

LA FE PÚBLICA REGISTRAL

Francisco Avendaño Arana*

¿Qué nos ofrece la Comisión Reformadora respecto a la fe pública registral?, ¿se le dará más peso a la buena fe en nuestro ordenamiento?, ¿se le protegerá contra aquel que adquiere por prescripción?

Francisco Avendaño nos plantea algunas modificaciones al Código Civil Peruano, recogidas del Proyecto de Reforma. Nos muestra cómo el registro de bienes puede solucionar y prevenir conflictos sobre propiedad y posesión. Además de eso, sorprende con un análisis (no realizado por la Comisión de Reforma) sobre la información extra registral que afecta la fe pública.

* Abogado. Profesor de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Socio del Estudio Jorge Avendaño & Forsyth Abogados.

I. INTRODUCCIÓN

La Comisión Reformadora del Código Civil ha propuesto la modificación del Principio de Fe Pública Registral, consagrado en el artículo 2014 del Código Civil. Este principio protege a los terceros que contratan con quien figura con derecho inscrito. El texto actual del artículo 2014 es el siguiente:

“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”.

El texto alternativo que la Comisión propone es el siguiente:

1. En el caso del Registro de Bienes, el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el asiento registral aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se declare nulo, se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales o en los títulos archivados correspondientes.
2. En el caso de los Registros de Personas Jurídicas y Naturales, la inexactitud o invalidez de los asientos registrales no perjudicará a quien de buena fe hubiere adquirido un derecho u obtenido algún beneficio patrimonial sobre la base de ellos, siempre que las causas de dicha inexactitud o invalidez no consten en los asientos registrales o en los títulos archivados correspondientes.
3. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud de los asientos registrales o de los títulos archivados correspondientes.
4. Las inscripciones registrales no convalidan los actos que sean nulos o anulables con arreglo a este Código o a otras leyes”.

Con respecto al Registro de Bienes, son cuatro los cambios que se proponen: (i) precisar que el derecho del otorgante no sólo decae por anulación, rescisión o resolución, sino también si es declarado nulo; (ii) determinar que las causas que hacen que se declare nulo, se anule, rescinda o resuelva el derecho de la persona que figura con derecho inscrito, no deben aparecer en los asientos registrales ni en los títulos archivados; (iii) establecer que la buena fe –civil– se presume mientras no se pruebe que el tercero conocía la inexactitud del asiento registral y de los títulos archivados; y, (iv) aclarar que la inscripción registral no convalida actos nulos o anulables.

De otro lado, la Comisión ha propuesto la modificación del artículo 952, que trata sobre la declaración judicial de la prescripción adquisitiva. El texto actual de este artículo señala lo siguiente:

“Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.

La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño”.

El texto propuesto por la Comisión es el siguiente:

1. Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.
2. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.
3. No puede hacerse valer la prescripción adquisitiva contra el adquirente de buena fe que se acoge a lo dispuesto en el artículo 2014”.

El numeral 3 está relacionado con la Fe Pública Registral. Según la propuesta, si se adquiere un derecho de la persona que figura con derecho inscrito, pero resulta que la persona no era titular del derecho porque un poseedor había adquirido el bien por prescripción, la Fe Pública Registral protege al adquirente registral.

En el presente artículo analizaré algunas propuestas de la Comisión Reformadora

vinculadas con el Principio de Fe Pública Registral respecto del Registro de Bienes. En particular, me referiré a las causas que no deben constar en los asientos registrales ni en los títulos archivados, a la prescripción adquisitiva en relación con la Fe Pública Registral y al efecto convalidatorio de la inscripción.

Además, me pronunciaré sobre un tema que no ha sido abordado por la Comisión y que tiene que ver con la información extra registral que afecta la fe pública.

En todos los casos, haré comentarios teniendo en cuenta resoluciones judiciales o registrales.

II. ASIENTO DE INSCRIPCIÓN Y TÍTULO ARCHIVADO

Para que el tercero quede protegido conforme al actual artículo 2014 del Código Civil, se deben cumplir cuatro requisitos: (i) que tenga buena fe; (ii) que su adquisición sea a título oneroso; (iii) que inscriba su derecho; y, (iv) que se anule, rescinda o resuelva el derecho del otorgante por “causas que no consten en los registros públicos”.

Existe polémica en la doctrina nacional acerca del alcance de la expresión “causas que no consten de los registros públicos”. Para algunos, debe entenderse que el vicio no debe aparecer en el asiento registral; para otros, el vicio no debe aparecer en el asiento registral ni del título archivado que lo originó. Es más, para un sector más extremo, el vicio no debe aparecer en los asientos ni títulos archivados de todos los Registros Públicos.

El requisito de la buena fe está directamente relacionado con lo que se entiende por “causas de anulación, rescisión o resolución “que no consten en los registros públicos””. Dependiendo de amplitud de este concepto, la buena fe será entendida de distinta manera. En un caso, alcanzará al conocimiento del asiento registral; en otro, al asiento registral y a los títulos archivados, siempre sin perjuicio del conocimiento de la información extra registral.

En doctrina se han dado razones a favor y en contra de una y otra posición. A pesar de ello, existe la tendencia a favor de que las causas

de anulación, rescisión o resolución no deban aparecer tampoco en los títulos archivados. Por otro lado, en sede judicial no hay discusión alguna. La Corte Suprema en forma reiterada ha venido señalando que por “causas que no consten en los registros públicos” debe entenderse que las causas de anulación, rescisión o resolución no deben constar en el asiento registral, en el título archivado que le da origen ni en los asientos registrales y sus correspondientes títulos archivados de todos los Registros Públicos.

La jurisprudencia se apoya principalmente en la denominada Exposición de Motivos Oficial del Código Civil de 1984, según la cual:

“(…) limitar la aplicación del principio de fe pública registral al sólo contenido del asiento, tendrá lógica si el público y en particular el que pretende ser tercero, tuviera acceso solamente a los asientos. Sucede, sin embargo, que tenemos acceso también a los libros, títulos archivados, índice y demás documentos, lo cual puede permitir que la publicidad y sus distintas manifestaciones puedan extenderse al concepto más general del término inscripción, esto es, a todo lo que tiene acogida en el registro y no sólo al término restringido del asiento.

También tendría sentido si, como en el caso del sistema francés, nuestro sistema fuera de transcripción, pues en este caso la integridad del título se transcribe en el asiento, de tal modo que cuando una persona estudia el asiento en verdad se encuentra examinando la integridad del título.

Título y asiento, pues, se confunden.

Pero en nuestro sistema, que es de inscripción, lo que aparece del asiento no es sino un resumen del título (...)”¹.

La propuesta de la Comisión va en la línea de la jurisprudencia, es decir que las causas del vicio no deben aparecer en el asiento registral ni en el título archivado que lo origina. Discrepo con la propuesta porque la exigencia de revisar títulos archivados encarece enormemente la contratación.

El sistema legal tiene entre sus funciones la

¹ “Exposición de Motivos Oficial del Código Civil”. Diario oficial “El Peruano”. 19 de noviembre de 1990. p. 16.

de disminuir los costos de transacción. Sin embargo, muchas veces el mismo sistema puede ocasionar el incremento de estos costos. Esto, a su vez, genera informalidad y hace que un país pierda competitividad.

La informalidad tiene diversas causas, tales como las migraciones del campo a la ciudad, las guerras o catástrofes, la diversidad cultural o la pobreza, pero en general se acepta que una de sus causas es el excesivo costo de cumplir con las normas legales. Las elevadas tasas de impuestos, la dificultad en despedir a los trabajadores de las empresas, lo engorroso del sistema de garantías, la dificultad para acceder al crédito, la ineficiencia del sistema de administración de justicia, el número de trámites legales para constituir empresas, para acceder a la vivienda o para cobrar créditos, son causas de informalidad.

Una equivocada regulación puede incrementar los costos de transacción, desincentivando la inversión nacional o extranjera. En otras palabras, elevados costos de transacción implican menor inversión.

En materia de contratación inmobiliaria, adquirir un inmueble cuesta. Hay que ubicar el inmueble e identificar al vendedor, revisar los títulos de la propiedad y verificar que el predio no tenga cargas ni gravámenes. Hay que verificar que el vendedor sea en efecto el dueño, que esté al día en el pago de sus obligaciones tributarias, contratar un abogado, negociar y finalmente celebrar el contrato de compraventa. Todos esos costos, en tiempo y dinero, llamados de transacción, pueden dificultar y hasta impedir que se compre el inmueble. Así, si el bien no está registrado y por tanto si el costo de acceder a la información respecto de los gravámenes que lo afectan es elevado, es más difícil su venta o ésta se produce a un precio menor.

Los principales costos que genera la adquisición de inmuebles están relacionados con la existencia y reconocimiento de los derechos de propiedad. Esto es muy importante porque la propiedad incentiva la inversión en los bienes y su utilización eficiente. Además, hace que los bienes tengan mayor valor y facilita su transferencia y gravamen. Esto último es vital porque la transferencia tiene por objeto que los bienes circulen para que lleguen a quien les puede dar un uso más eficiente. A través del intercambio se asignan los recursos. El gravamen de los bienes, por su lado,

busca asegurar el cumplimiento de las obligaciones. Los bienes sirven para acceder al crédito, porque con ellos disminuye el riesgo de no pago que tiene el acreedor. La ausencia del derecho de propiedad, o su inadecuado reconocimiento legal, puede ocasionar que los bienes se estancuen en el mercado, que no sean objeto de intercambios ni sirvan de garantía; lo que genera en buena cuenta que no haya inversión.

Para que cumpla su rol económico, la propiedad debe estar bien determinada. Ello supone no sólo que el titular cuente con un título, sino que el derecho esté debidamente inscrito en los Registros Públicos. Al publicitar las relaciones jurídicas sobre bienes, el Registro Público permite que se conozca fácilmente quién es el titular y los gravámenes que afectan a la propiedad. Además, hace oponible el derecho a terceros, elemento central en el derecho de propiedad. El Registro, entonces, constituye un mecanismo que disminuye los costos de transacción, facilitando el intercambio de los bienes, el acceso al crédito y la consiguiente inversión privada.

Resulta vital por tanto que el sistema registral sea simple y barato y que incentive las inscripciones. Debe ser un sistema que reduzca al mínimo los costos de transacción. Teniendo en cuenta esto, las normas registrales, como el artículo 2014 del Código Civil, deben propiciar la reducción de los costos de transacción.

Resulta pues contrario a la propia función que deben cumplir los registros Públicos, la exigencia de revisar títulos archivados.

Sin perjuicio de todo lo anterior, puede resultar kafkiano revisar títulos archivados. Un ejemplo. Los esposos Ricardo Manuel Cáceres Muñoz y Betzabeth Deifilia Gamero Tejada eran propietarios de un inmueble ubicado en Arequipa. Los mencionados esposos suscribieron una escritura pública sustituyendo su régimen de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios. En mérito de la misma escritura pública, transfirieron el inmueble como anticipo de legítima a sus hijos. La separación de patrimonios se inscribió en el Registro Personal de Arequipa, pero la transferencia de propiedad a favor de los hijos no se inscribió en la partida registral del inmueble. Años después, los esposos hipotecaron a favor de un banco el inmueble que habían transferido a sus hijos. En estas circunstancias, los hijos,

dueños del inmueble, demandaron la nulidad de la hipoteca. El Juez declaró infundada la demanda. La Corte Superior la revocó declarándola fundada. Finalmente, la Corte Suprema declaró infundado el recurso de casación (Casación 227-2002 Arequipa, publicada en El Peruano el 30 de octubre de 2003). Es decir, para la Corte Suprema la hipoteca fue nula. En su resolución, la Corte Suprema sostuvo que el artículo 2014 del Código Civil no amparaba al banco porque en el título archivado que dio origen a la separación de patrimonios constaba que el inmueble había sido anticipado a los hijos, lo que significaba que el banco no tenía buena fe 2014².

En el caso mencionado, ¿era razonable exigir al banco que revisara los títulos archivados del Registro Personal, que entonces no tenían relación con el Registro de la Propiedad Inmueble? ¿Es razonable exigir tal diligencia – con los costos que ello implica– a las personas naturales en general?

La adquisición de los inmuebles, confiando en la información que aparece en los Registros Públicos, tiene que ser simple (y barata). Eso incentiva y facilita la contratación, y hace que la propiedad cumpla su rol económico. Por eso, estimo sólo se debe exigir el conocimiento del asiento registral. La exigencia de revisar también los títulos archivados crea costos y dificulta la transferencia de inmuebles.

Sin perjuicio de lo anterior, sorprende la propuesta de la Comisión porque la tendencia legislativa es a proteger al tercero cuando el vicio aparece exclusivamente en el asiento registral. Así, el artículo VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 079-2005-SUNARP/NS, publicada en El Peruano el 30 de marzo de 2005, señala, a propósito del Principio de Fe Pública Registral, que “La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”.

Por su parte, el primer párrafo del artículo 40 de la Ley de la Garantía Mobiliaria, Ley 28677, publicada el 1 de marzo de 2006 en El Peruano, dice que “Si existiese discrepancia entre el acto jurídico inscribible y la información del asiento electrónico, prevalecerá frente a terceros la información contenida en este último”.

Aprovechando la tendencia legislativa, la Comisión debió aclarar el artículo 2014 y señalar expresamente que las “causas que

² La Corte Suprema dijo lo siguiente:

“(…) **Segundo:** El artículo 2014 del Código Civil consagra el principio de buena fe registral, en el que para su aplicación deben concurrir copulativamente los siguientes requisitos: **a)** que el adquirente obtenga el derecho a título oneroso; **b)** que 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*; **c)** que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho, entendiéndose que no se refiere a una clase de Registro, sino al conjunto de estos que integran los Registros Públicos, **d)** que de los asientos registrales ni de los títulos inscritos, se observen causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante. **Tercero:** El principio de buena fe registral, se fundamenta en la necesidad de buscar la seguridad del tráfico patrimonial y esa búsqueda puede importar un sacrificio de la seguridad del derecho, es por ello que el legislador ha dificultado el acceso al principio de la buena fe registral, el que para ser alegado debe cumplir con los requisitos señalados en el considerando precedente, en consecuencia la norma que contiene el mencionado principio debe ser interpretada en forma restrictiva (...). **Sexto:** Según la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, redactada por la Comisión Revisora (...) se tiene que ‘... el principio de fe pública registral se extiende al título representado por el asiento y no sólo al asiento mismo; esto se debe, como ya se ha dicho, a que el asiento no es sino un resumen del título, no pudiendo ampararse sólo en el contenido del asiento cuando nuestro sistema da al público y en particular al tercero acceso a los libros, títulos archivados, índices y demás documentos, quedando entendido que el término inscripción abarca el concepto más general, esto es no sólo al término restringido de asiento. **Sétimo:** En consecuencia, la buena fe registral en que pretende ampararse el Banco demandado queda desvirtuada pues cuando se celebró el contrato de constitución de hipoteca (...) ya corría inscrita la separación de patrimonios. Que para alegar este principio el impugnante estaba obligado no sólo a verificar el tracto sucesivo, esto es verificar el registro de propiedad inmueble, sino también el registro personal y de mandatos de quienes constituían garantía hipotecaria sobre el inmueble para cerciorarse si estas personas tenían o no capacidad legal para realizar el acto. Si esto hubiese sido así habría verificado que el inmueble no pertenecía a los codemandados. Por tanto la buena fe registral no le es aplicable (...). [El énfasis es nuestro.]”

no consten en los registros públicos” son exclusivamente aquellas que no aparecen en el asiento registral.

III. PRESCRIPCIÓN Y FE PÚBLICA REGISTRAL

La propiedad se adquiere por prescripción cuando transcurre el plazo exigido por ley. El adquirente puede acudir al Poder Judicial para que se declare su derecho y luego inscribir su adquisición. ¿Qué ocurre si la prescripción no es declarada judicialmente (o si declarada, no se registra la adquisición) y el titular con derecho inscrito luego enajena el bien y el adquirente inscribe su adquisición? ¿Quién debe ser preferido: el “adquirente registral” o el “adquirente por prescripción”?

El Código Civil no regula el conflicto entre la persona que adquiere el bien por prescripción y la persona que adquiere del titular registral (que ya no era dueño) y registra su adquisición. El primer párrafo del artículo 2022 no es aplicable porque dicha norma se refiere a derechos compatibles que acceden al Registro. Es el caso de un propietario que da en usufructo su bien y luego lo vende. Los dos derechos (usufructo y propiedad) se inscriben, pero prevalece el que se inscribe primero, independientemente de la fecha de nacimiento de los derechos. Sin embargo, dos personas que pretenden ser dueños del mismo bien tienen derechos incompatibles y sólo el derecho de uno de ellos se puede inscribir. Tampoco es aplicable el artículo 2014 porque el supuesto de esa norma es la de un tercero ajeno al acto que se anula. El adquirente registral no es un tercero registral. Lo que ocurre es que el adquirente registral adquiere de un *non domino*. Tampoco es aplicable el concurso de acreedores (artículo 1135); no es exactamente el supuesto, porque no hay dos ventas, pero se asemeja

en el sentido que el segundo adquirente, en el concurso, o el adquirente registral, en el caso planteado, adquieren de un *non domino*.

En sede judicial el tema ha sido abordado de manera diferente. En un caso (Casación 2185-2008 Lima, publicada en El Peruano el 2 de febrero de 2009), Servicio de Parques de Lima – SERPAR Lima había adquirido un inmueble de quien figuraba con derecho inscrito. La transferencia se registró. Resulta que con anterioridad, Héctor Cipriano había adquirido el mismo inmueble por prescripción. Su derecho había sido declarado judicialmente pero no había inscrito su adquisición. En este contexto, SERPAR Lima demandó a Héctor Cipriano para que se declarara su mejor derecho de propiedad. La Corte Suprema le dio la razón a SERPAR. Sostuvo que se trataba de un supuesto de oponibilidad entre dos derechos reales, por lo que la solución la daba el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil, que establece que prevalece el derecho que se inscribe primero. Señaló, además, que el Principio de Fe Pública Registral, recogido en el artículo 2014 del Código Civil, igualmente amparaba a SERPAR Lima³.

En otro caso (Casación 750-2008 Cajamarca, publicada en El Peruano el 30 de noviembre de 2010), Mariana del Carmen Castro Jáuregui de Camacho y Vidal Camacho Trujillo propietarios registrales de un inmueble, lo donaron a la Municipalidad Provincial de Cajamarca. Manuel Abanto Abanto, poseedor del inmueble, estaba siguiendo un juicio para que se le declarara propietario por prescripción y había obtenido una sentencia favorable en Primera Instancia (sentencia que luego sería confirmada por la Corte Superior). Considerándose dueño, Manuel Abanto Abanto demandó la nulidad de la donación, argumentando que Mariana del Carmen

³ La Corte Suprema dijo lo siguiente:

“(…) **Cuarto.**- El artículo 2016 del Código Civil regula el principio de prioridad registral, según el cual ‘la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro’. En tanto que la primera parte del artículo 2022 del Código Civil, resume el aforismo *priore tempore potior iure*, es decir, primero en el tiempo mejor en el derecho y recoge, asimismo, el principio registral de rango, según el cual, ‘para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone’. **Quinto.**- De lo expuesto, se arriba a la conclusión que tratándose de derechos de igual naturaleza, resulta de aplicación las normas en comentario y especialmente la última norma en mención, que da solución al conflicto surgido en autos (...) Por lo demás, el artículo 2014 del Código Civil, al regular el principio de buena fe registral, es claro en señalar que 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. Siendo que en el caso de autos, no existe ningún elemento de juicio que destruya la buena fe con que procedió la accionante al adquirir el bien sub iudice (...)”. [El énfasis es nuestro.]

Castro Jáuregui de Camacho y Vidal Camacho Trujillo no eran dueños del bien que donaron. El Juez de primera instancia declaró fundada la demanda. La Corte Superior revocó la sentencia, considerando que la sentencia en un proceso de prescripción adquisitiva tiene efecto constitutivo y en tal sentido el demandante a la fecha de la donación no había adquirido aún la propiedad del inmueble. La Corte Suprema tuvo un parecer distinto. Señaló que la sentencia en un proceso de prescripción es declarativa, y que el efecto de la prescripción —la adquisición del derecho de propiedad— se retrotrae al momento en que se inicia la posesión. Por tanto, cuando se produjo la donación Mariana del Carmen Castro Jáuregui de Camacho y Vidal Camacho Trujillo no eran dueños del inmueble sino que lo era Manuel Abanto Abanto. Por tal razón, al tratarse de un bien ajeno, de conformidad con el artículo 219, inciso 8, del Código Civil, declaró nula la donación⁴.

Es cuestionable el efecto retroactivo que le da la Corte Suprema a la prescripción y la sanción de nulidad a la venta de bien ajeno. Sin perjuicio de ello, lo interesante en este último caso es que la Corte Suprema entiende que la venta de un bien ajeno (porque

el dueño era el poseedor que se había convertido en propietario por prescripción) es nula. Como consecuencia de ello, la Corte Suprema no entra a discutir el derecho del adquirente registral y la colisión de derechos contradictorios (el del adquirente registral versus el del adquirente por prescripción). Simplemente dice que se trata de una venta nula, por lo que el propietario es el adquirente por prescripción.

Son, pues, dos las posiciones que ha adoptado la Corte Suprema en el conflicto entre el adquirente registral y el adquirente por prescripción. En un caso amparó al adquirente registral, en otro al adquirente por prescripción.

No obstante que el conflicto no está regulado, estimo que el derecho del adquirente registral debe prevalecer al del adquirente por prescripción, porque la publicidad registral es el eje de la oponibilidad de los derechos sobre inmuebles. Si amparamos al adquirente por prescripción, se destruiría la eficacia del Registro. El que adquiere de quien en el Registro aparece como dueño e inscribe el derecho adquirido, debe quedar protegido; no importa que el enajenante sea dueño. Pudo haber vendido antes el bien,

⁴ Existen otros casos de venta de bien ajeno en los que la Corte Suprema ha declarado la nulidad de la transferencia por ser el objeto jurídicamente imposible (artículo 219, inciso 3, del Código Civil) o por ser su finalidad ilícita (artículo 219, inciso 4, del Código Civil).

La Corte Suprema dijo lo siguiente:

“(…) **Cuarto.-** En efecto, la regulación contempla en el artículo 950 sobre los requisitos de la usucapión no contiene disposición expresa que exija para la adquisición del derecho de propiedad por dicha vía, además de los ya señalados, sentencia favorable firme por parte del órgano jurisdiccional; criterio este que se sustenta en el artículo 952 del Código Civil, por cuanto este dispositivo es expreso cuando señala que: Quien adquiere un bien por prescripción, esto es, quien ya adquirió la condición de propietario de un bien por cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el artículo 950, ‘puede’, no que deba, vale decir, es potestativo del adquirente, entablar juicio para que se le declare propietario, y no para que se le reconozca como propietario; (...) **Noveno.-** Ahora bien, establecido que la usucapión opera de pleno derecho, es decir, que el efecto de la adquisición del derecho de propiedad sobre un bien en virtud a una posesión cualificada y por el término legal opera por la satisfacción y comprobación de tales requisitos corresponde ahora determinar cuáles son sus efectos en el tiempo, esto es, si se es propietario recién a partir del cumplimiento de los diez años o cinco años de posesión, junto con los demás requisitos, o se retrotrae al momento en que se inició la posesión; al respecto esta Sala de Casación se inclina por la posición de estimar que una vez configurada la usucapión, esto es, cumplidos todos los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil, ésta nos coloca en la situación de considerar la existencia de una ficción legal en virtud de la cual los efectos de la usucapión deben retrotraerse al momento en que se inició la posesión, dado que es sobre la base de la realidad de dicha posesión durante un lapso de diez años o ya de cinco años que se adquirió el derecho de propiedad; (...) **Décimo tercero.-** En tal virtud, tanto los donantes como el donatario sabían perfectamente que el inmueble sub-judice era ajeno, por consiguiente, estando a lo normado en los artículos 70 de la Constitución política del Estado, el cual protege el derecho de propiedad; y el artículo 923 del Código Civil, que regula los atributos de dicho derecho, entre ellos, el de disponer, está reñida contra nuestro ordenamiento jurídico la enajenación de bienes, invocando la condición de propietario, cuando se carece de dicho derecho, precepto que constituye norma de orden público, lo que hace aplicable el artículo 219, inciso 8, del Código Civil, el mismo que prescribe: ‘el acto jurídico es nulo en el caso del artículo V del Título Preliminar ...’; siendo que el referido artículo V del Título Preliminar del Código Civil señala: ‘Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres; por consiguiente, es evidente que se ha incurrido también en la causal de inaplicación de los precitados dispositivos; lo que acarrea la nulidad del Acto Jurídico de Donación (...)’. [El énfasis es nuestro.]

o un tercero haber adquirido la propiedad por prescripción, pero si la transferencia o la adquisición por prescripción no constan en el Registro, la transferencia posterior que se inscribe debe mantener su eficacia.

Si bien el Código Civil no regula expresamente el conflicto, las normas registrales protegen siempre al adquirente que inscribe confiando en la información que publica el Registro. Así, el artículo 1135 protege al que inscribe en un caso de doble venta. El segundo comprador queda protegido si inscribe, a pesar que adquiere de un *non domino* (porque con la primera venta dejó de ser propietario). Por su lado, el artículo 2014 protege al adquirente registral si el vicio del enajenante no consta en los Registros Públicos. Aquí también se trata de una adquisición a *non domino*. El bien no era del enajenante ya que se anula, rescinde o resuelve su derecho. ¿Porqué tendría que haber diferencia si se adquiere de un *non domino* porque un tercero había adquirido el bien por prescripción? ¿Acaso la propiedad adquirida por prescripción es mejor que la propiedad adquirida por compraventa? ¿Por qué la propiedad adquirida por compraventa se pierde frente a un tercero que adquiere confiando en el Registro y no se perdería si es adquirida por prescripción?

La propiedad es la misma, cualquiera que sea su modo de adquisición. En todos los casos, y debido al sistema de transmisión consensual, la propiedad no puede oponerse a todos si no se inscribe. No puede oponerse a un segundo adquirente registral en caso de doble venta artículo (1135 del Código Civil), tampoco al adquirente registral cuando se anula, rescinde o resuelve el derecho del otorgante (artículo 2014 del Código Civil).

Para que no quede ninguna duda al respecto, la Comisión ha propuesto que los alcances de la Fe Pública Registral se extiendan al tercero registral incluso contra el adquirente por prescripción. Estoy plenamente de acuerdo con la propuesta, aunque ello implique sacrificar al adquirente por prescripción.

La propuesta tiene su antecedente el artículo 36 de la Ley Hipotecaria española⁵. Las soluciones legislativas sin embargo son distintas. En España, al tercero registral se le exigen requisitos adicionales a los de cualquier adquirente registral⁶. En el Perú no sería así. El adquirente registral, inclusive si el conflicto es contra el poseedor adquirente por prescripción, debe cumplir los mismos requisitos que cualquier adquirente registral, es decir, tener buena fe, adquirir a título

⁵ Artículo 36 de la Ley Hipotecaria:
"Frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo 34 sólo prevalecerá la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, en los dos supuestos siguientes:

- a. Cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente.
- b. Siempre que, no habiendo conocido ni podido conocer, según las normas anteriores, tal posesión de hecho al tiempo que la adquisición, el adquirente inscrito la consienta, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a la adquisición. Cuando la prescripción afecte a una servidumbre negativa o no aparente, y ésta pueda adquirirse por prescripción, el plazo del año se contará desde que el titular pudo conocer su existencia en la forma prevenida en el apartado a, o, en su defecto, desde que se produjo un acto obstativo a la libertad del predio sirviente.

La prescripción comenzada perjudicará igualmente al titular inscrito, si éste no la interrumpiere en la forma y plazo antes indicados, y sin perjuicio de que pueda también interrumpirla antes de su consumación total.

En cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores que no tengan la consideración de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.

Los derechos adquiridos a título oneroso y de buena fe que no lleven aneja la facultad de inmediato disfrute del derecho sobre el cual se hubieren constituido, no se extinguirán por usucapión de éste. Tampoco se extinguirán los que impliquen aquella facultad cuando el disfrute de los mismos no fuere incompatible con la posesión causa de la prescripción adquisitiva, o cuando, siéndolo, reúnan sus titulares las circunstancias y procedan en la forma y plazos que determina el párrafo b) de este artículo.

La prescripción extintiva de derechos reales sobre cosa ajena, susceptibles de posesión o de protección posesoria, perjudicará siempre al titular según el Registro, aunque tenga la condición de tercero".

⁶ Artículo 34 de la Ley Hipotecaria:
"El tercero que de buena fe adquiera 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. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente".

oneroso de la persona que en el Registro aparece con facultades para enajenar e inscribir su adquisición. El adquirente registral en el caso de conflicto con el adquirente por prescripción no es en estricto un tercero registral, como tampoco lo es en España, pero eso no importa.

IV. CONVALIDACIÓN REGISTRAL

En la legislación comparada la publicidad (sustantiva) tiene dos grandes efectos: la convalidación registral y la fe pública registral. La convalidación registral se refiere al acto jurídico (al título). Por el sólo hecho de ingresar un título al Registro queda convalidado. Cualquier defecto que pudiera haber tenido es subsanado por efecto de la publicidad. Si el título era inválido queda convalidado con la inscripción.

La fe pública registral alude a los terceros. El que adquiere de buena fe y a título oneroso de quien aparece en el Registro como propietario, e inscribe su derecho, queda protegido manteniendo su adquisición.

En el Perú no existe la convalidación registral. La inscripción no convalida el título ni subsana los defectos que tuviera. La inscripción de un título inválido no tiene el efecto de eliminar los vicios. La fe pública registral, en cambio, sí existe en el Perú, y está prevista en el artículo 2014 del Código Civil.

Imaginemos que A le vende un inmueble a B y el acto jurídico de compraventa es inválido. B no adquiere la propiedad del bien, porque el acto jurídico inválido no produce efecto. Si B inscribe su adquisición, el acto jurídico sigue siendo inválido (y por tanto B no adquiere) ya que el Registro no convalida la compra. En cambio, si B, quien no había adquirido por ser inválido su título, vende a su vez el inmueble a C y éste inscribe su adquisición, C mantiene su derecho si se anula el derecho de B, siempre

que C tenga buena fe, que su adquisición sea a título oneroso y que las causas de nulidad no consten en los Registros Públicos. Amparar la transferencia de A en favor de B significaría convalidación registral (lo cual no existe en el Perú). Proteger la de B a favor de C es fe pública registral (artículo 2014 del Código Civil).

El Principio de Fe Pública Registral supone que la transferencia de B a C sea válida. De no ser así, el Registro convalidaría una adquisición inválida. En otras palabras, el que se ampara en la fe pública registral debe contar con un título válido. El título inválido, el que se anula, está en un nivel anterior (en la transferencia de A en favor de B).

Ahora bien, la jurisprudencia le está dando al artículo 2014 del Código Civil un alcance convalidatorio que no tiene. Un ejemplo es la Casación 2029-2005 Lima, publicada en El Peruano el 30 de noviembre de 2007. Metodio Naña Sora compró un inmueble el 25 de noviembre de 1987. Estaba casado con Mery Marlene Melgarejo desde el 20 de mayo de 1986, pero se presentó ante el notario que formalizó la compra como soltero y por eso la escritura fue suscrita sólo por él. La propiedad se inscribió a su nombre. Años después, Metodio Naña Sora hipotecó el inmueble a un banco. Enterada de la hipoteca, Mery Marlene Melgarejo demandó a su esposo y al banco la nulidad de la garantía. El Juez declaró infundada la demanda. La Corte Superior confirmó la sentencia de Primera Instancia. Finalmente, mediante resolución de 15 de marzo de 2007 la Corte Suprema declaró infundado el recurso de casación.

Se presentó un conflicto entre un acto jurídico nulo (hipoteca sin la intervención de uno de los cónyuges) y la contratación bajo la fe del Registro (hipoteca con la persona que figuraba con derecho inscrito). Para la Corte Suprema, por razones registrales prevaleció la hipoteca del banco⁷. Lo que no se dio cuenta

⁷ La Corte Suprema dijo lo siguiente:
“(…)”

Tercero: En este caso nos encontramos frente a un aparente conflicto de normas legales. Por un lado las reglas de derecho de Familia, relativas a la sociedad de gananciales que nace del matrimonio. Así, todo bien que se adquiere durante su vigencia se presume común, salvo prueba en contrario, y ninguno de los cónyuges puede disponer o gravar un bien común, sin conocimiento y participación del otro. Esa regla está recogida en el artículo 315 del Código Civil.

Cuarto: De otro lado están las reglas de los Registros Públicos y las que amparan un derecho real de hipoteca. Los Registros Públicos tienen como finalidad publicitar situaciones jurídicas; asegurar el tráfico patrimonial, proteger al tercero de buena fe. De allí que se presuma de pleno derecho que todos tenemos conocimiento del contenido de las inscripciones, que éstas se presumen ciertas, mientras judicialmente no se

la Corte Suprema es que con su resolución convalidó un acto nulo, lo que no está previsto ni permitido por las normas registrales.

Lo que ha hecho la Comisión es aclarar la aplicación pura del Principio de Fe Pública Registral. Se protege a los terceros y a no quien es parte de un acto jurídico inválido.

V. ¿INFORMACIÓN EXTRA REGISTRAL?

¿Qué sucede si el vicio no aparece de la información registral (asientos y títulos archivados), pero sí de información extra registral? ¿Hasta dónde afecta la buena fe del tercero la información extra registral?

Veamos dos casos distintos.

En diciembre de 1989 se publicó en el Diario Oficial El Peruano el Decreto Legislativo 556, Ley de Presupuesto del Sector Público para el año 1990. El artículo 410 dispuso la transferencia de tierras eriazas ubicadas en la costa al dominio de las autoridades

autónomas y proyectos especiales del Instituto Nacional de Desarrollo (INADE). La norma dispuso además que por el sólo mérito del mencionado Decreto Legislativo 556, debía inscribirse en Registros Públicos la propiedad de las tierras a nombre de INADE. Al amparo de esta disposición se inscribieron a favor de INADE determinados terrenos ubicados en Chiclayo. A continuación, INADE, a través del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña (PEJEZA), transfirió los terrenos a terceros. Resulta que parte de los terrenos afectados tenían dueño: Aspillaga Anderson Hermanos S.A. La empresa consideró que el artículo 410 del Decreto Legislativo 556 era confiscatorio y violaba su derecho de propiedad, por lo que interpuso una acción de amparo contra INADE y PEJEZA. Finalmente, el Tribunal Constitucional mediante sentencia de 20 de marzo de 2009 (Expediente 05614-2007-PA/TC) declaró fundada la demanda de amparo y ordenó al Registro de Predios de Chiclayo que dejara sin efecto las inscripciones de los terrenos eriazos realizadas a favor de INADE en mérito del artículo 410 del Decreto Legislativo 556⁸.

modifique su contenido, y que para oponer derechos reales sobre inmuebles, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito, como bien establecen los artículos 2012, 2013 y 2022 del Código Civil, que sustentan la sentencia de vista.

Quinto: En realidad no hay conflicto ni oposición entre dichas normas, sino que se complementan, pues el bien común de la sociedad conyugal, inscrito con tal calidad en Registros Públicos, recibe la protección de su publicidad. Esa no es la situación en el presente caso, pues habiéndose inscrito el inmueble como de exclusiva propiedad de Naña Sora, la recurrente no puede oponer su derecho de cónyuge al de los demandados, en aplicación de lo dispuesto en las normas el artículo 2022 del Código Civil (...).

Sétimo: En consecuencia la denuncia de interpretación errónea del artículo 315 del mismo Código, que la sentencia de vista considera como una regla general, que no obsta frente a casos especiales, como cuando se contrata bajo la fe del Registro Público, es infundada, y corresponde añadir, que una situación que se mantuvo oculta, no puede prevalecer sobre la publicidad del Registro Público, sin poner en grave riesgo la seguridad jurídica. Por la misma razón es infundada la denuncia de inaplicación del artículo 219 incisos 1 y 3 del Código Sustantivo, así como el artículo V del Título Preliminar del mismo Cuerpo de Leyes, pues precisamente el orden público exige que se respeten los contratos celebrados al amparo de la fe del Registro (...). [El énfasis es nuestro]

⁸ El artículo 218 de la Ley 25303 (Ley Anual de Presupuesto del Sector Público para 1991), reprodujo el artículo 410 del Decreto Legislativo 556. Por ello, la empresa Aspillaga Anderson Hermanos S.A. solicitó la aclaración de la sentencia para que el del Tribunal precisara (i) si los fundamentos de inconstitucionalidad del artículo 410 del Decreto Legislativo 556 también eran aplicables al artículo 218 de la Ley 25303 y (ii) si las demás inscripciones realizadas por INADE a través de PEJEZA al amparo del artículo 218 de la Ley 25303 también debían quedar sin efecto. El Tribunal Constitucional, mediante resolución de 6 de junio de 2009, declaró fundada la solicitud de aclaración, disponiendo que el artículo 218 de la Ley 25303 también resultaba inconstitucional y ordenó al Registro de Predios de Chiclayo que dejara sin efecto todas las inscripciones realizadas en mérito del artículo 410 del Decreto Legislativo 556 y del artículo 218 de la Ley 25303.

El Tribunal Constitucional señaló lo siguiente:

“(…)

16. Sobre el particular este Tribunal considera que el contenido normativo del artículo 410 del Decreto Legislativo 556 infringe por la forma no sólo el artículo 70 de la Constitución de 1993, sino también, el artículo 125 de la Constitución de 1979, vigente al momento en que se produjo la primera transferencia de dominio, pues constituye una norma de expropiación que, en primer término, no fue emitida por el Congreso de la República sino por el Poder Ejecutivo, a pesar que las Constituciones referidas disponen expresamente que el acto de expropiación debe realizarse mediante una ley y no por un decreto legislativo, así como que el órgano competente para ello es el Congreso de la República y no el Poder Ejecutivo.

17. De otra parte, este Tribunal también considera que el artículo 410 del Decreto Legislativo 556 en la práctica constituye una norma de confiscación pues tiene como finalidad el apoderamiento de la totalidad

La demanda de amparo no se anotó en los Registros Públicos. Esto nos lleva a preguntarnos qué pasa con los terceros que compraron tierras de PEJEZA. ¿Están protegidos por el artículo 2014 del Código Civil?

La sentencia no afecta a los terceros porque no fueron parte del proceso de amparo. Además, la sentencia sólo ordena que se dejen sin efecto las transferencias realizadas a favor de INADE, pero no las realizadas por INADE (a través de PEJEZA) a terceros. Pero esto en nada impide a Aspillaga Anderson Hermanos S.A. para que demande la ineficacia de las transferencias a terceros, porque derivaron de quien no era propietario (INADE). En esta eventualidad, reitero la pregunta: ¿quedarían protegidos los terceros por el Principio de Fe Pública Registral? Estimo que no.

Las normas legales no requieren de inscripción para que surtan efecto legal. Nadie puede argumentar desconocimiento de una norma legal, porque la publicidad la otorga la publicación de la misma en el Diario Oficial El Peruano.

Todas las Constituciones en el Perú han declarado que la propiedad es un derecho inviolable y que sólo puede ser privada – vía expropiación– por causas específicas. La Constitución vigente es muy restrictiva sobre el particular, al señalar en el artículo 70 que sólo se puede privar de la propiedad por seguridad nacional (una guerra) o por necesidad pública (una obra pública), y siempre que sea a través de un proceso de expropiación y previo pago de indemnización. Privar de la propiedad por alguna otra causal o mecanismo, es una confiscación. Eso es lo que dice la sentencia del Tribunal Constitucional.

Pues bien, de la información que consta en

los Registros Públicos, aparece que INADE adquirió sobre la base de una norma legal claramente inconstitucional, que violó el derecho de propiedad de Aspillaga Anderson Hermanos S.A. Nadie puede desconocer tal hecho, porque todos conocen el artículo 70 de la Constitución. Por tal razón, los terceros adquirentes no pueden alegar buena fe y quedar protegidos por el Principio de Fe Pública Registral.

Un caso distinto es el que se presentó a propósito de la caducidad de una adjudicación. La Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura adjudicó a Alejandro Pastor Cueva casado con María Violeta Velásquez Barrantes y Bertha Caparachín Caveró un terreno ubicado en Pisco. En el contrato se pactó que “(...) el incumplimiento de alguna de las condiciones estipuladas en la cláusula precedente⁹, ocasionará la reversión de las tierras al patrimonio de la “Dirección General, caducando en consecuencia el derecho de propiedad sobre las mismas, en aplicación del Decreto Supremo 019-84-AG”. La cláusula de reversión no se inscribió en la partida registral del terreno, pero constaba del título archivado. Pues bien, los adjudicatarios no cumplieron con sus obligaciones, por lo que mediante Resolución Ministerial 296-95-AG se declaró la caducidad del contrato de adjudicación.

Ahora bien, el terreno había sido transferido a un tercero, quien había inscrito su adquisición. Por ello, cuando se presentó la Resolución Ministerial 296-95-AG para su inscripción, el Registrador formuló una observación señalando que no se podía afectar el derecho del tercero. El Tribunal Registral, mediante Resolución 1099-2008-SUNARP-TR-L de 10 de octubre de 2008, señaló que las cláusulas de reversión no inscritas resultan oponibles a

o parte considerable de los bienes de una persona, por parte del Estado, sin que exista ley del Congreso de la República, sin que se presenten algunos de los motivos contemplados en la Constitución para que proceda la expropiación, y sin indemnización.

18. Teniendo presente ello, este Tribunal considera que las transferencias de dominio que fueron inscritas a favor del Instituto Nacional de Desarrollo (...), resultan inconstitucionales al haberse sustentado en una norma formalmente inconstitucional. Consecuentemente, ha quedado demostrado la vulneración del derecho de propiedad de la demandante, pues su terreno (...) fue objeto de actos de expropiación inconstitucionales realizados en contravención del artículo 125 de la Constitución de 1979 y del artículo 70 de la Constitución de 1993.
19. Finalmente, este Tribunal considera que el artículo 410 del Decreto Legislativo 556 también resulta inconstitucional por el fondo, pues formaba parte de la Ley de Presupuesto del Sector Público para el año 1990, que como tal sólo se encontraba destinada a regular la función administrativa y financiera del Estado, así como los ingresos y gastos fiscales”.

⁹ No he tenido a la vista la “cláusula precedente”. La información transcrita ha sido obtenida de la resolución en comentario.

terceros, porque la facultad del Ministerio de Agricultura provenía de una norma que, como toda norma jurídica, se presume conocida por todos los ciudadanos, y dispuso la inscripción de la Resolución Ministerial 296-95-AG^{10 11}.

En realidad, era irrelevante si la cláusula de reversión estaba inscrita, porque de acuerdo con la interpretación amplia que le da gran parte de la doctrina y la jurisprudencia en general a “causas que no consten en los registros públicos”, la cláusula de reversión estaba en el contrato, el cual constituye el título archivado.

¿Qué era lo que estaba en el título? Pues simplemente una cláusula que contenía una serie de obligaciones o condiciones que debían cumplir los adjudicatarios y otra cláusula que señalaba que en caso de incumplimiento, las tierras revertirían al Ministerio de Agricultura. Pero el incumplimiento propiamente dicho no consta en los Registros Públicos (ni en los asientos ni en los títulos archivados). ¿Estaba obligado el terceros a averiguar extra registralmente si las condiciones habían sido cumplidas? ¿Hasta dónde llega el deber de diligencia de los terceros?

En mi opinión, la Fe Pública Registral debería reducirse a la información que consta en los Registros Públicos y si el incumplimiento no

consta de los Registros Público, los terceros deberían quedar protegidos.

Si no lo interpretamos de esta forma reduciríamos el campo de aplicación del artículo 2014. Imaginemos un contrato de compraventa en el que se acuerda que el precio será pagado en una fecha determinada. No se estipula que el contrato se resolverá en caso de incumplimiento. El comprador incumple con pagar el precio en la fecha establecida y el vendedor solicita la resolución del contrato, siguiendo el procedimiento resolutorio ordinario establecido en el artículo 1428 del Código Civil. Imaginemos que un tercero había adquirido el bien materia del contrato de compraventa. Si se resuelve el contrato, ¿quedaría amparado por el artículo 2014? Si seguimos el razonamiento de la Resolución 1099-2008-SUNARP-TR-L, el tercero no podría ampararse en el Principio de Fe Pública Registral, porque la facultad resolutoria del vendedor proviene de una norma legal (artículo 1428 del Código Civil), que se presume conocida. Esto es absurdo.

Discrepo con este razonamiento. El Principio de Fe Pública Registral significa que el tercero queda protegido por causas que no constan de los Registros Públicos. Lo que está fuera de Registros es irrelevante para la Fe Pública Registral (salvo cuando afecta la buena fe).

¹⁰ El Tribunal Registral dijo lo siguiente:
“(…)”

6. En cuanto al segundo extremo, es de señalar que conforme hemos señalado en el punto 1 del presente análisis, el Contrato de Otorgamiento de Terreno Eriazos (...) había previsto una cláusula de caducidad de derecho a favor de los adjudicatarios. Esta cláusula si bien no fue inscrita en el Registro, si gozaba de una publicidad legal.

Al respecto esta instancia ha señalado en uniforme y reiterada jurisprudencia que las restricciones o limitaciones al derecho de propiedad que provengan de una norma legal no requieren de la inscripción en un registro público para que surtan efecto ante terceros y tengan plena validez; basta en ese sentido, la publicidad que otorga la publicación de la norma correspondiente, es decir la publicidad legal.

En el presente caso, el Contrato en referencia fue suscrito de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Decreto Supremo 019-84-AG del 10 de abril de 1984. El artículo 58 de dicha norma señalaba de manera expresa las causales de caducidad del derecho de los adjudicatarios, precisándose que la caducidad será declarada mediante Resolución administrativa, lo que ha sucedido en el presente caso.

Es cierto que en el asiento de inscripción no se dejó constancia que la transferencia de propiedad fue efectuada en mérito al Decreto Supremo 019-84-AG del 10 de abril de 1984, sin embargo consta en el asiento registral que el transferente fue la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural y que la calidad del predio era de ‘eriazos’.

(…)”

7. En ese sentido, no puede invocarse la existencia de terceros de buena fe cuando ya la Ley había publicitado las restricciones a los que estaban sujetos todos los adjudicatarios beneficiados por la Dirección General de Reforma Agraria.

Reiteramos que por la publicidad legal, no se podrá invocar desconocimiento para oponer un derecho (...)”.

¹¹ Teniendo como sustento la Resolución 1099-2008-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral ha aprobado el siguiente precedente registral: “Las causales de caducidad del derecho de propiedad no inscritas, pero que se encuentran recogidas en una norma legal, son oponibles a los terceros adquirentes y, por tanto, procede la inscripción de la reversión a favor del Estado”.

Para que el tercero tenga buena fe no se debe exigir la búsqueda y/o examen de información distinta a la registral, aun cuando la propia información registral se refiera a situaciones jurídicas cuya validez y/o eficacia dependan de la verificación de elementos que no se encuentren en los Registros Públicos. Si no se interpreta así, ¿para qué sirve el Principio de Fe Pública Registral?

Sin perjuicio de lo anterior, si agregarnos a la investigación registral, la de la verificación del cumplimiento de obligaciones extra registrales, crearemos costos que terminan desnaturalizando la Fe Pública Registral.

VI. A MANERA DE CONCLUSIÓN

Concluyo con una propuesta de modificación del artículo 2014 de la Comisión:

“1. En el caso del Registro de Bienes, el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el asiento registral aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se declare nulo, se anule, rescinda o resuelva el del

otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

2. En el caso de los Registros de Personas Jurídicas y Naturales, la inexactitud o invalidez de los asientos registrales no perjudicará a quien de buena fe hubiere adquirido un derecho u obtenido algún beneficio patrimonial sobre la base de ellos, siempre que las causas de dicha inexactitud o invalidez no consten en los asientos registrales.
3. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud de los asientos registrales. En caso de discrepancia entre el título archivado y el asiento de inscripción, prevalecerá frente a terceros la información contenida en este último.
4. La buena fe del tercero no exige la búsqueda y/o examen de información distinta a la registral, aun cuando la propia información registral se refiera a situaciones jurídicas cuya validez y/o eficacia dependan de la verificación de elementos que no se encuentren en los registros públicos.
5. Las inscripciones registrales no convalidan los actos que sean nulos o anulables con arreglo a este Código o a otras leyes”.