

Universidad Nacional
Federico Villarreal

Vicerrectorado de
INVESTIGACIÓN

ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

**“PROBLEMAS JURÍDICOS EN LA ADQUISICIÓN A NON DOMINO DE LA
PROPIEDAD POR LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO
DE LA BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL”**

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:
MAESTRA EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

AUTORA:

BUENDÍA SÁNCHEZ CARMEN JESSICA

ASESOR:

MG. CARRASCO ALARCON LUIS ALBERTO

JURADO:

DRA. PACORA GRADOS EDITH JOSEFINA

DR. VIGIL FARIAS JOSE

DR. BEGAZO DE BEDOYA LUIS

LIMA - PERÚ

2019

DEDICATORIA

A Dios, por permitirme lograr cada una de mis metas y por brindarme salud para seguir luchando en la vida, además de su infinita bondad y amor; a mis abuelos Víctor y Carmen, mi madre July, mi hermano Giovanni y demás familiares, que con sus sabios consejos e infinito e incondicional amor y apoyo hacen posible el cumplimiento de mis objetivos.

AGRADECIMIENTO

Un trabajo de investigación es siempre fruto de ideas, proyectos y esfuerzos previos que corresponden a numerosas personas. En este caso, mi más sincero agradecimiento a mis Catedráticos y demás autoridades, por las admirables enseñanzas impartidas cada año académico; a mi Alma Mater – Escuela Universitaria de Posgrado Federico Villarreal, por formar profesionales de éxitos; a mi asesor de esta tesis por el respeto a mis sugerencias e ideas y por la dirección y el rigor que ha facilitado a la misma.

RESUMEN

La presente Tesis Titulada “**PROBLEMAS JURÍDICOS EN LA ADQUISICIÓN A NON DOMINO DE LA PROPIEDAD POR LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE LA BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL**”, se destina a estudiar las diferentes dimensiones de la buena fe, así como dejar claras las características que conforman los supuestos legales en que se presentan adquisiciones por aplicación del principio de buena fe, y establecer, finalmente, si es posible plantear algunas modificatorias sobre el tema en nuestra legislación.

En el Capítulo I tenemos el Planteamiento Teórico, que comprende la formulación del problema, así como la justificación e importancia de su estudio, planteando asimismo los objetivos, alcances y las variables de estudio. El Capítulo II corresponde al Marco Teórico Conceptual, desarrollamos las teorías generales, la base teórica, conceptos y clasificaciones respecto a la problemática y realidad jurídica de la Adquisición a non Domino de la Propiedad y el Principio de la Buena Fe Pública Registral que sirven de sustento teórico a la investigación, realizando para ello un análisis de cada de uno de estos temas desde la óptica de la doctrina y la legislación correspondiente, deducimos también la hipótesis de estudio.

En el Capítulo III tenemos la metodología de estudio, que comprende el diseño y Recolección de datos, la Metodología, los Instrumentos y técnicas empleados en la obtención de datos, delimitando las unidades de estudio, lo mismo que el tiempo, y delimitando las estrategias de análisis y recolección de información.

En el Capítulo IV se presenta los resultados a los que se llegó respecto del análisis realizado a los procesos registrales tramitados ante los Registros Públicos de la ciudad de Lima sobre

adquisición a non domino de la propiedad por aplicación del principio de la buena fe pública registral, durante los años 2015 al 2016. Finalmente, en el Capítulo V tenemos la discusión de los resultados, proponiendo las conclusiones con sus correspondientes sugerencias.

PALABRAS CLAVE: Propiedad, adquisición, a non domino, principio, buena fe, registral, propietario, voluntad, apariencia, jurisprudencia, tercero, adquirente.

ABSTRACT

This thesis entitled "LEGAL PROBLEMS IN THE ACQUISITION OF DOMESTIC NON-DOMINO PROPERTY BY THE APPLICATION OF THE PRINCIPLE OF GOOD PUBLIC REGISTER FAITH", is intended to study the different dimensions of good faith, but also to make clear the characteristics that make up the legal cases in which acquisitions are presented by application of the principle of good faith, and establish, finally, if it is possible to raise some amendments on the subject in our legislation.

In Chapter I we have the Theoretical Approach, which includes the formulation of the problem, as well as the justification and importance of its study, also proposing the objectives, scope and study variables. Chapter II corresponds to the Conceptual Theoretical Framework, we develop the general theories, the theoretical basis, concepts and classifications regarding the problematic and juridical reality of the Acquisition to non Domino of the Property and the Principle of the Public Registry Good Faith that serve as sustenance Theoretical to the investigation, realizing for it an analysis of each one of these subjects from the perspective of the doctrine and the corresponding legislation, we also deduce the hypothesis of study.

In Chapter III we have the methodology of study, which includes the design and collection of data, the methodology, the instruments and techniques used in obtaining data, defining the units of study, as well as time, and defining the strategies of analysis and information gathering.

Chapter IV presents the results that were reached regarding the analysis made to the registration processes processed before the Public Registries of the city of Lima on acquisition of non domino property by application of the principle of public good faith registration, during the years 2015 to 2016. Finally in Chapter V we have the discussion of the results, proposing the conclusions with their corresponding suggestions.

KEYWORDS: Property, acquisition, non domino, principle, good faith, registration, owner, will, appearance, case law, third party, acquirer.

ÍNDICE

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN	iv
ABSTRACT.....	vi
CAPITULO I.....	1
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1. ANTECEDENTES.....	1
2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	2
3. OBJETIVOS.....	4
4. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA.....	5
5. ALCANCES Y LIMITACIONES	7
6. DEFINICIÓN DE VARIABLES	7
CAPITULO II.....	9
MARCO TEÓRICO	9
1. TEORÍAS GENERALES RELACIONADAS CON EL TEMA	9
1.1. Transferencia de la propiedad en el Derecho Antiguo	9
1.2. El Sistema Romano Clásico	9
1.3. El Sistema Italiano	11
1.4. El Sistema Alemán de Publicidad	12
1.5. El Sistema Torrens.....	16
1.6. El sistema francés o de la transcripción.....	19
2. BASES TEÓRICAS ESPECIALIZADAS SOBRE EL TEMA	20
2.1. LA ADQUISICIÓN A <i>NON DOMINO</i>	20
2.1.1. Concepto.....	20
2.1.2. La declaración de voluntad del non dominus	23
2.1.3. La adquisición <i>a non domino</i> en el Código Civil peruano.....	27
2.1.4. Contrato, partes y terceros en la adquisición <i>a non domino</i>	27
2.1.5. El problema del título en las adquisiciones a non domino	30
2.1.6. Relevancia y eficacia de las adquisiciones a non domino	33
2.1.7. La confianza como fundamento de las adquisiciones <i>a non domino</i>	34

2.1.8.	Adquisición <i>a non domino</i> en virtud de la fe pública registral	37
2.2.	EL PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL	41
2.2.1.	Antecedentes	41
2.2.2.	Concepto y alcances.....	43
2.2.3.	Naturaleza jurídica	45
2.2.4.	Requisitos del Principio de Fe Pública Registral.....	48
2.2.5.	El tercero registral.....	53
2.2.6.	Principio de Fe Pública Registral en el Derecho Comparado	55
2.2.7.	Adquisición del Titular Registral.....	59
2.2.8.	La fe pública registral es inconstitucional	61
3.	HIPÓTESIS.....	63
3.1.	Principal.....	63
3.2.	Secundarias	63
CAPITULO III		64
MÉTODO.....		64
1.	TIPO	64
2.	DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	64
3.	ESTRATEGIA DE PRUEBA DE HIPÓTESIS	64
4.	OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES.....	65
5.	POBLACIÓN	66
6.	MUESTRA	66
7.	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	67
8.	PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS	67
CAPITULO IV		69
PRESENTACIÓN DE RESULTADOS		69
4.1	CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS	69
4.1.1	Contrastación de la Hipótesis Principal.....	69
4.1.2	Contrastación de las Hipótesis Secundarias	69
4.2	ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN	70
CAPITULO V		84
5.1 CONCLUSIONES		84
5.2 RECOMENDACIONES		86

CAPITULO VI	87
REFERENCIAS	87
ANEXOS	91
ANEXO 1 INSTRUMENTOS A UTILIZAR.....	91
ANEXO 2	94
FICHA BIBLIOGRÁFICA.....	94
ANEXO 3	94
FICHA DOCUMENTAL	94

INTRODUCCIÓN

En algunas de sus múltiples aplicaciones la buena fe tiene la cualidad de poder crear, con el cumplimiento de adicionales requisitos, el derecho de propiedad en un sujeto que recibe una cosa por parte de quien no es su titular legítimo. De esta manera logra sumarse en su aplicación a los otros sistemas existentes para adquirir el derecho de propiedad. Sin embargo, y muy a pesar de su importancia, el tema no ha sido objeto de un estudio detenido por la doctrina nacional, ni ha sido materia de pronunciamientos de fondo por la jurisprudencia en principio, la idea de darle efectos a la buena fe en el campo de la adquisición de los derechos reales solo propende por otorgar ciertas ventajas a quien actúa de acuerdo con la buena fe. Pero en legislaciones diferentes a la nacional, la buena fe tiene la cualidad de radicar directamente el derecho de dominio en cabeza del sujeto de derecho sin importar si el que dispone de él, y presuntamente se lo ha transferido, es su verdadero titular. Como se puede observar, en el derecho moderno se amplía cada vez más la órbita de los efectos de la buena fe en las relaciones jurídicas.

Para llegar a este desarrollo, es necesario tener en cuenta que todo comienza con la bona fides romana, que en su desarrollo ancestral sirve de fundamento a la máxima del derecho que indica que “el error común crea derechos”. Un desarrollo favorable frente a tal máxima habría de generar una situación privilegiada para aquellas personas que pretendieran adquirir bienes obrando de buena fe, bajo la creencia generalizada de una titularidad en quien les pretendía transferir, con lo cual se da origen a la doctrina de las adquisiciones a non domino, que es en últimas el tema materia del presente trabajo.

La protección registral no solo está destinado a la protección del titular registral sino que protege también al tercero registral, resultando este ser quien se beneficia en mayor medida por la publicidad como principio registral.

La protección del titular registral supone que es el titular quien puede despojarse a sí mismo de su derecho o transferirlo. Por otro lado, la protección de los terceros se fundamenta tanto en el principio de fe pública registral como en el principio de oponibilidad de lo inscrito.

El fundamento del principio de fe pública registral es la promoción del tráfico jurídicocomercial, en consecuencia, se protege más al adquirente de buena fe que al verdadero titular del derecho (*verus dominus*).

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1. ANTECEDENTES

Existen antecedentes generales de investigaciones acerca de la adquisición a non domino de la propiedad y el principio de buena fe pública registral, cuyas obras han sido consignadas en la referencia bibliográfica, más no respecto a los problemas que se presentan en la presente investigación, a la fecha, no existen trabajos de investigación que haya abarcado esta problemática en esta jurisdicción.

Pese a las búsquedas realizadas en las diferentes bibliotecas de la ciudad no se han ubicado trabajos de investigación respecto a la problemática planteada, tampoco se encuentran investigaciones específicas en el campo del Derecho, y menos aún en la escuela posgrado de la Universidad Federico Villareal.

Efectuada también la búsqueda en el catálogo de Tesis de la Asamblea Nacional de Rectores, ([www.anr.edu.pe.catalogodetesis](http://www.anr.edu.pe/catalogodetesis)) se ha podido comprobar que el tema materia de investigación es único, pues no existen otros temas vinculados a la problemática que se pretende investigar. No obstante, esta situación, diversos autores han tratado la adquisición a non domino de la propiedad y el principio de buena fe pública registral, de manera independiente, más no desde la problemática planteada en la presente investigación.

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En nuestro sistema jurídico, en la transmisión de la propiedad ya sea mueble e inmueble es regido por dos sistemas opuestos entre sí, pero que operan de manera conjunta, es así que para la transmisión de la propiedad mueble es necesario el título y el modo, donde el modo es la tradición, caso que no sucede lo mismo con la propiedad inmueble ya que ella opera fictamente solamente con el título.

Es decir, que para que opere totalmente la transmisión de bienes muebles es necesaria la tradición y para inmuebles simplemente el título completa la transmisión; esto es fundamental para determinar en qué momento se produjo el efecto jurídico y por tal una persona que adquirió un bien se puede considerar como tal. Pero si la transmisión de bienes inmuebles opera solo con el título, o sea con el acuerdo o convención entre particulares, entonces como un tercero puede saber que un bien inmueble le pertenece o no a esa persona que dice ser dueño, ahí surge un problema que la legislación ha querido superar.

Ante ello es necesario un sistema de publicidad que permita a los terceros conocer con certeza a quien le pertenece la propiedad que yo deseo negociar. Es por ello que dentro de un sistema registral publicitario declarativo y constitutivo, nuestra legislación se ha acogido al Sistema Declarativo, donde el Registro solo opera para dar conocimiento a los terceros sobre los actos realizados entre las partes sobre transmisión de bienes inmuebles.

Ahora, sobre la adquisición a non domino, podemos hacer referencia a que nuestra legislación la ha trabajado dispersada por todo el Código Civil, esta adquisición es la que se produce mediante un acto de disposición donde el deudor no ostenta la titularidad, ni

está facultado para disponer de él, pero que en virtud de la publicidad del Registro, genera la confianza del acreedor sobre la regularidad del acto, ello de ordinario sería ineficaz, pero logra tener eficacia jurídica propia; donde produce un doble efecto: la pérdida de derecho del anterior titular y la adquisición a non domino del derecho a favor del tercero, el fundamento de esta adquisición es la buena fe y la publicidad del registro.

Se considera una deficiencia de nuestra legislación, ante la imposibilidad de otorgar certeza a nuestras relaciones, entonces como alternativa ante la presencia de dos derechos igualmente tutelables se tiene que preferir al más reciente que de hecho no es legítimo, pero que dentro de este sistema se tiene que salvarlo sobre la base de la buena fe, prevaleciendo sobre las relaciones jurídicas pre-constituidas que son violadas por los errores del sistema.

Todo ello constituye un claro problema donde no se puede solucionar con la simpleza de decir que uno debe ser diligente, debemos considerar nuestra diversidad cultural y que nuestras relaciones no solo se dan en la urbe, sino que abarca mucho más, la diligencia en la buena fe parte de la premisa cognoscitiva, que acepta que “todos” tenemos pleno conocimiento del Registro, es decir un conocimiento potencial, no real de la “verdad” en las relaciones jurídicas, que brinda Certeza, creando una presunción de seguridad.

Sobre la base de esto se producen violaciones a derechos legalmente constituidos, donde personas inescrupulosas basándose en una supuesta buena fe, se coluden con propietarios no legítimos, para prácticamente asaltar los derechos a personas que de buena fe adquieren los bienes. Claro no nos referimos a la totalidad de personas sino a aquellas que su buena fe no la depositan en la diligencia sino en la creencia de que contratan válidamente. Es necesario desde nuestra perspectiva, el desarrollo de un sistema registral

constitutivo, donde la eficacia de los negocios traslativos de dominio se perfeccione en el registro, otorgando seguridad a las personas para que sus actos no sean violados por personas que, de mala fe, jueguen con las normas y se sirvan para ultrajar legalmente derechos obtenidos.

La presente investigación busca no solo estudiar las diferentes dimensiones de la buena fe, sino también dejar claras las características que conforman los supuestos legales en que se presentan adquisiciones por aplicación del principio de buena fe, y establecer, finalmente, si es posible plantear algunas modificatorias sobre el tema en nuestra legislación.

3. OBJETIVOS

a) Objetivo general

Determinar y explicar cuáles son los problemas jurídicos que presenta la adquisición a non domino de la propiedad por la aplicación del principio de la buena fe pública registral.

b) Objetivos específicos

- Identificar cuáles son los criterios jurídicos que permiten la adquisición a non domino de la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico.
- Analizar cuáles son los alcances que origina la adquisición a non domino de la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico.

- Señalar cuáles son los criterios jurídicos que permiten aplicar el principio de la buena fe pública registral en nuestro ordenamiento jurídico.
- Examinar cuáles son los efectos que produce el principio de la buena fe pública registral en nuestro ordenamiento jurídico.

4. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA

En la presente investigación se hace necesario delimitar la problemática existente en la adquisición a non domino del derecho de propiedad y el empleo del principio de buena fe pública registral en nuestro actual ordenamiento jurídico, puesto que se le imprime al principio de la buena fe como modo originario para adquirir el derecho real de propiedad. La adquisición del derecho de dominio viene a ser originaria, no derivada de un negocio anterior ni de la voluntad de un sujeto que deliberadamente decide desprenderse de tal derecho real. La buena fe, acompañada de la diligencia que un hombre razonable impone en sus actos, crea el derecho.

Asimismo, no se puede indicar que en estos casos lo que ocurre es una adquisición por virtud de la ley, como lo hace un número extenso de doctrinantes, pues ello es una apreciación equivocada porque es por virtud de la ley que los derechos tienen reconocimiento, pero la ley nunca es generadora de tales derechos. Si se admite la tesis que sostiene que la ley es la generadora de los derechos, la conclusión vendría a ser que en las adquisiciones derivativas de los derechos reales la ley es la que traslada el derecho de un sujeto a otro. La ley debe ser entendida como el respaldo de todos los actos que tienen ocasión en la dinámica del derecho, pero no la fuente de estos. Es por ello que las

adquisiciones a non domino deben ser consideradas como originarias antes que ser consecuencia inmediata de la ley.

Al señalar que la adquisición del derecho de dominio por aplicación del principio de la buena fe exenta de culpa es un modo originario de adquirir la propiedad, se pone a salvo el principio nemo plus jura. No se podría establecer que es una excepción de dicho principio, porque si ello fuese cierto, lo que se entendería es que, el que se presenta como titular del derecho de dominio sin serlo, podría transmitir el derecho de propiedad de manera efectiva. Pero ello no puede llegar a ser acertado, pues al determinar que la adquisición del derecho de dominio es originaria cuando tiene aparición la buena fe exenta de culpa, se indica que el derecho no deriva de nadie, ni mucho menos de quien no podía disponer de él válidamente.

El desarrollo jurisprudencial y doctrinario enseña ya de antaño la fuerza con la que el principio de buena fe actúa al interior de los ordenamientos jurídicos. Entonces, reconocer la existencia de las adquisiciones a non domino implica, antes que desconocer, reconocer los efectos diversos que el principio de la buena fe tiene, y en ningún momento se pretende, con lo atrás indicado, soslayar la ley imperativa. Lo que se pretende es precisamente darle alcance al derecho, en armonía con todos los elementos que lo componen, entre ellos los principios generales de derecho. Es así que al encontrarse variadas aplicaciones de las adquisiciones a non domino, es necesario que se verifiquen, antes de su aplicación, la serie de supuestos que las conforman, para que, de esta manera, la idea que se tiene de ellas no se desvanezca por inconsistencias en su aplicación. Cuando se sostiene que existen las adquisiciones a non domino al interior de nuestro ordenamiento, con ello se debe procurar mantenerlas como una unidad, como una categoría única que goza de una serie de supuestos, y que, por lo tanto, de un continuo

desarrollo acorde con una coherente y reiterada aplicación por parte de la doctrina y de la jurisprudencia nacional y que las mismas no afecten el principio de buena fe registral.

5. ALCANCES Y LIMITACIONES

En la presente investigación se presentan los siguientes alcances y limitaciones:

- a. Dificultad en el acceso de la información de campo, puesto que el tema materia de investigación contiene el carácter de limitado por la falta de acceso a la información.
- b. Carencia de bibliografía apropiada, puesto que el material de trabajo con el que se encuentra es limitado por su naturaleza misma, encontrándose asimismo dicha bibliografía de costo económico elevado.
- c. La investigación no es cuantitativa, histórica, ni jurídico comparativa, puesto que la investigación irá más allá de la descripción de conceptos o fenómenos o del establecimiento de relaciones entre conceptos; estará dirigida a responder a las causas de los eventos jurídicos o sociales que se producen en el tema materia de investigación, es decir el principal interés se centra en explicar por qué ocurre este fenómeno y en qué condiciones debe darse.

6. DEFINICIÓN DE VARIABLES

Variable Independiente: La adquisición a non domino del derecho de propiedad

En términos generales, la adquisición a non domino puede entenderse como aquel acto de

atribución patrimonial de un objeto por parte de un sujeto que no es titular del derecho, cuyo derecho de transferir en realidad no existe. (*MENGONI, 1969, PÁG. 1*) En nuestro ordenamiento se han regulado diferentes supuestos heterogéneos de la adquisición a non domino. Así pues, encontramos el supuesto en bienes muebles, del heredero aparente, el de fe pública registral, las garantías mobiliarias a non domino, (*AVENDAÑO, 2009, Pág. 48*) los contratos celebrados por representantes aparentes, los casos en los que existe la relación antecedente pasible de nulidad por un supuesto de simulación, entre otros.

Variable dependiente: El principio de buena fe pública registral

La fe pública registral es un principio que rige nuestro sistema registral y considera que la relación jurídica inscrita en el registro es confiable, verídica y protegida por el Estado, en virtud de la cual el tercero, que no participó en una relación jurídica precedente a la suya e inscrita, no pierde su adquisición de quien se lo transfirió sin ser legítimo titular.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

1. TEORÍAS GENERALES RELACIONADAS CON EL TEMA

1.1. Transferencia de la propiedad en el Derecho Antiguo

La historia evidencia que en un principio los contratos eran eminentemente formales, para luego de una evolución muy prolongada admitirse la transferencia de propiedad “Solo consensu”. En Grecia existían diversos procedimientos:

- a. Mediante ceremonias y ofrendas religiosas, ratificada por juramento ante magistrados.
- b. Realización del acto traslativo de dominio ante un juez, atestiguando el acto tres vecinos radicados en lugares cercanos.
- c. Anuncios previos de venta, en un pregonero que informaba. Solo a partir de ese momento el adquirente accedía a la propiedad.

1.2. El Sistema Romano Clásico

En Roma primitivamente existían tres modos de transmisión de la propiedad: La mancipatio y la in jure cessio para la res Mancipi y; la traditio para la res nec Mancipi.

Según Gayo, eran res Mancipi las cosas más preciosas: Los fundos y cosas

situadas en Italia, los esclavos y animales que es costumbre domar por el cuello o por el lomo, por ejemplo, los vacunos, los caballos, las mulas y los asnos; también las servidumbres rústicas.

Eran *res nec mancipi* en cambio, las otras cosas: sumas de dinero, animales salvajes y también el elefante y el camello que, si bien son domados por el cuello o por el lomo, no eran conocidos en Roma cuando se originó ésta distinción.

La *mancipatio*, que se empleaba para la enajenación de la *res mancipi*, era un acto formal celebrado en presencia de cuando menos cinco testigos. En una balanza de *librepens*, que debían llevar los contratantes, se pesaba un objeto representativo del objeto del contrato y del otro plato se colocaba un pedazo de cobre, por ejemplo, que simbolizaba el pago. Además, debían pronunciarse fórmulas sacramentales a fin de que se entendiese materializada la adquisición.

La *in jure cessio*, utilizada también para la transferencia de la *res mancipi*, era igualmente un acto formal, pero se celebraba delante del pretor. Este modo implicaba una reivindicación simulada. En efecto, el adquirente alegaba la propiedad del bien ante el pretor y el enajenante se allanaba a ello. La *traditio* (tradición) era empleada para alienar la *res nec mancipi*. Suponía la entrega física del bien de común acuerdo entre el *tradens* (el que entrega la cosa) y el *accipiens* (el que la recibe).

Posteriormente surgen otros modos de adquisición: la colocación de maderas

sobre las fincas, indicando los derechos reales que recaían sobre ellas o de piedras en el frente de ellas, con inscripciones destinadas al mismo propósito publicitario. Era común también el “Circumambulare gleba” o “circumambulare fundum” que consistía en que el adquirente realizaba un paseo alrededor del predio que adquiriría. Más tarde, bastaría pasarse solo por una parte de la finca o echar una mirada sobre ella. La “traditio longa manu” o “quedam modum manu larga” consistía en indicar al comprador la ubicación del predio que se iba a transferir desde un cerro.

Todos estos sistemas fueron luego abolidos, manteniéndose tan solo la tradición como modo de transmisión de la propiedad. Dos de sus modalidades, la traditio brevi manu, que supone la transformación de una relación de simple posesión en propiedad (cuando por ejemplo, la enajenación se efectúa en favor de quien ya posee el bien, como un usufructuario o arrendatario) y, el constituto posesorio, que es una situación opuesta a la anterior, pues consiste en la transformación de un vínculo de propiedad respecto del bien en una relación posesoria (caso en el cual el enajenante mantiene la posesión del bien como arrendatario, por ejemplo), persisten hasta nuestros días. (MAX ARIAS, 1994, pág.289-290)

1.3. El Sistema Italiano

Según éste sistema Jurídico, la propiedad en general lo clasifica en bienes muebles y bienes inmuebles. Teniendo en cuenta ello, considera dos aspectos fundamentales a saber: Para la transferencia de la propiedad de los bienes

muebles, se exige la traditio, traslación o entrega del bien, a partir del cual el adquirente del mismo se puede considerar propietario. Respecto de los bienes inmuebles, a diferencia del anterior, no se exige la traslación o entrega del bien, sino, es suficiente el acuerdo de las partes respecto de la transferencia del bien, a partir de cuyo momento la transferencia de la propiedad a favor del adquirente se habría producido.

1.4. El Sistema Alemán de Publicidad

Este sistema no solo tiene por objeto el de resolver el problema de la publicidad, sino que adicionalmente, tiene por objeto brindar seguridad a las operaciones comerciales de inmuebles. El Registro se convierte así en la prueba definitiva del derecho inscrito.

El sistema no es sino una derivación del predominio del concepto social que inspiraba la transmisión de dominio en las antiguas tribus germánicas. Como se recordará, en éstas era necesaria la intervención del jefe de tribu para su materialización.

Por tanto, no resulta extraña la participación del Estado, sobre la base de los libros territoriales, que no solamente tienen naturaleza irrevocable, sino, que, además, son atributos de la propiedad.

Antes de la ley Prusiana del 05 de mayo de 1872, estos libros se llevaban en algunos estados alemanes solo para constituir hipotecas. En otros estados, en cambio, eran empleados para la constitución de cualquier tipo de derechos

reales.

Salvat explica que, en los países germánicos, respecto al valor de las inscripciones, se seguían dos sistemas:

- El principio de la fuerza jurídica formal de los libros territoriales: bastaba la inscripción en el libro para producir una modificación jurídica. y;
- El principio del consentimiento: por el cual era indispensable para operar un cambio jurídico en los libros territoriales, además de la inscripción, la manifestación de voluntad de las partes contratantes. Este sistema fue el que consagró la Ley Prusiana de 1872. (*SALVAT, pág. 379*)

Es preciso destacar las bondades de éste segundo sistema. La ley prusiana de 1872 y toda la legislación posterior que la amplió, complemento y modificó, impone una absoluta correlación entre los libros territoriales, que están a cargo del registro y el catastro, a cargo de la administración. Cada inmueble se encuentra individualizado en la hoja territorial respectiva, en la que constan todos los negocios jurídicos referidos al bien.

Indicaba solf y muro, en el seno de la comisión Reformadora del Código Civil Peruano de 1852 que, si bien en aquellos libros territoriales cada inmueble tiene una hoja especial, su matriculación no se ha realizado individualmente a medida que se han transferido las propiedades o se las ha gravado, sino que se ha operado en todo el país, por vía de medida general y conforme se iba fijando la ubicación de los inmuebles en el catastro. (*MAX ARIAS, pág. 293*)

La hoja territorial se compone de un título y tres secciones, en el título se describe el inmueble; se indica el nombre del distrito donde se encuentra ubicado si se trata de bienes rústicos, o el nombre de las calles y el número, si se trata de bienes urbanos; la naturaleza y el destino del predio; su venta o valor; el número que se le ha dado en el catastro; y las demás circunstancias que permitan su individualización.

En una columna especial se anotan sucesivamente las parcelas o porciones que se van independizando. La primera sección es para conocer al propietario del inmueble y el origen de su derecho de propiedad, la segunda, para las servidumbres y para las restricciones de dominio; y la tercera, para las hipotecas y deudas territoriales.

En éste Sistema, cuando una persona desea vender el predio de su propiedad, debe concurrir con el futuro adquirente ante el registrador. En presencia de éste el enajenante declara su voluntad de transferir la propiedad y el comprador la de adquirirla, lo que se hace constar en acta. La propiedad no se transfiere antes de la inscripción de ésta. No basta el contrato celebrado entre las partes, que solamente otorga un derecho de carácter personal al adquirente para obligar al enajenante a que acuda al Registro que es de carácter real, afín de que se materialice la desaparición del bien.

A partir de la inscripción, el título de adquisición de la propiedad es irrevocable. Si ocurriese que la inscripción perjudica los derechos de alguno, el Estado o el culpable, si lo hubiera, indemnizará al perjudicado.

Explicaba Solf y Muro en un momento presentado a la Comisión Reformadora del Código de 1852 lo siguiente: “La fuerza probatoria de la inscripción a mérito de la cual la persona inscrita como propietario queda garantizada contra toda acción fundada en un derecho no inscrito, está establecida en la medida necesaria para garantizar a los terceros adquirentes y a los acreedores del propietario inscrito. En las relaciones entre los contratantes, la inscripción puede ser discutida y el título de transferencia anulado, pero bajo la reserva de los derechos de aquellos terceros, adquiridos bajo fe del registro. Y aún ésta garantía a favor de los terceros no juega sino cuando éstos han contratado sobre el inmueble de buena fe y a título oneroso. (*MAX ARIAS, pág. 294*)

La prescripción no funciona contra el propietario inscrito. Se considera que proteger la posesión clandestina por sobre la garantía pública del Registro, debilitaría su valor y comprometería su autoridad.

El sistema de las prenotaciones o anotaciones preventivas, tiene por objeto garantizar de alguna forma los derechos no inscritos que pudieran ser perjudicados por propietarios aparentes con derecho inscrito. Esta medida precautoria puede ser solicitada ya sea por quienes reivindican un inmueble o por los que reclaman la constitución, declaración, modificación o anulación de un derecho real. La prenotación es susceptible de ser opuesta a todos los que contraten sobre el inmueble con posterioridad a ella, de reconocerse el derecho sobre el cual versa. La anotación preventiva igualmente procede cuando, una vez celebrado el contrato de transferencia, el enajenante es renuente a materializarla ante el Registro.

1.5. El Sistema Torrens

Este sistema lleva ese nombre en homenaje a su inspirador, Sir Robert Torrens, un registrador de Sud-Australia que promovió su elección como diputado en el parlamento a fin de lograr su consagración, la que obtuvo en 1858 al dictarse la Real Property Act, por ley del 27 de enero de ese año, que posteriormente fue modificada en 1861.

Torrens notó que, en el caso de transferencias de tierras del Estado, los adquirentes obtenían el dominio firme e indiscutible sobre las mismas, lo que incluso garantizaba la Corona Británica.

En cambio, no ocurría lo mismo con las tierras de los particulares, las que estaban sujetas a reivindicaciones y litigios. Pensó entonces en un sistema por el cual intervenía el Estado en toda transferencia de propiedad. Para el efecto ideó la ficción de que los inmuebles, al venderse retornan al dominio del Estado y, éste luego los transfiere al comprador. Como señala Valiente Noailles, “En síntesis, todo el sistema Torrens tiene por fundamento el reemplazo de los antiguos títulos de dominio, por otros nuevos entregados y garantizados por el Estado, de modo tal que imaginariamente él recupera esas tierras cual si nunca hubiera pertenecido a nadie y luego las otorga libres de vicio”

Si bien éste sistema se estableció como facultativo para los particulares, dadas sus ventajas, en la práctica, su empleo se generalizó. El sistema exige la existencia de un catastro. Empero, a diferencia del sistema alemán, el mismo no

es hecho con antelación, sino que resulta de la reunión de actos parciales como consecuencia de cada inscripción.

Para las primeras inscripciones, es necesaria, además de la presentación de los títulos respectivos, la del plano y descripción del inmueble. Los títulos son estudiados concienzudamente por funcionarios especializados, que analizan el origen de los títulos, la legitimidad de la posesión, la ubicación del inmueble, su superficie, etc. A continuación, se procede a la mensura del terreno por peritos, de acuerdo con los antecedentes reunidos. De considerar procedente la inscripción, se verifican publicaciones en los periódicos, notificándose a los colindantes. Si se produce alguna oposición, ésta se resuelve judicialmente, suspendiéndose el procedimiento registral hasta la resolución definitiva.

Para la inscripción se extienden dos certificados de igual contenido en los que se detallan todas las características del inmueble. Uno de los certificados queda en el Registro y el otro es entregado al interesado.

Es factible que la inscripción de cualquier negocio relativo al inmueble, pueda producir la privación de su propiedad al verdadero dueño. De acuerdo con el sistema Torrens, en éste caso el perjudicado no puede reivindicar el bien si ha pasado a manos de un tercero, y solo procede que el Estado lo indemnice. Ello, sin embargo, raramente se produce por las publicaciones que se efectúan. La inscripción puede ser anulada, en cambio, si el bien no ha sido transferido a tercero y por causa de fraude o dolo.

Como explica Romero Romaña (1996 pág.427) “Las transferencias de dominio sobre inmuebles se verifican en forma muy simple, llenando los formularios del Registro con intervención de un registrador y de un testigo. Cada inscripción produce el efecto de abolir las anteriores y se convierte en un título nuevo inatacable. Si se grava un inmueble con hipoteca, basta la simple anotación en los certificados, tanto del registro, como del propietario del inmueble.”

Para la inscripción de los títulos se cobra una pequeña cuota que pasa a integrar un fondo, del cual el Estado dispone para el caso de tener que indemnizar a alguien cuyo derecho hubiere sido lesionado.

Mediante éste sistema, y puesto que el Estado el que confiere los títulos, se obtiene el saneamiento absoluto de éstos y su inatacabilidad. Los títulos van acompañados de una validez absoluta que impide el ejercicio de las acciones reivindicatorias o persecutorias.

Desde el punto de vista económico, éste sistema tiene la virtud de incrementar los negocios inmobiliarios, pues inspira confianza. Como expreso Torrens, para resaltar la bondad de un Sistema: “El título de propiedad más excelente de asemeja a un lingote de oro, que cada vez que se trasmite hay que pesarlo y constatarlo y, para ello separarle un pedazo; pero una vez que éste lingote se transforma en moneda legal, puede pasar de mano en mano sin deteriori ni pérdida de tiempo. El registro y la expedición del título es el equivalente a la acuñación de la moneda”

1.6. El sistema francés o de la transcripción

Su aplicación se inició en virtud de la ley del 23 de marzo de 1855, dictada como consecuencia de que el sistema consensualista puro consagrado por el Código Napoleón de 1804, se había revelado como deficiente, suscitando diversas dificultades. Así los acreedores podían ser fácilmente burlados sí, por ejemplo, habiéndose constituido una hipoteca a su favor, se vendía el inmueble antes de la inscripción del gravamen. De otro lado, los terceros adquirentes no podían encontrarse seguros de haber quedado libres de una reivindicación. (*MAX ARIAS, pág. 296-2973*)

Inclusive antes de 1855, fue preciso que se ordenase legalmente que toda hipoteca inscrita dentro de los quince días siguientes a su otorgamiento, tuviese efecto retroactivo desde que se constituyó. El Sistema francés se estableció sobre la base de los siguientes principios:

- La Inscripción tendría por objeto hacer oponibles los actos frente a terceros.
- El registro sería personal.
- Los actos celebrados intervivos, necesariamente deberían ser inscritos.
- La inscripción no convalidaría los vicios de los títulos, ni impediría las acciones reivindicatorias.
- Los registros serían accesibles a todos los interesados en el inmueble.
- De un lado se llevaría un Registro de hipotecas y, del otro, uno de propiedad y sus desmembraciones.

Conviene indicar que éste sistema ya no es el vigente en Francia, por cuanto fue modificado por el Decreto de 30 de octubre de 1935 y ésta fue sustituida por el decreto del 04 de enero de 1955 de reforma de la publicidad inmobiliaria.

2. BASES TEÓRICAS ESPECIALIZADAS SOBRE EL TEMA

2.1. LA ADQUISICIÓN A *NON DOMINO*

2.1.1. Concepto

En nuestro sistema de transmisión de propiedad, la transferencia de bienes muebles se produce con la tradición a su acreedor (art. 947 C.C.) y la transferencia de bienes inmuebles se produce con el solo consentimiento de las partes (art. 949 C.C.). Como hemos tenido ocasión de ver, la circulación jurídica de bienes muebles se realiza mediante un hecho jurídico consistente en un acto material de entrega de un determinado bien a quien debe recibirlo, según el título de la obligación; y, la circulación jurídica de bienes inmuebles se realiza mediante la sola obligación de enajenar que hace propietario directa e inmediatamente al adquirente, al momento de la celebración del contrato.

Ahora bien, este esquema legal general de transferencia de la propiedad supone la realización de un acto propio del propietario o de alguien designado o autorizado por él (mandato, representación, etc.), dado que la regla para la transmisión de la propiedad presupone las transferencias voluntarias.

No obstante, nuestra normativa civil ha establecido diversos supuestos de

adquisición de la propiedad que no deriva necesariamente de transferencias voluntarias, de un acto propio del titular o de alguien autorizado por éste, sino que el efecto adquisitivo se produce en virtud de otro tipo de consideraciones dirigidas fundamentalmente a tutelar a los adquirentes de buena fe en la circulación jurídica de los bienes. A esta forma de adquisición, hace ya mucho tiempo, la doctrina le ha designado el *nomen iuris* de “adquisición *a non domino*”, que comprendería una serie de fenómenos de adquisición de la propiedad que no derivan de transferencias voluntarias ni de transferencias coactivas.

El problema de las adquisiciones *a non domino* entonces se presenta cuando quien pretende transferir un bien mueble o inmueble no es el propietario ni cuenta con poder o facultad para disponer de él, es decir, cuando estamos ante la presencia de una persona distinta y extraña en relación con el titular, un *non dominus*; y, no obstante, este sujeto actúa y contrata en nombre propio como si fuese el dueño con otro sujeto denominado tercero, quien confiando en la regularidad del acto, logra adquirir, empero, el bien objeto de transferencia. El problema pues comprende a tres sujetos: el propietario (titular), el *non dominus* (no titular) y el tercero adquirente. Pero el problema sólo se decide y resuelve – como veremos - sobre la base una valoración normativa del interés del propietario y del interés del tercero adquirente. (CARNELUTTI, 1933, pág. 148)

Hay que aclarar inmediatamente que el concepto de *non dominus* no es intercambiable con el concepto de no titular, toda vez que es legalmente posible que un no titular pueda disponer del bien ajeno

eficazmente en aquellas hipótesis en que se encuentre autorizado expresamente por ley o por contrato, tal como ocurre en el caso de la garantía mobiliaria pues el acreedor tiene el “derecho de vender” el bien mueble garantizado ante el incumplimiento del deudor (Art. 10 y 12 de la Ley de Garantía Mobiliaria) y en el caso del mandato sin representación que contenga la autorización para disponer de bienes del mandante (art. 1809, 1810 y 1811 c.c.).

Por ello, se puede decir que todo *non dominus* es un no titular, pero no que todo no titular es un *non dominus*. La noción de *non dominus* entonces es más restringida de la de no titular. Ahora bien, ¿cómo se explica la adquisición de la propiedad proveniente de un *non dominus*? Si se tiene en cuenta sobre todo que el antiguo aforismo romano de razón lógica *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* - significa que “nadie puede disponer más de lo que tiene” - se eleva como razón o principio fundamental para rechazar cualquier intromisión sobre el patrimonio ajeno, ¿cómo es posible entonces este fenómeno? La respuesta sólo se puede obtener apelando a la historia, y en ella se puede apreciar que son los cambios económicos y sociales de la sociedad los factores que producen la evolución y transformación del derecho. (KUNKEL, 1999, pág. 83 y sgtes)

En efecto, la historia ha demostrado que ningún modelo jurídico o paradigma es absoluto, es decir, las reglas y los principios que originalmente tienden a considerarse como absolutos, con el paso del tiempo van perdiendo esa fuerza o carácter y luego vienen revisados, flexibilizados o cambiados - hasta incluso convertirse en su opuesto -, a fin de adaptarse a las nuevas condiciones y necesidades histórico-sociales. (RECASENS 1973, pág. 591)

2.1.2. La declaración de voluntad del non dominus

La adquisición *a non domino*, señala que la declaración de voluntad del *non dominus* es relevante en tanto y en cuanto el acto o negocio esté dirigido – aunque no lo provoque – a transferir la propiedad. En este caso, la voluntad o la formación de la voluntad del *non dominus* no puede adolecer de vicios insubsanables (por ejemplo: incapacidad absoluta), pues se encontraría incurso en causal de nulidad y vendría a menos una manifestación de voluntad así formulada.

Ahora bien, lo peculiar y típico de esta figura es que la voluntad o declaración de voluntad no proviene del titular del derecho, sino de una persona distinta y extraña: un *non dominus*, que pretende transferir en nombre propio un bien que no le pertenece. Por ello, la declaración de voluntad de éste resulta relevante jurídicamente si y sólo si: **a)** es existente; **b)** es en nombre propio; y **c)** es válida.

- a) La declaración de voluntad del *non dominus* debe tener existencia en el sentido de que debe referirse “al acto de configuración jurídica como tal, que tiene por contenido la constitución, modificación o extinción de una relación jurídica” (FLUME, 1998, pág. 79), esto es, que “la relación jurídica a establecer se “exponga a la contemplación de las partes y de los demás” por medio del acto jurídico negocial, y esto significa sobre todo mediante la declaración de voluntad o las declaraciones de voluntad” (ESPINOZA, 2008, pág. 500). Así, entonces, la declaración

debe ser visible, reconocible y seria, y debe tener por contenido un acto de disposición de la propiedad.

- b) La declaración de voluntad debe ser en nombre propio. Si el *non dominus* actúa en nombre ajeno sin contar con poder (falso representante del propietario), el acto se reputará nulo toda vez que para disponer de la propiedad del representado se requiere que el poder conste en escritura pública, bajo sanción de nulidad (Art. 156 c.c.). Si el *non dominus* se hace pasar o usurpa el nombre (ESPINOZA, 2001, pág. 304) del propietario, falsificando su firma, resulta claro que estaremos ante un supuesto de ausencia o falta de manifestación de voluntad. Esto sucede cuando la firma del sujeto al que se le atribuye la manifestación escrita ha sido falsificada” (ESCOBAR, 2003, pág. 916). La ausencia de manifestación de voluntad supone la imposibilidad de imputar eficazmente una manifestación de voluntad a quien se señala como autor de la misma. En consecuencia, donde haya firma falsa no habrá manifestación de voluntad.
- c) La declaración de voluntad debe ser válida, es decir, no debe estar incurso en alguna causal de nulidad prevista en el artículo 219 C.C. En el caso de ser una declaración anulable por error, dolo, violencia o intimidación, el acto produciría efectos jurídicos provisionales, pero precarios, hasta que se declare judicialmente la anulabilidad.

En este orden de ideas, la declaración de voluntad del *non dominus* destinado a transferir la propiedad de un determinado bien – aunque *per se* no lo provoca – adquiere una especial relevancia jurídica si cumple con los tres requisitos o presupuestos ya mencionados (existencia, en nombre propio y validez). En efecto, debe quedar claro que el efecto adquisitivo no se explica por el acto o negocio mismo, pues éste es ineficaz, sino que sólo viene considerado como un hecho jurídico (*MENGONI, 1975, pág. 7*).

Sostener e insistir, en cambio, que la declaración del *non dominus* que dispone de un derecho que no le pertenece incurre siempre y en todos los casos en la causal de nulidad por falta de manifestación de voluntad de su titular (del propietario), es pues una reminiscencia y una vuelta al ya criticado - y superado - dogma de la voluntad, que sostenía que sólo a través de un acto libre de propia voluntad se puede perder o verse privado de algún derecho.

En realidad, la relevancia de la voluntad debe verse en su justa medida y en sus reales términos. No se trata de rechazar o negar la voluntad como elemento esencial de los negocios jurídicos (*LEÓN, 2003, pág. 909*), pero tampoco se trata de hacer depender exclusivamente de la voluntad del titular del derecho la producción de efectos jurídicos.

En consecuencia, se puede decir, con mucha razón, que “en ningún ordenamiento jurídico, histórico o moderno, el consentimiento del titular del derecho sea siempre necesario y suficiente para determinar todos los fenómenos de la circulación” (*SACCO, 1960, pág. 8*). Así, entonces, la relevancia de la declaración de voluntad

del *non dominus* debe considerarse única y exclusivamente como imputación o atribución jurídica del acto a su autor, es decir, como sujeto autor del acto.

Por ello, no hay ausencia o falta de manifestación de voluntad, todo lo contrario, existe una declaración de voluntad, pero proveniente, y atribuible materialmente, del *non dominus*, y sobre esta declaración se debe realizar el juicio de relevancia jurídica. Pero debe quedar claro que la adquisición del derecho por parte del tercero adquirente no opera en virtud del acto de disposición del *non dominus*, sino que es necesario e imprescindible que se verifiquen otros elementos contenidos en la norma para este tipo de adquisición, que pueden ser concomitantes o no, pero dirigidos a tutelar la confianza en la circulación jurídica de los bienes. Visto así las cosas, podemos conceptualizar, preliminarmente, la adquisición *a non domino* como una forma – excepcional, si se quiere – de adquisición de situaciones jurídicas subjetivas de ventaja (normalmente un derecho subjetivo – la propiedad) que supone un acto de disposición en nombre propio de una determinada persona (*non dominus*) que no ostenta la titularidad ni cuenta con autorización para disponer del bien objeto de disposición, pero que en virtud de una especial tutela basada en la buena fe, la posesión, la apariencia y/o la publicidad registral (elementos concomitantes o no) que generaron la confianza de la otra parte en la regularidad del acto, el negocio jurídico celebrado que de ordinario sería ineficaz (no inválido), junto con los demás elementos que cada hipótesis normativa prevé, logra obtener una relevancia y eficacia jurídica propia, produciéndose de esta manera el doble efecto: la pérdida del derecho del (verdadero) propietario y la adquisición (*a non domino*) del derecho a favor del tercero (CARNELUTTI, 1947, pág. 269).

2.1.3. La adquisición *a non domino* en el Código Civil peruano

El Código Civil peruano de 1984, prevé una serie de supuestos de *adquisición a non domino*, desde la adquisición de un bien mueble en virtud de la adquisición de la posesión de buena fe y como propietario (artículo 948 c.c.) la adquisición por actos de disposición de los bienes hereditarios realizadas por el heredero aparente (artículo 665 c.c.); la adquisición del tercero del derecho por parte del titular aparente que lo adquirió a su vez mediante un negocio simulado (artículo 194 c.c.); la usucapión abreviada que supone, entre otras cosas, un justo título (artículo 950, segundo párrafo, c.c.); y la adquisición conforme al supuesto de hecho complejo previsto en el artículo 2014 c.c. (fe pública registral).

2.1.4. Contrato, partes y terceros en la adquisición *a non domino*

Todos los supuestos de adquisición *a non domino* previstos en nuestro Código Civil, suponen la celebración de un contrato. Entendemos el contrato como el convenio que vincula a dos o más partes en una relación jurídica patrimonial. En las adquisiciones *a non domino* de la propiedad sólo es relevante aquel tipo contractual general que la doctrina ha denominado contratos de intercambio (MESSINEO, 1972, pág. 745), que comprende el contrato de prestaciones (CATAUDELLA, 2000, pág. 158) correlativas para ambas partes y el contrato de prestación a cargo de una sola parte, que por regla coinciden con los contratos título oneroso y los contratos a título gratuito, respectivamente.

La fundamental característica del contrato en las adquisiciones a *non domino* es que esté destinado – aunque no lo produzca - a transmitir la propiedad del bien objeto de disposición. Así, será un contrato de prestaciones correlativas para ambas partes y a título oneroso el contrato de compraventa y será un contrato de prestación a cargo de una sola parte y a título gratuito el contrato de donación (MESSINEO, 1972 pág. 769).

En efecto, el artículo 757 c.c. señala claramente que es inválido el legado de bien ajeno; asimismo, en cuanto al heredero, éste no puede adquirir bienes que se encuentren fuera de la cuota que le corresponde según la legítima.

Ahora bien, siendo el contrato un acuerdo de dos o más partes, resulta necesario determinar qué se entiende por parte. La presencia de dos o más partes no equivale a la presencia de dos o más sujetos. Con el término parte se indica un centro de intereses y no un sujeto. Por eso, dos o más sujetos, si son portadores de idénticos intereses, constituyen una sola parte, como sucede en la venta de un bien sujeto a copropiedad; mientras un solo sujeto puede ser punto de referencia de dos distintos intereses, como sucede en el contrato consigo mismo (DE LA PUENTE Y LAVALLE, 2007, pág. 56-57).

Sin embargo, de partes también se puede hablar en dos sentidos: parte en sentido sustancial y parte en sentido formal (BIANCA, 1987, pág. 53). En efecto, parte en sentido sustancial es el titular de la relación contractual, es decir, el sujeto que se le imputa o atribuye el conjunto de los efectos jurídicos del contrato; en cambio, parte en sentido formal es el sujeto autor del contrato, es decir, quien emite la

declaración contractual. Por regla, la parte sustancial y la parte formal coinciden, pero es posible que no coincidan como en el caso de la representación.

Esta última distinción permite hacer una precisión en cuanto al *non dominus*: el *non dominus* es siempre parte en sentido sustancial del contrato, pero no necesariamente tiene que ser parte en sentido formal. De manera que el autor de la declaración contractual que da lugar a la adquisición a *non domino* puede ser un representante, es decir, un sujeto que actúa en nombre del *non dominus*, siempre que exista un apoderamiento o una sucesiva ratificación por parte del representado dirigida a apropiarse de los efectos del negocio representativo (MENGONI, 2008, pág. 158). Por ello, en el caso de un acto de disposición mediante la representación, es el representado, y no el representante, que se califica de *non dominus* (MENGONI, 2008, pág. 141).

Por otro lado, el artículo 1363 c.c. reconoce el principio de relatividad de los contratos por lo cual sus efectos recaen solo sobre las partes y sus herederos. Se ha dicho al respecto que este artículo “está implícitamente disponiendo que los contratos no producen efectos frente a terceros” (DE LA PUENTE Y LAVALLE, 2007, pág. 404).

Sin embargo, en el caso específico de las adquisiciones a *non domino* comprende a tres sujetos (o partes, si se quiere): el propietario (titular), el *non dominus* (no titular) y el adquirente (tercero). Si el contrato se celebra entre el *non dominus* y el adquirente ¿no vendrían a ser partes?, entonces ¿por qué al adquirente se le denomina tercero? La respuesta está en que si bien el adquirente es parte

contractual - junto con el *non dominus* -, es tercero respecto del propietario (titular). Es decir, se califica como tercero adquirente sólo y en la medida en que se tenga como punto de referencia al propietario (titular). En otras palabras, “el concepto de adquisición a *non domino* implica en el adquirente la cualidad de “tercero” respecto del *dominus*” (MENGONI, 2008, pág. 113).

2.1.5. El problema del título en las adquisiciones a non domino

Acertadamente se ha dicho que “elemento constante de las hipótesis normativas de adquisición a *non domino* es el título de adquisición, constituido por un acto de disposición que tiene por objeto un derecho ajeno” (MENGONI, 2008, pág. 183). El acto de disposición debe estar contenido en un contrato, pues, como hemos demostrado, sólo es posible la adquisición a *non domino*, en nuestra normativa civil, mediante un acuerdo destinado a transferir un determinado bien ajeno, aunque el contrato *per se* no justifique ni explique dicha adquisición.

En consecuencia, en todos los supuestos de adquisición a *non domino* es requisito *sine qua non* la existencia de un título de adquisición. Por eso, “además de la buena fe, otro elemento de hecho es constantemente requerido como condición de la tutela del tercero adquirente: es necesario, en cada caso, que subsista a su favor un título (formado por el *non dominus*) abstractamente idóneo para transferir o para constituir el derecho que se trata, esto es, un título exento de cualquier otro vicio que no sea el que derive de la falta de legitimación a disponer del autor” (MENGONI, 2008, pág. 167). El título entonces es un presupuesto de toda

adquisición *a non domino* (como en la posesión), pues de no existir no se podría sostener acto de disposición alguno, dado que “no es lógicamente posible concebir un poseedor de buena fe que sepa que no cuenta con algún título: este no puede ser más que un ladrón o un inventor” (MENGONI, 1975, pág. 208).

No obstante, se debe hacer una previa aclaración: no debe confundirse el título con el documento. En efecto, las transferencias voluntarias de propiedad, por regla, no están sujetas a formalidad ya que son *ab probationem*, salvo la donación de inmuebles y la donación de muebles cuyo valor supere el 25% de la UIT. En efecto, en nuestro país rige el consensualismo que permite transferir bienes muebles incluso mediante acuerdo verbal de las partes (art.1623 c.c.). Ello importa que el acto de disposición no conste en un documento, pero eso no quiere decir que no exista título de adquisición; todo lo contrario, pues sí existe y está constituido por el acuerdo verbal, aunque la transferencia sólo se produzca con la entrega.

Un sector de la doctrina anterior al Código vigente ha señalado, aunque refiriéndose al justo título, pero que creemos que resulta aplicable al caso, que “título justo no es el instrumento sino el negocio jurídico que sirve de causa a la transferencia del dominio. Sin embargo, como ese negocio jurídico deberá acreditarse, la prueba más sólida es la instrumental” (CASTAÑEDA, 1973, pág. 365).

En este orden de ideas, si no existe un título de adquisición no se puede adquirir la propiedad *a non domino*, pues el título es el elemento típico y constante de estas

formas de adquisición. De manera que, en los casos de ausencia de título, la forma de adquisición de la propiedad no sería *a non domino*, sino que se produciría a través de otra hipótesis normativa de adquisición de la propiedad, nos referimos a la prescripción adquisitiva larga: 10 años para bienes inmuebles (art. 950, segundo párrafo, c.c.) y 4 años para bienes muebles (art. 951 c.c.). Pero este supuesto no concierne ya a las adquisiciones *a non domino*, pues es una forma originaria de adquisición de la propiedad independiente de una *iusta causa* (título).

En el caso de existir título de adquisición, pero que no se puede acreditar con medios probatorios instrumentales, nos encontraremos en el clásico problema de la prueba de los hechos constitutivos (*SANTORO, 1964, pág. 365*). Una autorizada doctrina ha señalado que esta cuestión probatoria se le puede denominar el problema de la prueba de las declaraciones negociales documentadas y no documentadas. Si no se puede probar documentariamente el título porque el acto de disposición se realizó mediante simple acuerdo verbal, o porque el documento se deterioró, perdió o extravió es, entonces, necesario acudir a otros medios probatorios como los testigos y la declaración de parte, además de las presunciones como aquella donde se presume la propiedad si se tiene la posesión. Corresponde pues a una valoración conjunta de los medios probatorios que deberá realizar el Juez.

Visto, así las cosas, se comprueba una vez más que las adquisiciones *a non domino* tienen como elemento común y típico un acto de disposición de la titularidad del derecho propiedad por parte de un *non dominus*, que se concreta o materializa en un contrato que tiene por objeto la transferencia de la propiedad. Sin embargo, el

tratamiento normativo que se ha dado a los diversos supuestos de adquisición *a non domino* en nuestro Código Civil no son uniformes, y tampoco podrían serlo, debido a la peculiaridad de cada situación prevista en cada caso concreto. Cada supuesto de adquisición *a non domino* tiene, por ende, sus propias características, algunas comunes, otras distintas, pero siempre encaminadas al mismo fin: tutelar la confianza.

2.1.6. Relevancia y eficacia de las adquisiciones a non domino

La relevancia de las adquisiciones *a non domino* viene dada por el hecho de que es una modalidad de adquisición de la propiedad cuya característica común y típica es el acto de transferencia de un no titular (un *non dominus*). La eficacia de estas formas de adquisición viene dada por la manera como está concebido cada supuesto de hecho previsto por la norma, de manera que sólo surtirá efectos la adquisición cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones (en sentido lato) previsto en la norma. La adquisición de la propiedad *a non domino* no viene a ser sino una modalidad más de adquisición de bienes reconocidos por el ordenamiento jurídico que toma en cuenta diversos elementos, concomitantes o no, de una determinada hipótesis normativa (buena fe, onerosidad, apariencia, justo título, posesión etc.).

La buena fe entonces no puede configurarse como elemento central y fundamento de la adquisición, toda vez que, si concurriese, pero faltasen otros elementos como la onerosidad o la posesión, no es pues posible la adquisición de algún derecho. Por ello, la buena fe si bien es un elemento necesario, no resulta suficiente para ser el soporte o fundamento de las adquisiciones *a non domino*.

Por ello, se ha dicho que “con la expresión principio de la confianza se indica aquella regla, según la cual, una cierta situación de hecho o de derecho es inoperante si no es conocida a un determinado sujeto, o si es contrastada por una opuesta apariencia, o por las resultantes de los indicadores de publicidad, respectivamente; y, recíprocamente, todo procede como si la situación de hecho o de derecho fuese aquella erróneamente considerada por cierto sujeto, o aquella aparente, o aquella resultante de los indicadores de publicidad” (*SACCO, pág. 661*).

La función de las adquisiciones *a non domino* consiste entonces en proteger y tutelar a los terceros adquirentes del *non dominus* en virtud de la confianza depositada en diversos elementos o circunstancias coetáneas a la celebración del contrato, que apuntan, a su vez, a proteger el intercambio y la circulación de bienes o derechos (seguridad dinámica de los derechos).

2.1.7. La confianza como fundamento de las adquisiciones *a non domino*

La necesidad de certeza y de seguridad jurídica en la circulación de los bienes, por un lado, y la necesidad de asegurar la conservación de las situaciones jurídicas adquiridas y preconstituidas, por otro lado, han generado a través del tiempo la constitución de medios técnicos de tutela, fórmulas legales, cada más específicos y eficaces; los cuales establecen criterios a seguir para solucionar determinados conflictos de intereses que resultan inevitables cuanto mayor es la rapidez y el crecimiento de los intercambios de bienes (*CARNELUTTI, pág. 10*).

Al respecto, la interrogante que surge inmediatamente es ¿cómo poder otorgar certeza y seguridad a la circulación de bienes sin sacrificar *in extremis* la protección a la conservación de las situaciones jurídicas preexistentes? En este punto, se ha intentado dar una solución dirigiendo el enfoque en base al principio de la confianza.

En efecto, la confianza depositada en el intercambio sería el fundamento mismo de la tutela de la seguridad jurídica de la circulación de los bienes y, a su vez, el límite máximo de la tutela a la conservación de las situaciones jurídicas adquiridas. Así, un autorizado autor ha señalado con mucho criterio que “comúnmente se dice que el problema práctico de la confianza es el problema de la armonización de la seguridad de los derechos subjetivos adquiridos (seguridad estática de los derechos) con la seguridad del tráfico, o del obrar jurídico (seguridad dinámica de los derechos)” (SACCO, *pág. 663*).

En efecto, nuestra Constitución Política no sólo reconoce y garantiza el derecho de propiedad (art. 70), sino que también declara que toda persona tiene derecho a la propiedad (art. 2, inc. 16). El derecho de propiedad y el derecho a la propiedad, entonces, son derechos fundamentales que, en una economía social de mercado, el Estado debe proteger y tutelar. El Derecho no cumpliría plenamente su función si sólo reconociera y protegiera el derecho de propiedad, y no garantizara y tutelara del mismo modo el derecho a la propiedad. De ello se desprende que no basta garantizar el mantenimiento y la conservación del derecho de propiedad, sino que es indispensable también tutelar el derecho a la adquisición y el acceso a la propiedad.

En tal sentido, se puede apreciar que el principio de la confianza puede ser aplicable a diversos fenómenos jurídicos que justamente generan esos tipos de conflictos, tales como (SACCO, *pág. 661*): **a)** la opinión errónea de un determinado sujeto entorno a una determinada situación de hecho o de derecho (error como fenómeno psicológico y subjetivo, que se concreta en la simple protección de la buena fe: por ejemplo, la posesión ilegítima de buena fe previsto en el artículo 906, 907 y 908 c.c.); **b)** la falsa apariencia de una determinada situación de hecho o de derecho (error no en su mero estado subjetivo individual, sino en el aspecto objetivo social, que se revela mediante la tutela de la apariencia previsto en los artículos 665 y 194 del c.c.); **c)** la presencia de determinados indicadores típicos que no corresponden a la efectiva situación de hecho o de derecho (sobre todo los indicadores de publicidad o la publicidad registral, específicamente la hipótesis normativa prevista en el artículo 2014 del c.c.).

Nuestro ordenamiento jurídico contiene diversos supuestos legales para situaciones jurídicas distintas, es decir, cada hipótesis normativa contiene sus propias características y sus peculiaridades en función de los elementos que la integran (buena fe, posesión, apariencia y/o publicidad registral), pero todas encaminadas a un fin: tutelar la confianza. En este punto justamente queremos reafirmar la existencia de una tendencia de nuestras normas que protegen la circulación jurídica de los bienes a salvaguardar a los terceros adquirentes.

Así, tenemos como ejemplos el caso del tercero adquirente del titular aparente en la simulación (art. 194 c.c.); el caso del tercero adquirente del heredero aparente como límite a la reivindicación de bienes hereditarios (art. 665 c.c.); el caso del

tercero adquirente mediante justo título en la prescripción adquisitiva breve (art. 950, párrafo 2° c.c.); y el caso del tercero adquirente en virtud de la fe pública registral (art. 2014 c.c.). Todos estos terceros son pues sub adquirentes, es decir, se encuentran en la cadena de transferencias como “segundos adquirentes” – en una cadena de transferencias– de un determinado bien.

En suma, en todos estos casos, los (terceros) adquirentes vienen tutelados siempre que reúnan las condiciones y elementos materiales que exige cada hipótesis normativa, de manera que el acto mediante el cual un bien es adquirido resulta inatacable, es decir, viene protegido y el efecto adquisitivo se produce a su favor en virtud precisamente del principio de la confianza que apunta a tutelar la circulación jurídica de los bienes.

2.1.8. Adquisición *a non domino* en virtud de la fe pública registral

En nuestro ordenamiento jurídico la adquisición *a non domino* de bienes inmuebles es posible mediante dos modalidades: a) la usucapión breve previsto en el segundo párrafo del artículo 950 c.c.; y b) la fe pública registral prevista en el artículo 2014 c.c.

La diferencia de tratamiento normativo se justifica por la diversa clasificación de los inmuebles: registrado y no registrado. Nuestro sistema de publicidad registral es esencialmente declarativo, cuya función es dar a conocer mediante los mecanismos publicitarios los hechos, actos o negocios jurídicos que forman su objeto (publicidad-noticia). No es pues publicidad constitutiva, excepto casos muy puntuales y que no tienen que ver con la transmisión de la propiedad, que sumado

al hecho de que en nuestro país no existe aún un sistema general de catastro, hace que existan bienes inmuebles aún no registrados sobre todo al interior del país. Esto permite explicar la diferencia de tratamiento normativo existente entre la usucapión breve y la fe pública registral.

Ahora bien, presupuesto para la aplicabilidad y operatividad de la fe pública registral contenida en el artículo 2014 c.c., es que se trate únicamente de derechos y/o bienes inscritos, donde asumen un rol relevante el principio de publicidad (artículo 2012 c.c.) y principio de legitimación (artículo 2013 c.c.), entre otros, que presuponen efectivamente la publicidad registral de las titularidades, generando de esta forma una situación de confianza para la generalidad de los terceros.

La fe pública registral prevé un supuesto de adquisición *a non domino* con eficacia adquisitiva inmediata. Para ello, deben cumplirse todos y cada uno de los elementos contenidos en ella: a) adquisición a título oneroso, b) que el derecho o facultad de disponer del alienante aparezca inscrito, c) inscripción de la adquisición del derecho. La consecuencia jurídica es que el tercero de buena fe no ve afectado su derecho inscrito, aunque quien le transfirió haya obtenido su derecho por medio de una relación jurídica que presenta causales de invalidez o ineficacia.

Se evidencia que nuestro ordenamiento jurídico otorga una protección más radical a los terceros, quienes, actuando en base a la confianza depositada en los indicadores de publicidad contenida en los registros públicos, hacen venir a menos incluso cualquier causal de nulidad o anulabilidad.

Un sector de la doctrina peruana señala que se limita la protección de la apariencia registral a los casos de anulabilidad, rescisión o resolución del específico negocio jurídico”, y “ello porque la nulidad, que se dirige a sancionar un actuar que lesiona un interés general (atinente al estado o a la colectividad), no podría ni siquiera cimentar una posterior adquisición del tercero basándose en la apariencia, aunque el tercero goce de un estado subjetivo de buena fe”. (PALACIOS, 2002, pág.161)

En realidad, la adquisición del tercero no tiene como fundamento la buena fe ni la apariencia jurídica como señala el autor citado, sino que su fundamento se encuentra en la confianza creada en base al conocimiento de los indicadores de publicidad, en virtud de los principios de publicidad y de legitimación. En efecto, la buena fe subjetiva viene prácticamente sustituida por la actuación de la publicidad (presunción *iuris et de iure*), e incluso – nos arriesgamos a afirmar que - se desinteresa de ella, dado que su relevancia jurídica es tomada sólo en su aspecto negativo: mala fe (conoció la inexactitud del registro). Vale decir, la buena fe no es elemento constitutivo de la fe pública registral, sino que, inversamente, la mala fe viene a configurar como elemento impeditivo de la adquisición del tercero.

Asimismo, la apariencia jurídica tampoco puede ser el fundamento de la tutela, debido fundamentalmente a que “los hechos de publicidad, no tienen la intrínseca capacidad de manifestar como existente alguna realidad jurídica. Si la ley protege a los terceros para el caso en el cual a las declaraciones formales no correspondan a la realidad jurídica por las mismas enunciada, lo hace no porque aquellas declaraciones tengan la fuerza de poder probar la existencia de esta realidad jurídica, sino porque frente a hechos declarativos de tal naturaleza exonera al sujeto de verificar la realidad jurídica declarada” (FALZEA, pág. 113).

Por otra parte, no creemos que el artículo 2014 c.c. excluya a los negocios nulos del alcance de la norma y sí, en cambio, incluya a los negocios jurídicos anulables. Si bien se sabe que la nulidad del negocio jurídico previsto por las normas sustanciales opera sin necesidad de una sentencia judicial que la declare, esto es, de pleno derecho (*ipso iure*) (*FLUME, 1998, pág. 653*); no ocurre lo mismo con los asientos registrales, dado que la nulidad de un asiento registral requiere, conforme lo establece el artículo 107 del RGRP, la existencia de una declaración judicial de nulidad y que se ordene la cancelación del asiento respectivo.

En tal sentido, a pesar de que el derecho del enajenante sea nulo desde el punto de vista del derecho sustancial, la adquisición del tercero sub adquirente que depositó su confianza en base a los asientos registrales viene tutelada y, por ende, adquiere *a non domino* y es oponible a cualquier persona una vez inscrito el derecho, siempre y cuando el tercero no haya conocido la inexactitud del registro sea en virtud de una anotación de demanda de nulidad antes de la inscripción, sea en virtud de un conocimiento efectivo de la real situación del derecho inscrito.

Sin embargo, otro sector de la doctrina nacional (*MORALES, 2007, pág. 37*) ha levantado la voz señalando que se debe en general proteger la intangibilidad de la esfera jurídica de todo sujeto en nombre de la seguridad estática de las adquisiciones y, excepcionalmente, se debería proteger la seguridad dinámica de las adquisiciones mediante los procedimientos exteriorizados formales, conocibles y publicitados. Esto se justificaría en nuestro país – se afirma - donde se vive de la cultura del engaño, donde los estafadores se valen de los terceros para obtener beneficios que el intérprete no puede ignorar y, más bien, debe tratar de

solucionarlas mediante continuas reconstrucciones interpretativas del ordenamiento vigente. Para lo cual se sostiene que “el artículo 2014 del C.C. no protege al tercero (sub adquirente con contrato inscrito) de buena fe y a título oneroso si el título del transmitente es declarado nulo – si la demanda se inscribe dentro del plazo de prescripción – o inoponible por falta de legitimidad para contratar” (*MORALES, 2007 pág. 40*).

2.2. EL PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL

2.2.1. Antecedentes

El artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos del 2001 señala que la invalidez del acto jurídico previo del transferente no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado.

El Principio de Fe Pública Registral como protección del tercero de buena fe que adquirió en desventaja informativa está también contenido en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento del Registro de Sociedades.

El Código Civil de 1936 refiere, en el Art. 1052, que los actos jurídicos que realice la persona registrada como titular no serán invalidados, toda vez que el tercero contrata por título oneroso, aunque, con posterioridad, se anule el derecho del otorgante por irregularidades sobre su legítima titularidad.

Del mismo tenor es el artículo III del Título Preliminar del Anteproyecto del Reglamento General de las Inscripciones publicado el 4 de setiembre de 1994, protegiendo el acto jurídico del tercero que de buena fe adquiere a título oneroso.

El vigente Código Civil peruano de 1984, consagra en el art. 2014 el principio de fe pública registral. También se encuentra establecido en el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos del 2001, en la que se establece que toda 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.

El artículo IV del Título Preliminar del Reglamento del Registro de Sociedades consagra el Principio Registral de Fe Pública Registral como la protección del tercero que de buena fe hubiere celebrado actos jurídicos sobre la base de la información de los asientos registrales.

El inciso c del artículo 3 de la Ley 26366 determina que los Registros Públicos brindan seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro.

El Sistema Registral Austriaco no exige el título oneroso como requisito para la aplicación del principio registral de Fe Pública Registral, por lo tanto no diferencia entre acto jurídico a título gratuito y acto jurídico a título oneroso.

El principio de Fe Pública Registral está también consagrado en el artículo 97 del Reglamento General de los Registros Públicos al señalar que el tercero registral es

amparado por el artículo 2014 del Código Civil y señala que este principio no es ajeno a la inscripción de los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento que resulte cancelado por razones que la ley señala.

En la Declaración de la Carta de Buenos Aires, aprobada en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral de 1972 se declara que se asegura la debida reparación del interés legítimo perjudicado toda vez que la buena fe del tercero se presume siempre.

El artículo 34 de la ley hipotecaria española indica que se protege al tercero de buena fe ante cualquier inconveniente sobre el derecho de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlo. En concordancia, el artículo 31 de la misma norma establece que la nulidad de las inscripciones no afectara al tercero protegido con arreglo al artículo 34.

El artículo 8 del reglamento del registro mercantil español señala la inafectación del derecho del tercero a pesar que se declare la inexactitud o nulidad de los asientos del registro mercantil.

2.2.2. Concepto y alcances

Por el principio de Fe Pública Registral se supone que el tercero desconoce la realidad extrarregistral susceptible de nulidad, porque de acreditarse el conocimiento pierde la categoría de tercero registral, se habría burlado el Principio de Fe Pública Registral. La publicidad registral alude a que se hizo conocer el acto jurídico, por lo que el ser de público conocimiento garantiza la seguridad del tráfico jurídico.

Según el artículo 3 de la Ley 26366, las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos son cuatro:

- a) La autonomía de sus funcionarios.
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales.
- c) La seguridad jurídica
- d) La indemnización por los errores registrales.

En concordancia 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, dice:

“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”.

De acuerdo al artículo 2038 del Código Civil el poder inscrito en el registro del lugar de celebración del contrato, no será perjudicado por mandato, poder, modificaciones o extinciones de éstos no inscritos.

La diferencia entre las normas mencionadas y el articulado del Código Civil es el uso de los términos “asientos registrales” en los primeros y el uso del término “registro” en el segundo caso, además de presumir iuris tantum la buena fe del tercero mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

2.2.3. Naturaleza jurídica

Un sujeto puede adquirir la propiedad de un inmueble por efecto del Principio de Fe Pública Registral, también 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.

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.

En el artículo 2014 del Código Civil, no se convalida el derecho del otorgante. 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 Fe Pública Registral.

La disposición no ordena que se restaure la eficacia del acto nulo, rescindido o resuelto del que nace el derecho del otorgante. El tercero no deriva su adquisición de este acto nulo, sino que la fuente de su derecho es la ley. Ciertamente, si el tercero cumple con los presupuestos de la norma, se aplica la consecuencia jurídica: adquiere la propiedad

por haber confiado en la publicidad registral.

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, desprovista 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.

Al respecto, Roca Sastre opina: (*GARCÍA, 1993; pág. 337.*)

“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 34° 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.”

En esta misma línea, el autor español García García señala: (GARCÍA, 1993; pág. 337.)

“(...) 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’”

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).

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.

2.2.4. Requisitos del Principio de Fe Pública Registral

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

requisitos exigidos por la ley” (*GARCÍA, 1999, pág. 227.*) siendo está el precedente del principio de fe pública registral en nuestro ordenamiento peruano.

Este principio se relaciona con los principios de legitimidad y la publicidad registral. El primero, resulta ser un complemento de éste, porque protege al tercero que contrató basado en la información que le proporcionó el Registro (*TARAZONA, 2010, pág. 159.*)

Y el segundo, viene hacer su sustento (publicidad) sobre el cual el tercero contrata; es decir, la persona ajena al Registro que ampara su adquisición en lo que el Registro le dice, cumpliendo además otros requisitos como adquirir de buena fe, a título oneroso y de quien en el Registro aparece con facultades para celebrar el acto. Dicha adquisición será válida, aunque después aparezcan hechos que impliquen la anulación, rescisión o resolución del derecho del otorgante, en virtud de causas que no consten en el Registro (*ORTIZ, 2005, pág. 58.*)

Para que el tercero adquiera protección por parte del principio de fe pública registral requiere necesariamente que concurren copulativamente (*DELGADO, 2009, pág. 281.*) todos los requisitos que establece el Art. 2014 del C.C. (*GONZALES, 2010, p CXXI.*)

a) Adquisición válida a título oneroso

Este requisito se le puede denominar también como el elemento negocial o “mecanismo de protección a los negocios de tráfico o negocios jurídicos onerosos, (*GONZALES, 2010, pág. CVIII-CIX.*)”. En otras palabras, estamos ante un acto negocial (o elemento negocial) cuando una de las partes proporciona a la otra una utilidad o ventaja a cambio de otra que ella obtiene (*QUISPE, 2007, pág. 300.*),

produciéndose un sacrificio patrimonial proporcional en su esfera jurídica, onerosidad. Por lo tanto, los que adquieren un derecho a título gratuito no se encuentran amparados por el principio de fe pública.

b) Confianza en el Registro

Este requisito se trata de un elemento de regularidad en la cadena de transmisiones, sustentado en las inscripciones del Registro. Donde el adquirente (para lograr protección jurídica) necesita confiar en un elemento objetivo que le brinde certeza y verosimilitud respecto a la condición de dueño de la finca del transmitente (*GONZALES, 2010, pág. CXIII-CXIV.*). Es decir, el disponente o transferente debe ser un titular inscrito, por lo cual el tercero adquiere de persona que en el Registro aparece con facultades para transferirlo. Las facultades y poderes del transferente deben resultar del propio Registro (*DÍEZ-PICAZO, 2008, pág. 522.*)

c) Buena fe

Es el elemento subjetivo, que consiste en la creencia de que el transmitente es el verdadero dueño del bien, lo cual se perturba cuando el tercero conoce la existencia de un titular distinto extra registro, o por lo menos tiene fundadas dudas respecto del transmitente. El fundamento de la protección del tercero está en su buena fe. Lo que busca la buena fe es mantener un estándar de moralidad en las relaciones sociales y económicas; en caso contrario, (*QUISPE, 2007, pág. 299*), esto es, estar convencidos de la certeza, licitud y legitimidad de su conducta. (*GONZALES, 2010, pág. CXXVII.*)

- **Buena fe como desconocimiento y como creencia**

En la doctrina se establece que dicha buena fe tiene dos aspectos: uno negativo y uno positivo. Según esta concepción, la buena fe consiste no solamente en el desconocimiento de la inexactitud registral, sino además en la creencia de que el titular registral efectivamente lo es (*TARAZONA, 2010, pág. 61.*).

- **Buena fe diligencia**

Este criterio de buena fe exige en el tercero una conducta diligente al momento de la adquisición, por lo que se le impone a éste deberes elementales de verificación, de tal suerte que no basta el simple desconocimiento, sino además se encuentra obligado a realizar una actuación conforme a los cánones de honestidad en la adquisición (buena fe – diligente) (*GONZALES, 2010, pág. CXXIV.*)

- **Buena fe objetiva y buena fe subjetiva**

La buena fe objetiva y la buena fe subjetiva. La primera hace referencia a la conducta que se impone a un sujeto, es una pauta de acción que se puede exigir a las personas, es una imposición de deberes. Regla que se expresa en la lealtad. La buena fe subjetiva se entiende como una convicción de actuar conforme a derecho. Así, el efecto jurídico de la buena fe subjetiva consiste en la conservación de las situaciones jurídicas o de los efectos jurídicos en los cuales el sujeto había confiado, o bien en la limitación o exclusión de

responsabilidad o de efectos jurídicos negativos para el sujeto (*QUISPE, 2007, pág. 300.*)

d) No deben de constar en el Registro las causales de nulidad o ineficacia

Este requisito exige para la protección del tercero se encuentre subordinada a la no constancia en el Registro de las causales de nulidad o inexistencia del negocio antecedente. En tal sentido, el elemento clave para esta determinación es la claridad del Registro, o la claridad de la hoja registral correspondiente a la finca (*GONZALES, 2010, pág. CXXW – CXXXI*). Este requisito nos hace estar ante una pura publicidad registral. De ahí, que, si las causas de nulidad o resolución han tenido acceso al Registro a través de asiento idóneo y por el título también idóneo, se ha producido el carácter explícito de la publicidad que señala la ley (*GARCÍA, pág. 276*).

La inscripción es un simple resumen y no puede variar o derogar el contenido del hecho jurídico adquisitivo reconociendo por la ley. De ahí que nuestra jurisprudencia viene reconociendo esta doctrina, con pleno acierto, cuando manifiesta que: No sólo es necesario leer el resumen del asiento registral, sino tomar conocimiento del título archivado (*GONZALES, 2010, pág. CXXXI*.)

e) Inscripción de su propio título

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

derecho que se propone adquirir, es necesario, además, que sea un tercero activo (*GORDILLO, 2010, pág. 317*)”, es decir que inscriba su derecho. Una vez inscrito el derecho el titular mantiene su adquisición, aunque después se anule el derecho del otorgante, en virtud de causa que no consten en los Registros Públicos (*GONZALES, 2010, pág. CXXXII*). El requisito de la inscripción es un añadido registral a las exigencias esenciales de la protección de la apariencia jurídica. Asimismo, en los sistemas comparados de fe pública registral, la inscripción del propio derecho es también condición necesaria para alcanzar de la ley la protección registral (*GORDILLO, 2010, pág. 315-316.*)

¿Hasta qué momento el tercero ha de contar con buena fe, esto es, hasta el instante de la celebración del acto adquisitivo o hasta el momento de la inscripción que realice el tercero a su favor? La buena fe la deberá tener desde la adquisición (*QUISPE, 2007, pág. 300*), como al momento de la inscripción que realice el tercero a su favor (*GONZALES, 2010, pág. CXXVIII.*) La buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del Registro. (*QUISPE CHÁVEZ, 2007, p 300*)

2.2.5. El tercero registral

El tercero registral es el titular registral que resulta beneficiado o perjudicado, por aplicación de los principios que recoge el sistema registral, respecto de una relación jurídica ajena, pero conexa con su derecho inscrito y que confronta con el mismo (*DELGADO, pág. 26*). Es decir, el tercero registral, es el que resulta protegido por el ordenamiento jurídico y mantiene su derecho inscrito en el Registro cuando el de su

transferente se ha anulado, rescindido o resuelto en merito a causas que no constan en el Registro (*TARAZONA, 2010, pág. 61*)

Se diferencia el tercero registral del tercero civil, porque, este último se refiere a aquella persona que no es parte en una relación jurídica determinada, por lo tanto, no debe ser afectada por las consecuencias que se puedan generar en dicha relación. Se trata de cualquier persona ajena a una relación jurídica. Sin embargo, el tercero registral, es aquella persona que reúne determinadas condiciones, señaladas en la legislación, para que se constituya como tal (*TARAZONA ALVARADO, 2010, pág. 61*)

El tercero ha sido definido como aquel sujeto que no es parte en los contratos. Así pues, en doctrina se identifican a diferentes “terceros” denominándolos de distintas formas. El llamado tercero latino que se verifica en las dobles ventas, o el tercero germano, el cual se da en las transferencias lineales y sucesivas, el cual es materia del presente comentario.

Se identifica en este supuesto 3 partes claramente diferenciadas, el primer transferente que hemos denominado A, y el segundo transferente B (el cual adquirió de A), y el último adquirente que sería C. Respecto al negocio cuestionado, es decir el contrato entre A y B, C es tercero. Si existiera alguna patología (distinta a la falta de legitimación causal) en el contrato entre B y C no podría aplicarse el 2014 del Código Civil.

Otros supuestos que no se aplican por no existir el tercero requerido, es el supuesto de los cónyuges, en el que existe una inexactitud dado que sólo uno de los cónyuges está inscrito. Y éste, sin consentimiento del otro, transfiere la propiedad del mismo a un

sujeto X. En este caso es aplicable el principio de legitimación registral, mas no así el de fe pública registral.

Esto en razón en que X no es tercero, sino parte del contrato cuestionado. Asimismo, no existe una cadena de transferencias, sino una sola supuesta transferencia en la que existe falta de legitimación por parte del vendedor. En caso X transfiriera su propiedad a otro sujeto, a quien llamaremos Y, Y sí gozaría – de cumplir con todos los demás requisitos- de la protección de la fe pública registral. Dicho tercero en diversas ocasiones asumirá un riesgo en identificar quien es el legitimado (*PENTEADO, 1973, pág. 28*), por eso hay casos en que la norma protege a quien yerra de buena fe.

En este sentido señala MEJORADA “Debemos distinguir entre la razón para proteger a los terceros y el requisito que estos deben cumplir para ser acogidos. Están vinculados porque el primero sirve para interpretar al segundo. Lógicamente, la exigencia para el beneficio de un privilegio debe interpretarse conforme a las razones que explican el porqué del beneficio. El requisito es la buena fe del tercero. La razón es la necesidad de proteger el libre mercado de bienes, generando confianza y certeza en los operadores económicos. Así se cumplen los presupuestos del régimen económico.” (*MEJORADA CHAUCA, 2012, pág. 140*)

2.2.6. Principio de Fe Pública Registral en el Derecho Comparado

Existen diferentes ordenamientos que han acogido de diferentes maneras el principio de buena fe pública registral. No obstante, ello, vamos a limitarnos a tomar como referencia lo indicado en normatividad europea, en especial lo regulado en el BGB

alemán y la Ley Hipotecaria Española como breve referencia.

El art. 973 del Código Civil Suizo señala que “El que, de buena fe, fundándose en una inscripción en el Registro, haya adquirido una propiedad u otros derechos reales, debe ser protegido en su adquisición (...)” Es decir que a quien confía en lo que se encuentra inscrito en los Grundbuch (Registros), le será protegida su adquisición.

De igual forma en Inglaterra se regula, “si se ha practicado un asiento en el Registro por el que una persona aparece como titular de un derecho real y el derecho real no debería habersele atribuido, será considerado como su verdadero titular como resultado de la inscripción”.

En Suecia, “si el derecho real ha sido adquirido por compra (a título oneroso) y el transmitente no era su legítimo titular, debido a que su adquisición o la de alguno de sus causantes era nula, la adquisición será, sin embargo, válida si el derecho consta inscrito a favor del transmitente y el adquirente no conocía ni debía haber conocido (buena fe) que aquel no era el titular legítimo. Esta regla no se aplica a las adquisiciones derivadas de un procedimiento de ejecución”.

A. Sistema Alemán

Se instauró respecto a la transmisión de los bienes inmuebles el denominado sistema abstracto. En síntesis, este consiste en que existe un negocio de carácter obligacional que tiene como formalidad la escritura pública (*MARTÍNEZ, 2000, pág. 669*), luego del cual existe el consentimiento material o acuerdo abstracto

traslativo, el cual luego se materializará mediante la inscripción en el registro.

Así pues, se regula en Alemania el principio de legitimación “si se inscribe un derecho en el Registro a favor de una persona, se presume que ostenta la titularidad de ese derecho. Si se cancela un derecho inscrito en el Registro se presume que el derecho no existe” (artículo 891 BGB) y el principio de fe pública registral “Los contenidos del Registro se consideran correctos a favor de la persona que, mediante un negocio jurídico, adquiere un derecho a una finca o un derecho sobre dicha finca a menos que se extienda un asiento de contradicción contra la corrección o el adquirente conozca la incorrección (buena fe). Si el titular del derecho tiene registrada su facultad de disposición del derecho inscrito en beneficio de cierta persona, dicha restricción no es eficaz frente al adquirente a menos que se deduzca como obvio del Registro o que dicho adquirente la conozca” (artículo 892 BGB).

B. Sistema Español

En España existe el principio constitucional de seguridad jurídica que consagra el artículo 9 de su Constitución. De la cual derivan la tutela de la denominada seguridad del tráfico que fundamenta el registro.

Debemos recordar que el sistema de transferencia de titularidades de bienes inmuebles es causal basado en el principio de la tradición: teoría del título y modo, conforme artículos 609 y 1095 del código Civil, ocurriendo la mutación jurídica fuera del registro.

Dado ello, la inscripción no es convalidante según el artículo 33 de la Ley Hipotecaria española: “La Inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes”.

No obstante, ello, dado el fuerte control de legalidad que se manifiesta en la documentación autentica (Art. 3 LH) y calificación registral (Art. 18 LH). A partir de ello se configura el principio de fe pública y la adquisición de estos terceros in gutem Glaben en el Art. 34 de la Ley Hipotecaria Española vigente:

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

La buena fe del tercero se presume 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.”

Así pues la sentencia del 5 de Marzo de 2007, emitida por la sala 1ª del Tribunal Supremo señala que: “La doctrina sobre el artículo 34 LH que procede dejar sentada comprende dos extremos: primero, que este precepto ampara las adquisiciones a non domino precisamente porque salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que, según el Registro, aparezca con facultades para transmitir la finca; y segundo, que el mismo artículo no supone

necesariamente una transmisión intermedia que se anule o resuelva por causas que no consten en el Registro”.

Para que se configure en el ordenamiento español se necesita: A. Nulidad, resolución o ineficacia en el negocio jurídico precedente o en los antecedentes. B. La previa inscripción de su derecho en favor del transmitente. C. Que no resulte del registro la inexactitud. D. Adquisición a título oneroso. E. Que el tercero inscriba su derecho F. La buena fe del tercero.

En el ordenamiento español se señala que no se aplica en los siguientes supuestos:

A. Datos descriptivos, físicos o de hecho de la finca:172 B. Doble inmatriculación. C. Retroacción del concurso de acreedores. D. Dominio público marítimo terrestre. Art.8 Ley de costas. (GORDILLO, 2008, pág.1200.) De Igual forma se suspende su aplicación cuando: A. Inscripciones de Herencia o Legado. B. Inmatriculación por título público. C. Reconstrucción registros destruidos. D. Fincas de reemplazo en concentración parcelaria.

2.2.7. Adquisición del Titular Registral

Existe la duda de cómo es la adquisición del tercero: ¿Originaria o derivada? Entendemos como adquisición originaria el hecho jurídico que hace surgir en la persona del adquirente una titularidad del Derecho ex novo, independientemente de la existencia de un dominio anterior (*MOTA PINTO, 1985, pág. 360-362*) Se da cuando falta el titular del dominio (*res delictae* o *res nullius*) (*PUGLIATTI, 1935, pág. 99*) o a

pesar que exista un titular en la usucapión (*MOTA PINTO, 1985, pág. 360*) Se dice por ello que el negocio jurídico es incapaz de generar por sí mismo situaciones jurídicas originarias. (*CARNELUTTI, pág.17*)

En cambio, la adquisición es derivada (*CARIOTA FERRARA, 1936, pág. 69*) cuando existe un negocio jurídico dispositivo: Declaración de voluntad por la cual se transfiere, se limita, se modifica, se extingue un derecho patrimonial. (*AZEVEDO, 1986, pág.156*).

Se requiere para la adquisición derivada:

- Preexistencia de la titularidad del enajenante
- Nexo derivativo por el acto dispositivo
- Acto de disposición (o hecho jurídico en sentido estricto, como sucesión ab intestato)

Ejemplos encontramos en las transferencias mediante la declaración de voluntad (*MENGONI, pág. 3-5*), o en los casos de herencia por muerte del causante (*PONTES DE MIRANDA, pág.107*), entre otros. Diferente es el supuesto del art. 2014 que contiene el principio de Fe Pública Registral dado que quien transmite es un no titular ¿cómo va a derivar la titularidad si no tiene esta?

Existen al respecto 2 posiciones: Una indica que dado que la transferencia no es realizada por el verdadero titular, y sin embargo -por situaciones excepcionales- el tercero adquiere de un no propietario quien no tiene la titularidad, no existe derivación de la misma, por tanto esta originaria (*ENNECCERUS, pág.187*) De otro lado, se señala – posición que nosotros compartimos- si el poder de disposición de las adquisiciones a

non domino reside en la legitimación aparente, entonces la adquisición tiene que ser derivativa. (*RESCIGNO, 1965, pág.718*)

2.2.8. La fe pública registral es inconstitucional

La falsificación de títulos, aun cuando estén inscritos, no genera protección al tercero, ni al cuarto, quinto o sexto de buena fe, por efecto de la inmunidad que tiene el propietario, según el art. 70 de la Constitución, concordante con la libertad contractual como mecanismo para que los bienes circulen en la economía (art. 2.º-14 Const.); por tanto, no puede aceptarse que un propietario quede despojado contra su voluntad, sin que exista un valor fundamental que justifique tal solución extrema, pues ello afectaría la racionalidad misma del sistema patrimonial basado en intercambios voluntarios (*Gonzales, pág.491-492*).

...

Por tanto, la garantía constitucional de la propiedad queda respetada solo cuando el propietario legítimo sea inmune frente a las falsificaciones, pues la norma fundamental la considera “inviolable”, esto es, nadie puede perder el derecho en contra de su voluntad, salvo que ese mismo propietario haya propiciado el engaño a tercero, lo que claramente no ocurre en este caso. Por lo demás, sería ilógico que la inviolabilidad consagrada por la norma fundamental se pudiese destruir tan fácilmente, y de manera deshonesto o arbitraria, como ocurre con una falsificación o fraude.

En efecto, el propietario que sufre el fraude no es responsable de la falsa apariencia surgida por el hecho ilícito, y que engañó a un tercero de buena fe; por tanto, ¿cuál sería la razón para despojar al propietario falsificado si él es tan víctima como el tercero que confía en la apariencia registral creada por la falsificación? En tal caso, se despoja a

uno para terminar atribuyendo el inmueble a otro, casi por azar, sin racionalidad, sin que el titular originario haya contribuido de forma alguna con la apariencia que le perjudicó. ¿Puede admitirse una interpretación normativa que lleve al despojo arbitrario? ¿Esa es la función que se le confiere el sistema legal a las normas de protección de la apariencia? Las respuestas, en ambos casos, son negativas.

Por otro lado, también se alega, erróneamente, que el tercero deba tener preferencia por efecto de la inscripción; pero ello olvida que el propietario original también estuvo inscrito, sin embargo, el supuesto efecto protector del registro se desvanecería fácilmente con una nueva inscripción, basada en título falso. En tal sentido, la fe registral serviría para que el tercero inscrito resulte protegido hoy, pero mañana, ya convertido en propietario, también podría ser despojado por obra de una nueva falsificación sucesiva. El Derecho se convierte en un juego de azar, en un canto a la irracionalidad, en un simple juego de la rueda, pues hoy la persona puede encontrarse en el punto de protección (tercero inscrito), pero mañana la rueda gira y queda ubicado en el punto de desprotección (tercero inscrito, que ya se convirtió en titular registral común y corriente, frente a un sucesivo tercero inscrito).

En suma, la fe pública registral no protege a los terceros que tienen como causa falsificaciones o suplantaciones. Por tanto, la buena fe del tercero, para imponerse, necesita la culpa (teórica) del titular originario, pues esa culpa o imputabilidad hace que se justifique la tutela del tercero y la privación del propietario; pero no cuando el propietario original carece absolutamente de culpa, como ocurre con las falsificaciones, suplantaciones o nulidades por falta de manifestación de voluntad. Son los típicos casos en los que la fe pública registral queda excluida

3. HIPÓTESIS

3.1. Principal

Es probable que los problemas jurídicos que existen en la adquisición a non domino de la propiedad, se deba a la aplicación desmesurada del principio de la buena fe pública registral, lo cual viene afectando el derecho de propiedad, por lo que se hace urgente un sistema registral constitutivo, donde la eficacia de los negocios traslativos de dominio se perfeccione y se garantice el derecho de propiedad originario.

3.2. Secundarias

- Es probable que los criterios jurídicos que permiten la adquisición a non domino de la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico, no sean adecuados.
- Es probable que los alcances de la aplicación de la adquisición a non domino de la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico, sean desproporcionados.
- Es probable que los criterios jurídicos que permiten el uso del principio de buena fe pública registral en nuestro ordenamiento jurídico, no sean idóneos.
- Es probable que los efectos que produce el empleo del principio de buena fe pública registral en nuestro ordenamiento jurídico, sean excesivos.

CAPITULO III

MÉTODO

1. TIPO

- Por el objetivo: Aplicada
- Por el enfoque: Especializada
- Por la perspectiva temporal: Longitudinal
- Por las fuentes de información: Documental y de campo
- Descriptiva - Explicativa

2. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

El diseño general que se emplea en el presente trabajo es el transeccional o transversal, mediante el cual se realizará el estudio de un hecho o fenómeno en un momento determinado y siendo el diseño específico el estudio exploratorio causal de la presente investigación.

3. ESTRATEGIA DE PRUEBA DE HIPÓTESIS

Tanto para la variable independiente como para la dependiente, se recogerán los datos pertinentes de los diversos procesos registrales tramitados ante los Registros Públicos de la ciudad de Lima sobre adquisición a non domino de la propiedad por aplicación

del principio de la buena fe pública registral, empleándose para ello los métodos deductivo e inductivo.

4. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

4.1. Indicadores de la variable independiente

- Supuestos de la adquisición a non domino de la propiedad.
- Marco legal de la adquisición a non domino de la propiedad.
- Características de la adquisición a non domino de la propiedad.
- Limitaciones de la adquisición a non domino de la propiedad.
- Criterios jurídicos de la adquisición a non domino de la propiedad.
- Alcances de la adquisición a non domino de la propiedad.

4.2. Indicadores de la variable dependiente

- Antecedentes del principio de la buena fe pública registral.
- Marco legal del principio de la buena fe pública registral.
- Requisitos del principio de la buena fe pública registral.
- Aspectos del principio de buena fe pública registral.
- Criterios jurídicos del principio de buena fe pública registral.
- Efectos del principio de buena fe pública registral.

5. POBLACIÓN

Para la investigación de campo, consideramos como población de estudio los diversos procesos registrales tramitados ante los Registros Públicos de la ciudad de Lima sobre adquisición a non domino de la propiedad por aplicación del principio de la buena fe pública registral, durante los años 2015 al 2016.

6. MUESTRA

Se considera como muestra los diversos procesos registrales tramitados ante los Registros Públicos de la ciudad de Lima sobre adquisición a non domino de la propiedad por aplicación del principio de la buena fe pública registral, durante los años 2015 al 2016, que suman un total de 160 procesos (número estimado) y en vista que el universo no es muy numeroso, se tomará todo el universo considerado en su conjunto, puesto que la muestra no se justificaría.

Dado que, del universo de 160 casos, el cien por ciento corresponde a los procesos registrales tramitados ante los Registros Públicos de la ciudad de Lima sobre adquisición a non domino de la propiedad por aplicación del principio de la buena fe pública registral, durante los años 2015 al 2016; y siendo que la muestra será de 160 casos, se tomará un número de cada año de acuerdo al porcentaje que represente.

UNIDADES DE ESTUDIO	MUESTREO	PORCENTAJE
Año 2015	80	50%
Año 2016	80	50%
TOTAL	160	100%

7. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

TÉCNICAS	INSTRUMENTOS
<ul style="list-style-type: none"> - Observación documental - Observación directa - Encuesta 	<ul style="list-style-type: none"> - Ficha bibliográfica - Ficha documental - Cédulas de preguntas

8. PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS

La información documental que se requiere para la presente investigación será recogida, por la propia investigadora y el apoyo de un colaborador estudiante del último año del programa de Derecho, en cuanto a lo parte documental y material de la investigación se tomará información de las bibliotecas de las diferentes Universidades de la ciudad de Lima, del Colegio de Abogados y otras bibliotecas especializadas, así como la que se obtenga vía INTERNET.

La información de campo de los procesos registrales tramitados ante los Registros Públicos de la ciudad de Lima sobre adquisición a non domino de la propiedad por aplicación del principio de la buena fe pública registral, durante los años 2015 al 2016, empleándose para tal efecto las fichas bibliográficas y documentales, libreta de apuntes y como instrumento de campo la encuesta realizada a los procesos donde se consignarán los datos.

La contrastación de la hipótesis estará sujeta al modelo de investigación por objetivos, cuyos resultados determinarán la conclusión final que relacionadas con las variables en estudio nos permitirá determinar la veracidad de la hipótesis planteada considerando los resultados de la investigación.

CAPITULO IV

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

4.1 CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

De lo desarrollado a lo largo de la presente investigación, con la información doctrinaria expuesta y la información estadística presentada de las encuestas aplicadas a los diversos procesos registrales tramitados ante los Registros Públicos de la ciudad de Lima sobre adquisición a non domino de la propiedad por aplicación del principio de la buena fe pública registral, durante los años 2015 al 2016; hemos podido demostrar las hipótesis planteadas al inicio del presente trabajo como respuesta tentativa a esta investigación. El análisis y contrastación de las variables correspondientes a las hipótesis objeto de la presente tesis, nos permitió determinar lo siguiente:

4.1.1 Contrastación de la Hipótesis Principal

Existen problemas jurídicos en la adquisición a non domino de la propiedad, debido a la aplicación desmesurada del principio de la buena fe pública registral, lo cual viene afectando el derecho de propiedad, por lo que se debe acceder a un sistema registral constitutivo, donde la eficacia de los negocios traslativos de dominio se perfeccione y se garantice el derecho de propiedad originario.

4.1.2 Contrastación de las Hipótesis Secundarias

Del análisis de los procesos materia de investigación se ha comprobado que:

- Los criterios jurídicos que permiten la adquisición a non domino de la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico no son adecuados.
- Los alcances de la aplicación de la adquisición a non domino de la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico son desproporcionados.
- Los criterios jurídicos que permiten el uso del principio de buena fe pública registral en nuestro ordenamiento jurídico no son idóneos.
- Los efectos que produce el empleo del principio de buena fe pública registral en nuestro ordenamiento jurídico son excesivos.

4.2 ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

TABLA N^o 1

Se presentó la adquisición a non domino de la propiedad en virtud de la posesión:

Respuestas	Procesos	%
Si	46	29
No	114	71
Total	160	100

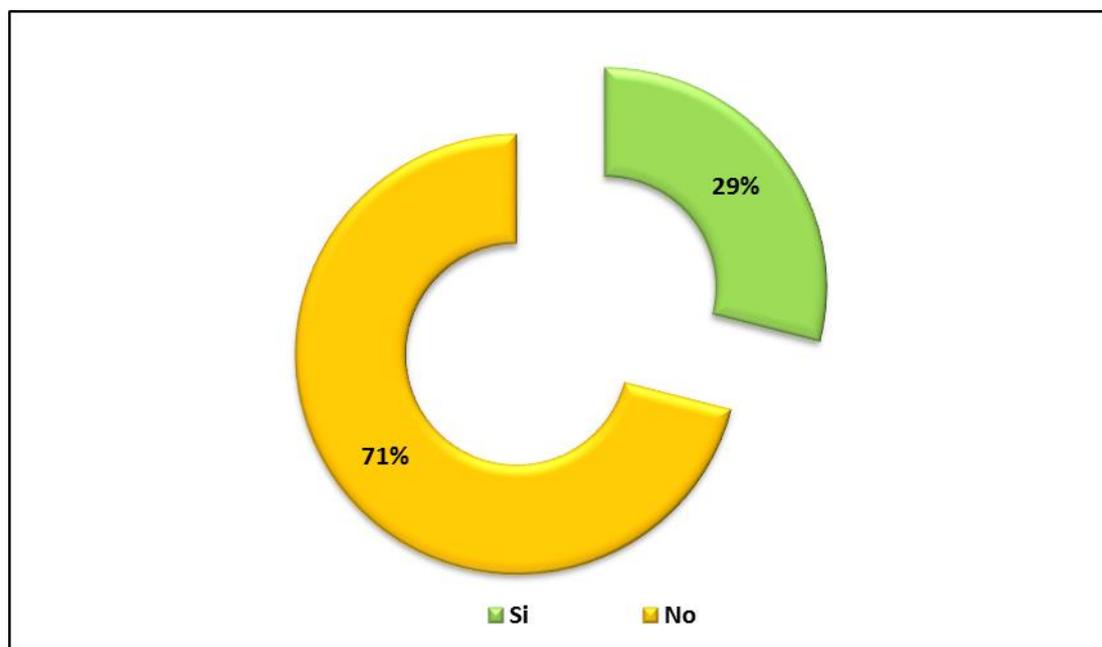
FUENTE: Elaboración propia

INTERPRETACIÓN. -

En esta primera tabla tenemos que, de los 160 procesos registrales tramitados ante los Registros Públicos de la ciudad de Lima, no se presentó en un 71% la adquisición a non domino de la propiedad en virtud de la posesión, mientras que un 29% si se presentó.

GRAFICA N° 1

Se presentó la adquisición a non domino de la propiedad en virtud de la posesión



FUENTE: Elaboración propia

TABLA N^a 2

Se presentó la adquisición a non domino de la propiedad en virtud de la apariencia:

Respuestas	Procesos	%
Si	38	24
No	122	76
Total	160	100

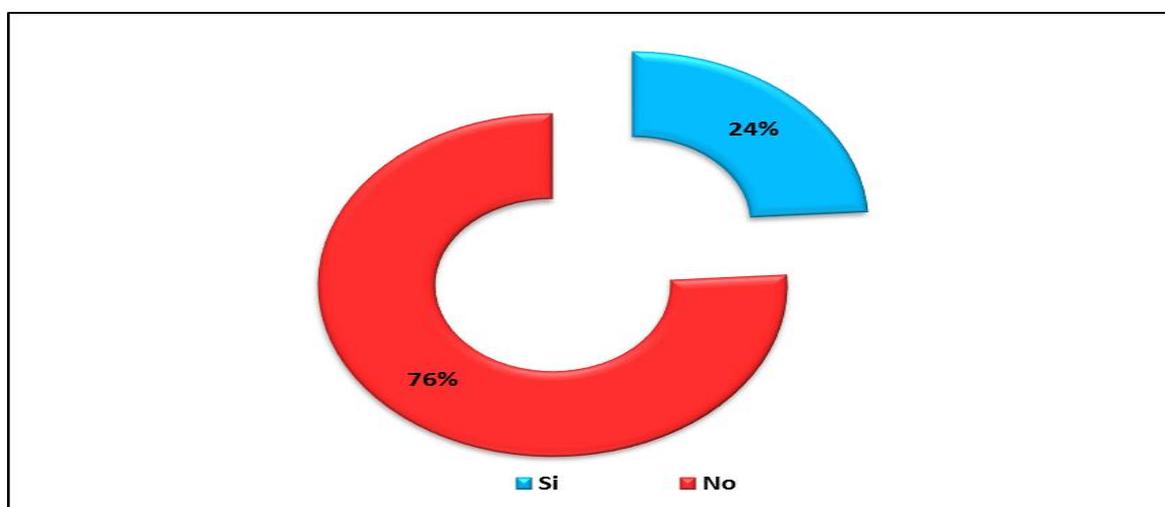
FUENTE: Elaboración propia

INTERPRETACIÓN. -

En esta segunda tabla tenemos que, de los 160 procesos registrales tramitados ante los Registros Públicos de la ciudad de Lima, no se presentó en un 76% la adquisición a non domino de la propiedad en virtud de la apariencia, mientras que en un 24% si se presentó

GRAFICA N° 2

Se presentó la adquisición a non domino de la propiedad en virtud de la apariencia



FUENTE: Elaboración propia

TABLA N° 3

Se presentó la adquisición a non domino de la propiedad en virtud de la fe pública registral:

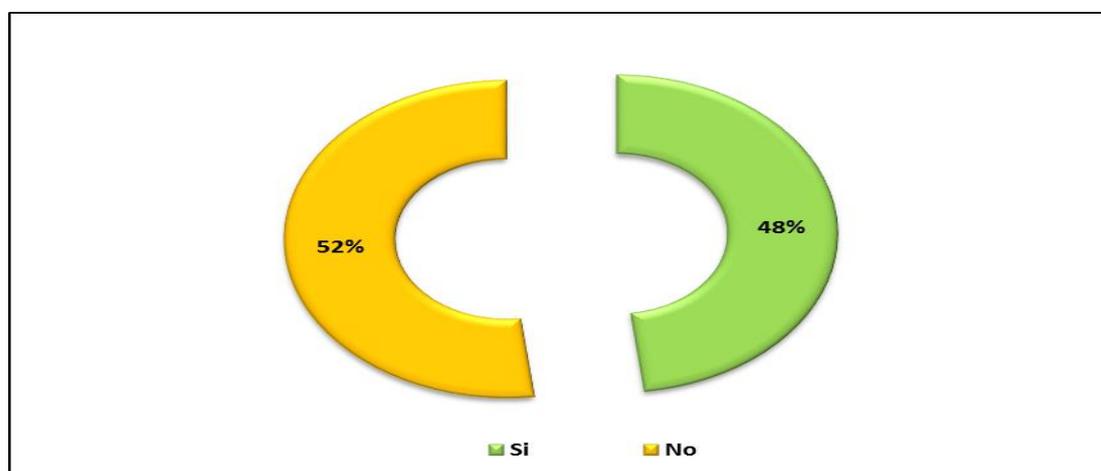
Respuestas	Procesos	%
Si	76	48
No	84	52
Total	160	100

FUENTE: Elaboración propia

INTERPRETACIÓN. -En esta tercera tabla tenemos que, de los 160 procesos registrales tramitados ante los Registros Públicos de la ciudad de Lima, no se presentó en un 52% la adquisición a non domino de la propiedad en virtud de la fe pública registral, mientras que en un 48% si se presentó

GRAFICA N° 3

Se presentó la adquisición a non domino de la propiedad en virtud de la fe pública registral



FUENTE: Elaboración propia

TABLA N° 4

Se cumplió con el requisito de una adquisición válida a título oneroso en la adquisición a non domino de la propiedad:

Respuestas	Procesos	%
Si	145	91
No	15	9
Total	160	100

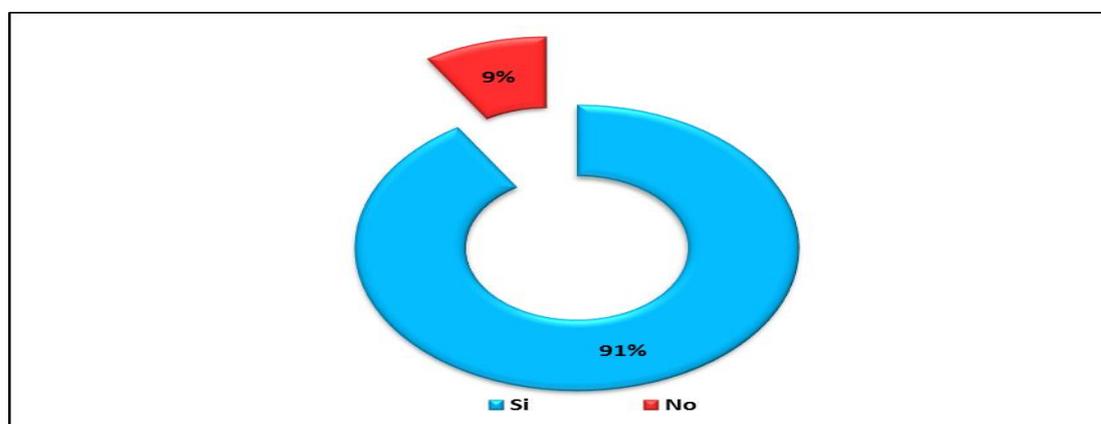
FUENTE: Elaboración propia

INTERPRETACIÓN. -

En esta cuarta tabla tenemos que, de los 160 procesos registrales tramitados ante los Registros Públicos de la ciudad de Lima, se cumplió en un 91% con el requisito de una adquisición válida a título oneroso en la adquisición a non domino de la propiedad, mientras que en un 9% no se cumplió.

GRAFICA N° 4

Se cumplió con el requisito de una adquisición válida a título oneroso en la adquisición a non domino de la propiedad



FUENTE: Elaboración propia

TABLA N° 5

Se cumplió con el requisito de confianza en el registro en la adquisición a non domino de la propiedad:

Respuestas	Procesos	%
Si	150	94
No	10	6
Total	160	100

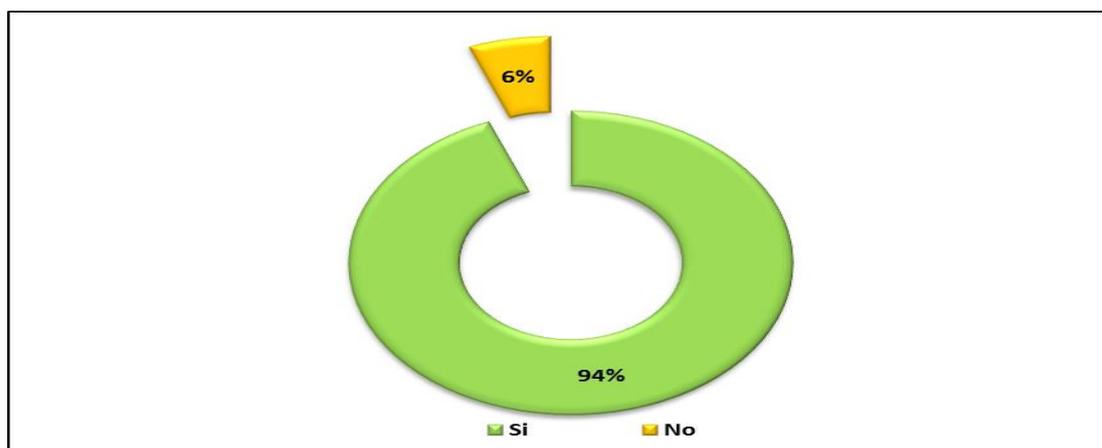
FUENTE: Elaboración propia

INTERPRETACIÓN. -

En esta quinta tabla tenemos que, de los 160 procesos registrales tramitados ante los Registros Públicos de la ciudad de Lima, se cumplió en un 94% con el requisito de confianza en el registro en la adquisición a non domino de la propiedad, mientras que en un 6% no se cumplió.

GRAFICA N° 5

Se cumplió con el requisito de confianza en el registro en la adquisición a non domino de la propiedad



FUENTE: Elaboración propia

TABLA N° 6

Se cumplió con el requisito de la buena fe en la adquisición a non domino de la propiedad:

Respuestas	Procesos	%
Si	98	61
No	62	39
Total	160	100

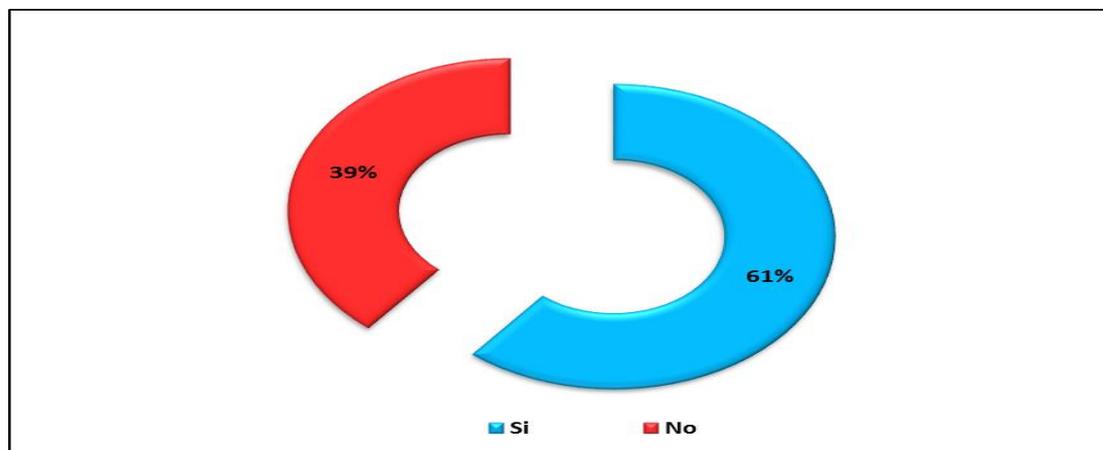
FUENTE: Elaboración propia

INTERPRETACIÓN. -

En esta sexta tabla tenemos que, de los 160 procesos registrales tramitados ante los Registros Públicos de la ciudad de Lima, se cumplió en un 61% con el requisito de la buena fe en la adquisición a non domino de la propiedad, mientras que en un 39% no se cumplió.

GRAFICA N° 6

Se cumplió con el requisito de la buena fe en la adquisición a non domino de la propiedad



FUENTE: Elaboración propia

TABLA N° 7

Se cumplió con el requisito de no constar en el registro con causales de nulidad en la adquisición a non domino de la propiedad:

Respuestas	Procesos	%
Si	95	59
No	65	41
Total	160	100

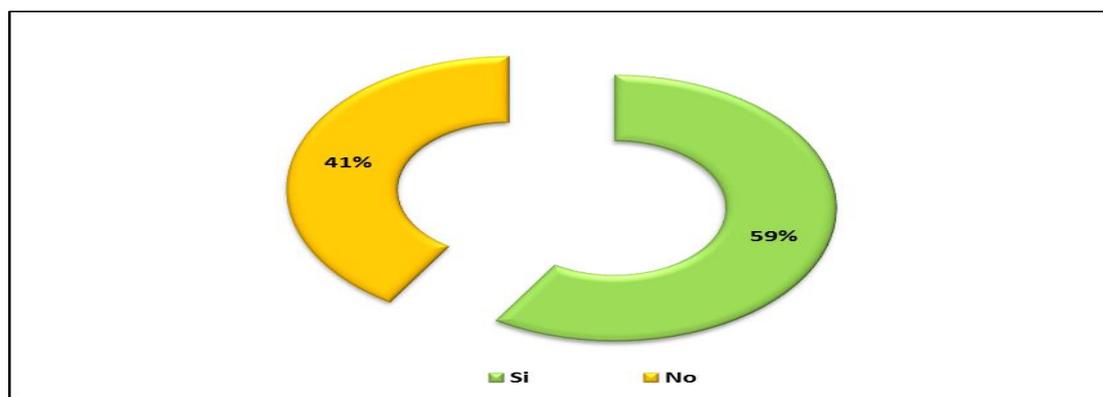
FUENTE: Elaboración propia

INTERPRETACIÓN. -

En esta séptima tabla tenemos que, de los 160 procesos registrales tramitados ante los Registros Públicos de la ciudad de Lima, se cumplió en un 59% con el requisito de no constar en el registro con causales de nulidad en la adquisición a non domino de la propiedad, mientras que en un 41% no se cumplió.

GRAFICA N° 7

Se cumplió con el requisito de no constar en el registro con causales de nulidad en la adquisición a non domino de la propiedad



FUENTE: Elaboración propia

TABLA N° 8

Se cumplió con el requisito de no constar en el registro con causales de ineficacia en la adquisición a non domino de la propiedad:

Respuestas	Procesos	%
Si	85	53
No	75	47
Total	160	100

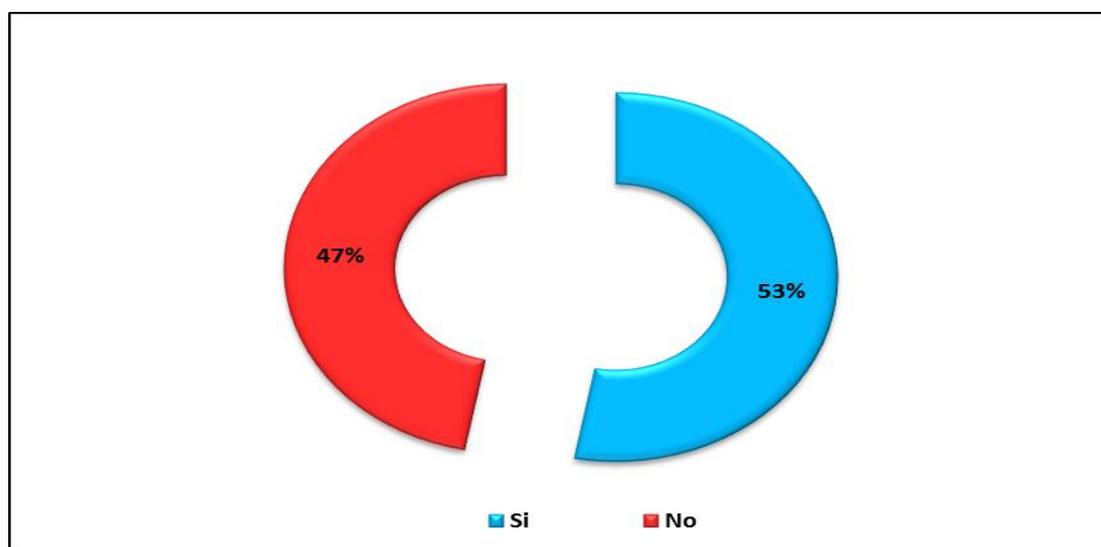
FUENTE: Elaboración propia

INTERPRETACIÓN. -

En esta octava tabla tenemos que, de los 160 procesos registrales tramitados ante los Registros Públicos de la ciudad de Lima, se cumplió en un 53% con el requisito de no constar en el registro con causales de ineficacia en la adquisición a non domino de la propiedad, mientras que en un 47% no se cumplió.

GRAFICA N° 8

Se cumplió con el requisito de no constar en el registro con causales de ineficacia en la adquisición a non domino de la propiedad



FUENTE: Elaboración propia

TABLA N° 9

Se cumplió con el requisito de la inscripción de su propio título en la adquisición a non domino de la propiedad:

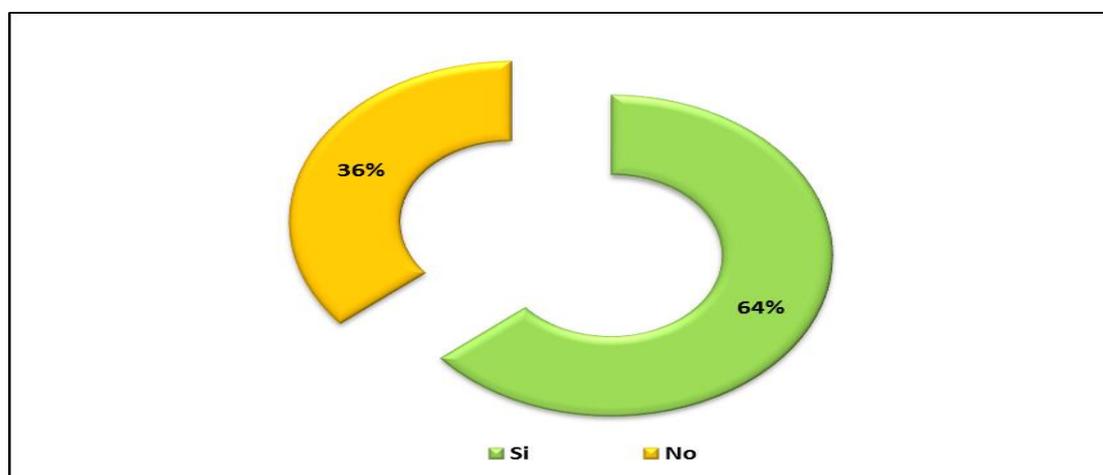
Respuestas	Procesos	%
Si	103	64
No	57	36
Total	160	100

FUENTE: Elaboración propia

INTERPRETACIÓN. -En esta novena tabla tenemos que, de los 160 procesos registrales tramitados ante los Registros Públicos de la ciudad de Lima, se cumplió en un 64% con el requisito de la inscripción de su propio título en la adquisición a non domino de la propiedad, mientras que en un 36% no se cumplió.

GRAFICA N° 9

Se cumplió con el requisito de la inscripción de su propio título en la adquisición a non domino de la propiedad



FUENTE: Elaboración propia

TABLA N° 10

Se evidencian problemas jurídicos en la adquisición a non domino de la propiedad por virtud de la posesión:

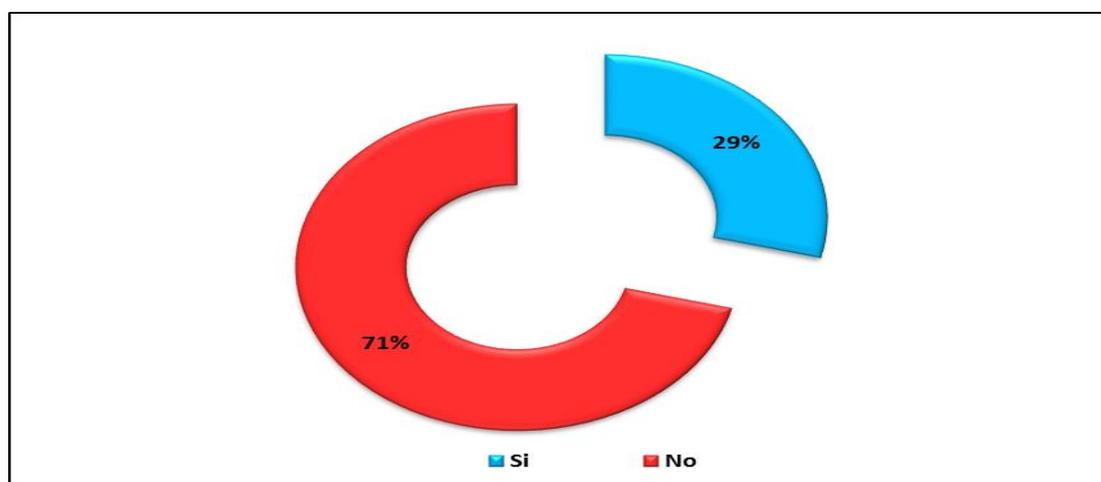
Respuestas	Procesos	%
Si	46	29
No	114	71
Total	160	100

FUENTE: Elaboración propia

INTERPRETACIÓN. -En esta décima tabla tenemos que, de los 160 procesos registrales tramitados ante los Registros Públicos de la ciudad de Lima, no se evidencian problemas jurídicos en un 71% en la adquisición non domino de la propiedad por virtud de la posesión, mientras que en un 29% si se evidencian.

GRAFICA N° 10

Se evidencian problemas jurídicos en la adquisición a non domino de la propiedad por virtud de la posesión



FUENTE: Elaboración propia

TABLA N° 11

Se evidencian problemas jurídicos en la adquisición a non domino de la propiedad por virtud de la apariencia:

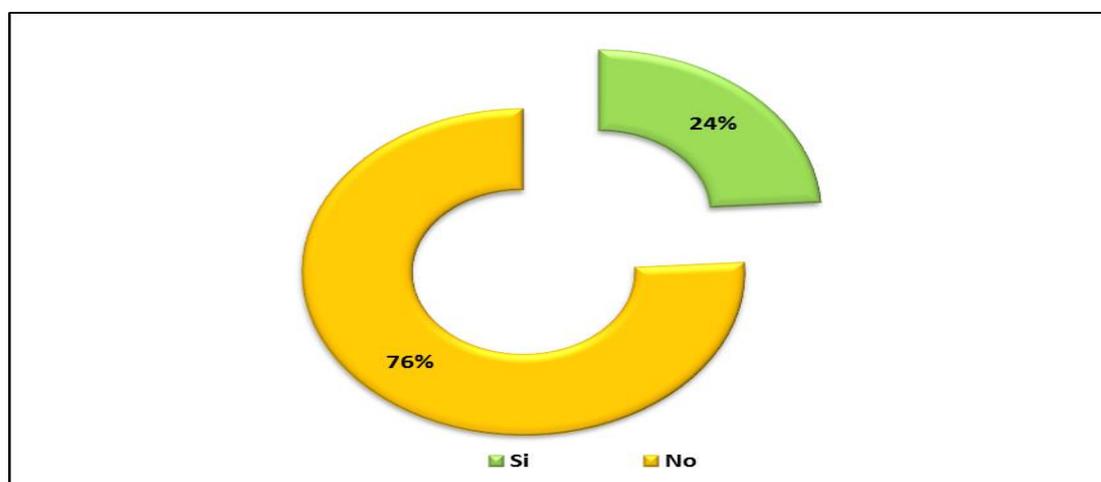
Respuestas	Procesos	%
Si	38	24
No	122	76
Total	160	100

FUENTE: Elaboración propia

INTERPRETACIÓN. -En esta undécima tabla tenemos que, de los 160 procesos registrales tramitados ante los Registros Públicos de la ciudad de Lima, no se evidencian problemas jurídicos en un 76% en la adquisición non domino de la propiedad por virtud de la apariencia, mientras que en un 24% si se evidencian.

GRAFICA N° 11

Se evidencian problemas jurídicos en la adquisición a non domino de la propiedad por virtud de la apariencia



FUENTE: Elaboración propia

TABLA N° 12

Se evidencian problemas jurídicos en la adquisición a non domino de la propiedad por virtud de la fe pública registral:

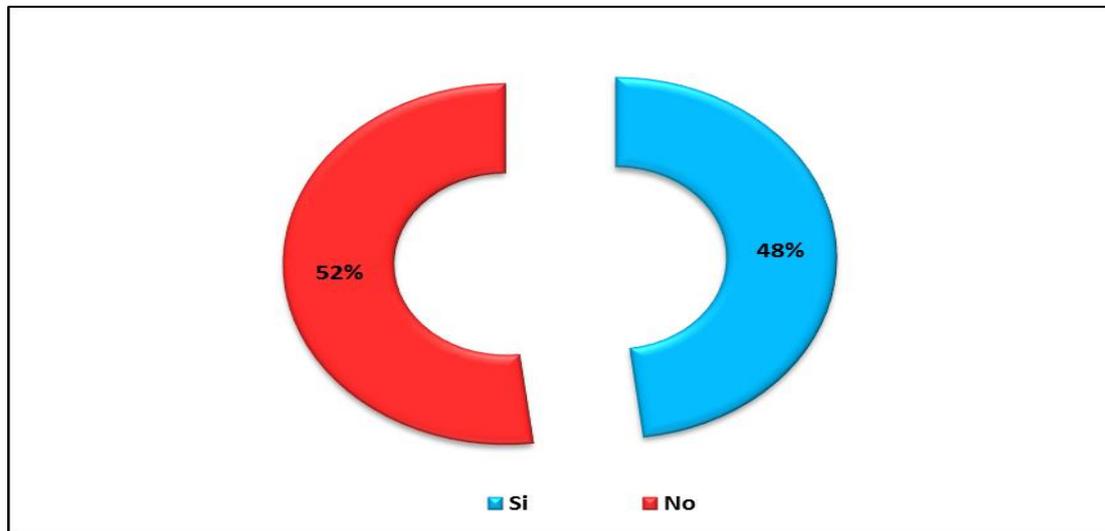
Respuestas	Procesos	%
Si	76	48
No	84	52
Total	160	100

FUENTE: Elaboración propia

INTERPRETACIÓN. -En esta duodécima tabla tenemos que, de los 160 procesos registrales tramitados ante los Registros Públicos de la ciudad de Lima, no se evidencian problemas jurídicos en un 52% en la adquisición non domino de la propiedad por virtud de la fe pública registral, mientras que en un 48% si se evidencian.

GRAFICA N° 12

Se evidencian problemas jurídicos en la adquisición a non domino de la propiedad por virtud de la fe pública registral



FUENTE: Elaboración propia

CAPITULO V

5.1 CONCLUSIONES

PRIMERA.- Los problemas jurídicos que presenta la adquisición a non domino de la propiedad por la aplicación del principio de la buena fe pública registral, se basan esencialmente en que cada supuesto normativo de adquisición *a non domino* previsto en el Código Civil, no cuenta con un tratamiento uniforme debido a la peculiaridad de cada situación prevista en cada caso concreto.

SEGUNDA. - Los criterios jurídicos que permiten la adquisición a non domino de la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico, se fundamentan sobre la base de elementos objetivos (posesión, apariencia, fe pública registral, onerosidad, etc.) y subjetivos (buena fe); los cuales pueden ser concomitantes o no.

TERCERA. - Los alcances que origina la adquisición a non domino de la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico, se configuran mediante la celebración de un contrato, constituido por un acto de transmisión de la propiedad de un bien ajeno; pero libre de cualquier vicio (de nulidad) que lo invalide, siendo el título de adquisición el elemento típico y constante de las adquisiciones *a non domino*.

CUARTA.- Los criterios jurídicos que permiten aplicar el principio de la buena fe pública registral en nuestro ordenamiento jurídico, se caracterizan por la creencia, por error o ignorancia, de contratar con el legítimo propietario, cuando se entabla una relación

con una persona distinta y extraña respecto del titular del derecho.

QUINTA. - Los efectos que produce el principio de la buena fe pública registral en nuestro ordenamiento jurídico, se determina cuando se vuelve jurídicamente eficaz una adquisición irregular de una propiedad en virtud de la confianza depositada en los indicadores de publicidad, es decir se produce por la relevancia directa de la publicidad registral.

5.2 RECOMENDACIONES

PRIMERA. - El derecho de la propiedad es, un derecho protegido por nuestra Carta Magna, el cual debe de primar antes que una norma de corte reglamentaria, que vulnere este derecho constitucional. Además, un reglamento no puede modificar el sistema causal adoptado por las disposiciones sustantivas del Código Civil.

SEGUNDA. - Las interpretaciones del art. 2014 C.C. son inconstitucionales y exageradas aquellas posturas por las cuales la sola inscripción tiene ya por sí misma la protección del Registro. El principio de fe pública es contrario a los valores constitucionales, pues se limita a legalizar el despojo de un propietario sin verificar la dirigencia del tercero, ni la negligencia del titular afectado.

TERCERA. - Principios como la fe pública registral son solo normas de protección y no de adquisición o de creación de derechos, dado que tienen su base en la confianza (buena fe) del tercero en la información registral que se presume cierta, exacta y válida.

CUARTA. - Se tiene que tener en cuenta que el Registro busca reflejar la realidad, más no crearla, es decir, el Registro no crea la propiedad, ni siquiera la define, sino que el “Registro es un mero instrumento para identificar, proteger y servir a la propiedad, pero, con una certeza limitada ontológicamente por el problema de los orígenes, el Registro no es una verdad oficial.

QUINTA. - La “inviolabilidad” de la propiedad a la que se refiere el artículo 70º de la Constitución debe interpretarse no sólo como prohibición de intervenciones en el libre ejercicio o goce de los mencionados atributos clásicos del derecho de propiedad, sino también como *garantía de indemnidad*.

CAPITULO VI

REFERENCIAS

- CARNELUTTI, Francesco. (1933) *Teoría Giuridica della Circolazione*, Padova, Cedam.
- CASTAÑEDA, Jorge Eugenio. (1973) *Los Derechos Reales*, Tomo I, Lima, Talleres Gráficos P.L. Villanueva S.A.
- CATAUDELLA, Antonio. (2000) *Contratti, Parte Generale*, Seconda Edizione, Torino, Giappichelli.
- CRISTÓBAL MONTES, Ángel. (1967) *El tercero registral en el Derecho Venezolano*. Caracas: Universidad Central de Venezuela, Vol. XXXVI.
- DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. (2007) *El Contrato en General, Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil*, Tomo II, Lima, Palestra Editores.
- DELGADO PÉREZ, César Enrique. (2009) “El principio de fe pública registral en la jurisprudencia”, *Diálogo con la Jurisprudencia*, Año 15 N° 134, noviembre.
- DÍEZ-PICAZO, Luis. (1995) *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. 4ta. edición. Volumen III. Madrid: Civitas.
- DÍEZ-PICAZO, Luis. (2008) *Fundamentos del derecho civil patrimonial III, Las relaciones jurídicas reales - El Registro de la Propiedad*, 5ta edición, Madrid, Thomson Civitas.
- ENNECCERUS, Ludwig, KIPP, Theodor y WOLF, Martin. (1982). *Tratado de derecho civil*. Tomo I-2, Vol. 1, Trad. y notas Pérez Gonzáles y Alguer, Barcelona, Bosch.
- ESCOBAR ROZAS, Freddy. (2003) *Comentario al Artículo 219 del Código Civil*, en *Código Civil Comentado por los 100 Mejores Juristas*, Gaceta Jurídica, Lima.
- ESPINOZA ESPINOZA, Juan. (2001) *Derechos de las Personas*, Tercera edición, Lima, Editorial Huallaga.

- ESPINOZA ESPINOZA, Juan. (2008) *Acto Jurídico Negocial, Análisis Doctrinario, Legislativo y Jurisprudencial*, Lima, Gaceta Jurídica.
- FLUME, Werner. (1998) *El Negocio Jurídico*, cuarta edición, traducción de José María Miquel González y Esther Gómez Calle, Madrid, Fundación Cultural del Notariado.
- GARCÍA GARCÍA, José Manuel. (1993) *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. El Concepto de Tercero, Inoponibilidad, Fe Pública, Prioridad. Tomo II*. Madrid: Civitas.
- GARCÍA GARCÍA, José Manuel. (1999) *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo II*. Madrid, Civitas. S.A.
- GONZALES BARRÓN, Gunther. (2010) *Estudio Preliminar del Principio de Fe Pública Registral en el Derecho Peruano. Preámbulo a GORDILLO CAÑAS, Antonio. El Principio de Fe Pública Registral*, Lima, Jurista Editores.
- GORDILLO CAÑAS, Antonio. (2008) *El principio de fe pública registral*. En: *Anuario de Derecho Civil*. No. LXI-3, julio.
- GORDILLO CAÑAS, Antonio. (2010) *El Principio de Fe Pública Registral*, Lima, Jurista Editores.
- KUNKEL, Wolfgang. (1999) *Historia del Derecho Romano*, Traducción del alemán de Juan Miquel, Novena edición, Barcelona, Editorial Ariel S.A.
- LEON HILARIO, Leysser. (2003) *Apuntes Sobre el Papel de la Voluntad en los Negocios Jurídicos (con especial referencia a los contratos)*, en AA.VV., *Estudios Sobre el Contrato en General*, Lima, ARA Editores.
- MARTÍNEZ VELENCOSO, Luz María. (2000) *La protección de los adquirentes de inmuebles en el Derecho alemán: Caracteres y efectos de la Vormerkung*, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N°657.
- MEJORADA CHAUCA, Martín. (2012) *Fundamentos de la tutela de los terceros*

- adquirientes de buena fe. En: Estudios sobre la propiedad. Lima: Fondo editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- MENEZES CORDEIRO, Antonio. (1990) *Teoría general del derecho civil*, V.1, 2ª Ed., Lisboa: Asociación Académica de la Facultad de Derecho.
- MENGONI, Luigi. (1975) *Gli Acquisti "a non domino"*, Terza edizione, Milano, Giuffré
- MENGONI, Luigi. (2008) *Acquisto "a non domino"*, en *Il Diritto Civile nelle Pagine del Digesto*, a cura di Raffaele Caterina, Torino, UTET.
- MESSINEO, Francesco, (1972) *Il Contratto in Genere, Trattato di Diritto Civile e Commerciale Diretta dai Professori Antonio Cicu e Francesco Messineo*, Volume XXI, Tomo II, Milano, Giuffré.
- MORALES HERVIAS, Rómulo. (2007) *Nulidad e Inoponibilidad del Contrato Vs. El principio de la Fe Pública Registral*, en *Diálogo con la Jurisprudencia*, Nº 103, Gaceta Jurídica.
- MOTA PINTO, Carlos Alberto. (1985) *Teoría general del derecho civil*. 3ª. Lisboa: Coimbra.
- ORTÍZ PASCO, Jorge. (2005) *Apuntes de derecho registral*, Lima, editorial Antonioli.
- PALACIOS MARTÍNEZ, Eric. (2002) *La Nulidad del Negocio jurídico, Principios generales y su aplicación*, Jurista editores, Lima.
- PAU PEDRÓN, Antonio. (1982) "Panorama del sistema inmobiliario alemán", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Nº551.
- PAU PEDRÓN, Antonio. (1994) "Efectos de la inscripción en la constitución de derechos reales." *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número conmemorativo de los cincuenta años de la reforma hipotecaria de 1944, noviembre – diciembre, Nº625.
- PIAZZA, Gabriello. (1977) *Negozió Sotto Nome Altrui*, en *Enciclopedia del Diritto*, Vol. XXVIII, Milano, Giuffré.

- PONTES DE MIRANDA, Francisco. (1980) Tratado de derecho privado. T 11, párrafo 1191.
- QUISPE CHÁVEZ, Gustavo Francisco. (2007) “El artículo 2014 del Código Civil en su jurisprudencia”, Diálogo con la jurisprudencia, Año 13 N° 107, agosto.
- RECASENS SICHES, Luis. (1973) *Tratado General de Sociología*, México, Editorial Porrúa.
- SACCO, Rodolfo. (1960) Voce *Circolazione Giuridica*, en *Enciclopedia del Diritto*, Vol. VII, Milano, Giuffré.
- SANTORO PASSARELLI, Francesco. (1964) *Doctrinas Generales del Derecho Civil*, Traducción del italiano de Agustín Luna Serrano, Madrid, Revista de Derecho Privado.
- TARAZONA ALVARADO, Fernando. (2010) El folio real y personal y su trascendencia en los registros públicos, Manual de los procedimientos registrales, Gaceta Jurídica.
- VIDAL FRANCÉS, Pablo. (1990) “La problemática actual en la calificación registral” La calificación registral. Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral.

ANEXOS

ANEXO 1 INSTRUMENTOS A UTILIZAR

A. CEDULA DE PREGUNTAS

1. Se presentó la adquisición a non domino de la propiedad en virtud de la posesión.

a. Si () b. No ()

2. Se presentó la adquisición a non domino de la propiedad en virtud de la apariencia.

a. Si () b. No ()

3. Se presentó la adquisición a non domino de la propiedad en virtud de la fe pública registral.

a. Si () b. No ()

4. Se cumplió con el requisito de una adquisición válida a título oneroso en la adquisición a non domino de la propiedad.

a. Si () b. No ()

5. Se cumplió con el requisito de confianza en el registro en la adquisición a non domino de la propiedad.

a. Si () **b. No** ()

6. Se cumplió con el requisito de la buena fe en la adquisición a non domino de la propiedad.

a. Si () **b. No** ()

7. Se cumplió con el requisito de no constar en el registro con causales de nulidad en la adquisición a non domino de la propiedad.

a. Si () **b. No** ()

8. Se cumplió con el requisito de no constar en el registro con causales de ineficacia en la adquisición a non domino de la propiedad.

a. Si () **b. No** ()

9. Se cumplió con el requisito de la inscripción de su propio título en la adquisición a non domino de la propiedad.

a. Si () **b. No** ()

10. Se evidencian problemas jurídicos en la adquisición a non domino de la propiedad por virtud de la posesión.

a. Si () **b. No** ()

11. Se evidencian problemas jurídicos en la adquisición a non domino de la propiedad por virtud de la apariencia.

a. Si () **b. No** ()

12. Se evidencian problemas jurídicos en la adquisición a non domino de la propiedad por virtud de la fe pública registral.

a. Si () **b. No** ()

ANEXO 2
FICHA BIBLIOGRÁFICA

NOMBRE DE AUTOR:

TÍTULO DEL LIBRO:

EDITORIAL, LUGAR Y AÑO:

NOMBRE DE LA BIBLIOTECA:

CÓDIGO:

ANEXO 3
FICHA DOCUMENTAL

NOMBRE DE AUTOR:

INDICADOR:

TÍTULO:

IDENTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO:

FECHA:

COMENTARIO o CITA:

LOCALIZACIÓN: