho de propiedad es exclusivo: consiste en la atribución del goce de una cosa a una persona determinada, con exclusión de todas las demás (...)”⁽²⁷⁾. Debe hallarse entonces, cuál es el título que predomina y que otorga el dominio exclusivo sobre el bien.

Usualmente prevalecerá el derecho de propiedad con mayor antigüedad, porque si ya existía un legítimo propietario del bien, no puede haber un nuevo propietario en oposición al anterior y cuyo derecho no derive del titular original. De lo contrario, se vulneraría la propiedad del primer titular, derecho patrimonial que, como se sabe, goza de protección constitucional en nuestro ordenamiento jurídico (artículo 70 de la Constitución).

Sin embargo, la regla descrita no es absoluta. El derecho menos antiguo podría prevalecer en ciertos casos. Podría ocurrir, por ejemplo, que el derecho con mayor antigüedad se haya extinguido, caducado o perdido por alguna razón justificada. También podría ocurrir que el derecho más antiguo tenga como origen un acto jurídico inválido o ineficaz; siendo, por otro lado, perfectamente válido y eficaz el derecho del segundo titular.

El análisis descrito es el que debe seguirse ante un caso de duplicidad de partidas. No se puede preferir una partida registral en vez de otra, ya que (por una anomalía de Registros Públicos) ambas tienen información contradictoria que debe presumirse veraz. Es por eso que ambas se neutralizan para efectos del Principio de Fe Pública Registral, por lo que ningún tercero puede ampararse bajo la protección de este principio. 

(25) GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Óp. cit.*; p. 456.

(26) LAFAILLE, Héctor. *Derecho Civil. Tratado de los Derechos Reales*. Tomo III. Volumen I. Buenos Aires: Compañía Argentina de Editores, 1973; p. 375.

(27) PLANIOL, Marcelo y Jorge RIPERT. *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés*. Los Bienes. Tomo III. Habana: Cultural, 1940; p. 199.