REVISTA ELECTRÓNICA

AÑO III

N° 6 – 2009

CENTRO DE ESTUDIOS DE DERECHO MUNICIPAL
UNIVERSIDAD DE SAN MARTÍN DE PORRES
FACULTAD DE DERECHO

Pública Registral y el Criterio Adoptado Por las Salas De Casación: Una mirada reciente. Revisión de Sentencias dictadas de Junio 2007 a Junio 2008

Carlos Furuken Zegarra

IDENTIFICACIÓN DE LA FÉ PÚBLICA REGISTRAL EN LAS SENTENCIAS EN CASACIÓN:

Los criterios que han esbozado las Salas de Casación en torno a la "Fe Pública Registral" se encuentran contenidos en procesos de disímiles pretensiones (vg. Reivindicación, Mejor Derecho de Propiedad, Nulidad de Acto Jurídico, Desalojo, Ejecución de Garantía Hipotecaria, Tercería Excluyente de Propiedad), pues en cada una de ellas las partes que recurrieran a través del referido Recurso Extraordinario invocaron la afectación a tal principio registral.

Por tal motivo, en la medida que este principio está recogido en el artículo 2014º del Código Civil, se han seleccionado las sentencias en casación en donde se ha invocado este dispositivo, en cuanto a su aplicación indebida, inaplicación o interpretación errónea.

ANALISIS ESTADÍSTICO DE LA CASACIONES DICTADAS:

De la revisión de las Sentencias en Casación publicadas en el Diario Oficial El Peruano, de Junio del 2007 a Junio del 2008, hemos encontrado que:

SENTIDO DEL FALLO:

- Sesenta por ciento (60%) de Sentencias en Casación no se pronuncian sobre el fondo del tema materia de análisis (fe pública registral), al haberse rechazado, por improcedente, el Recurso de Casación.

- Treinta por ciento (30%) de Sentencias en Casación consideran que no es aplicable para resolver el conflicto las disposiciones del artículo 2014º del Código Civil que regula el Principio de Fe Pública Registral, declarando Infundado el Recurso.

- Diez por ciento (10%) de Sentencias en Casación consideran que sí es aplicable para resolver el conflicto las disposiciones del artículo 2014º del Código Civil que regula el Principio de Fe Pública Registral, declarando Infundado el Recurso.

LA FE PÚBLICA REGISTRAL Y LAS PRETENSIONES DISCUTIDAS:

- Treinta por ciento (30%) de Sentencias en Casación han discutido el Principio de Fe Pública Registral en procesos cuya pretensión versa sobre Tercería Excluyente de Propiedad.

- Diez por ciento (10%) de Sentencias en Casación han discutido el Principio de Fe Pública Registral en procesos cuya pretensión versa sobre Desalojo por Ocupación Precaria.

- Veinte por ciento (20%) de Sentencias en Casación han discutido el Principio de Fe Pública Registral en procesos cuya pretensión versa sobre Nulidad de Acto Jurídico.

- Veinte por ciento (20%) de Sentencias en Casación han discutido el Principio de Fe Pública Registral en procesos cuya pretensión versa sobre Reivindicación y/o Mejor Derecho de Propiedad.

- Veinte por ciento (20%) de Sentencias en Casación han discutido el Principio de Fe Pública Registral en procesos cuya pretensión versa Ejecución de Garantía Hipotecaria.

LA TENDENCIA JURISPRUDENCIAL Y LOS CRITERIOS ADOPTADOS POR LAS SALAS DE CASACION EN TORNO A LA FÉ PÚBLICA REGISTRAL:

Consideramos de suma relevancia, presentar no una reproducción exacta del fundamento expuesto por las Salas de Casación sino las ideas-fuerzas más relevantes que se han esbozado en torno al concepto Fe Pública Registral

*El artículo 2014 del Código Civil, consagra el principio de fe pública registral que, para su configuración, exige la concurrencia copulativa de determinados requisitos, como son: a) que el adquiriente sea a título oneroso; b) que el adquiriente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (presunción iuris tantum); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) que el adquiriente inscriba su derecho, y; e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante. Este principio busca proteger al tercero que ha adquirido, de buena fe, un derecho de quien finalmente carecería de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, y que supone a veces un sacrificio en la seguridad del derecho (**CASACIÓN Nº 1208-2006-PIURA.** SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPÚBLICA, DIARIO OFICIAL EL PERUANO, 02.07.2007, P.19783. CONSIDERANDO SÉTIMO).*

*Cabe señalar, en primer lugar que la presunción iure et de iure del conocimiento del contenido de las inscripciones a que se refiere el artículo dos mil doce del Código civil, no importar considerar ipso facto, de manera absoluta, que todas las inscripciones deba ser efectivamente conocidas por el público, sino que exterioriza la posibilidad de que tal circunstancia pueda configurarse. (…) Que, en consecuencia, atendiendo a que el actor no se encontraba en posibilidad material de conocer la medida cautelar dictada a favor del demandado, desde que aquella jamás fue inscrita en el registro correspondiente al predio sub materia, sino en otro distinto, se presume que ha procedido de buena fe al adquirir e inscribir la propiedad su favor, y no habiendo probado la parte emplazada lo contrario –pues la sola invocación del principio de publicidad, al no ser absoluto, resulta insuficiente para destruir tal presunción (**CASACIÓN Nº 2126-06.CALLAO** – SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPÚBLICA, DIARIO OFICIAL EL PERUANO, 03.07.2007, P. 19850. CONSIDERANDOS SEXTO Y OCTAVO).*

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

*oneroso y de buena fe. (**CASACIÓN Nº 2199-06.LAMBAYEQUE** – SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPÚBLICA, DIARIO OFICIAL EL PERUANO, 03.07.2007, P. 19979-19980. QUINTO CONSIDERANDO)*

*La existencia de una anotación preventiva, aún cuando no sea una inscripción registral, determina la ausencia de buena fe. Las normas registrales no pueden ser aplicadas aisladamente, más aún cuando deben prevalecer los principios de publicidad y buena fe en garantía de los derechos válidamente adquiridos, más si se tiene en cuenta que el objeto de la inscripción registral es otorgar seguridad a los derechos de los contratantes y terceros, siempre con sujeción al principio de buena fe (**CASACIÓN Nº 2770-2006 LIMA** – SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPÚBLICA, DIARIO OFICIAL EL PERUANO, 02.01.2008, P. 21166-21168. CONSIDERANDOS OCTAVO AL DÉCIMO TERCERO).*

*El artículo 2014º del Código Civil establece con claridad que la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía de la inexactitud del registral, siendo que cuando el contratante advierte que el predio enajenado no pertenece solo a quien dispuso de él, aún cuando no sea el asiento por el que este último adquirió el dominio, queda destruida la buena fe, ya que tal causa consta en el Registro (**CASACIÓN Nº 3452-06-LA LIBERTAD**, SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPÚBLICA, DIARIO OFICIAL EL PERUANO, 03.01.2008, P. 21351-21352. CONSIDERANDO OCTAVO).*

*Para enervar la buena fe del adquiriente debe anotarse la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, en los casos en que la parte demandada alegue ser propietaria del predio por prescripción (**CASACIÓN Nº 865-2007-CAJAMARCA**, SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPÚBLICA, DIARIO OFICIAL EL PERUANO 30.01.2008, P. 21456. CONSIDERANDO SÉTIMO.)*

*Para la aplicación del artículo 2014º del Código Civil deben concurrir copulativamente los siguientes requisitos a) Que, el adquirente lo hago a título oneroso; b) Que el adquiriente actúe de buena fe tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro, es decir, se trata se una presunción iuris trantum; c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase d) Que el adquiriente inscriba su derecho y e) Que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante. (**CASACIÓN Nº 3088-2006-LIMA**. SALA CONSTITUCIONAL Y SOCIAL DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPÚBLICA, DIARIO OFICIAL EL PERUANO, 01.10.2007, P. 20454-. CONSIDERANDO DÉCIMO Y **CASACIÓN Nº 3047-2007-LIMA**. SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPÚBLICA, DIARIO OFICIAL EL PERUANO, 31.01.2008, P. 21489-21490. CONSIDERANDO SÉTIMO).*

*La buena fe registral es aquel en virtud del cual el tercero adquiere en base a la legitimación dispositiva del 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. La fe registral designa el efecto adquisitivo inatacable que puede producir la inscripción en beneficio del tercero. El aludido principio (de fe pública registral) persigue proteger al tercero que ha adquirido un derecho de quien finalmente carecía de capacidad para otorgarlo, lo que implica buscar la seguridad en el tráfico inmobiliario, sin embargo la búsqueda de seguridad en tal tráfico puede implicar un sacrificio de la seguridad del derecho, por ello es que para morigerar (refrenar o contener) tal sacrificio el legislador ha dificultado el acceso al principio de buena fe registral, el que para ser alegado debe cumplir con los requisitos en la norma (artículo 2014º del Código Civil), la cual debe ser interpretada en forma restrictiva. (**CASACIÓN Nº 3047-2007-LIMA**. SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPÚBLICA, DIARIO OFICIAL EL PERUANO, 31.01.2008, P. 21489-21490. CONSIDERANDO OCTAVO **Y CASACIÓN Nº 3088-2006-LIMA**. SALA CONSTITUCIONAL Y SOCIAL DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPÚBLICA, DIARIO OFICIAL EL PERUANO,*

01.10.2007, P. 20454-. CONSIDERANDO DÉCIMO PRIMERO).

*(En los procesos de tercería excluyente de propiedad) No son aplicables los artículos 2013º y 2014º que regulan los principios de legitimación y fe pública registral, ni tampoco el de prioridad previsto en el artículo 2016º, sino el segundo párrafo del artículo 2022º del Código Civil. (**CASACIÓN Nº 1253-2001-LIMA**. SALA CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPÚBLICA, DIARIO OFICIAL EL PERUANO, 01.10. 2007, P. 20469. CONSIDERANDO DÉCIMO OCTAVO).*

*El artículo 2014º del Código Civil no le alcanza al demandante pues se encontraba a su alcance conocer de la ampliación del plazo de usufructo, en el entendido que en la buena de naturaleza objetiva, la protección al tercero no se basa en la buena fe que ha demostrado en su intervención contractual, pues en realidad la buena fe consiste en estar convencido de haber obrado de manera diligente, prudente y honesta, esto es, estar convencido de la certeza, licitud y legitimidad de su conducta. (**CASACIÓN Nº 3088-2006-LIMA**. SALA CONSTITUCIONAL Y SOCIAL DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPÚBLICA, DIARIO OFICIAL EL PERUANO, 01.10.2007, P. 20454-. CONSIDERANDO DÉCIMO PRIMERO).*

*Que al tercero civil, que no ha intervenido en la celebración de un determinado acto jurídico, no tiene por qué afectarle las consecuencias que se deriven de éste, conforme a lo previsto en el artículo 1363 del Código Civil y tiene para defenderse de los efectos de los contratos en los que no ha participado, los medios que le otorga el derecho común; que en cambio, es distinta la situación jurídica del tercero registral, aquel que adquirió un derecho a título oneroso, con buena fe, de quien aparece en el Registro con derecho a otorgarlo y que ha procedido a inscribir su adquisición, pues ésta persona así constituida en tercero registral usará para defender su derecho, las normas de derecho registral, de prioridad, legitimación y de normas como la del artículo 2022 del citado código. Por tanto, en virtud de dicho principio, quedará protegido el derecho del tercer adquiriente que confíe en el contenido del registro, no siéndole oponible cualquier prueba o declaración en contrario que se encuentre sustentada en la información registral, de lo cual se desprende que, aunque el acto del que emane su derecho sea declarado nulo, el tercero mantendrá su adquisición en compensación de buena fe. (**CASACIÓN Nº 3047-2007-LIMA**. SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPÚBLICA, DIARIO OFICIAL EL PERUANO, 31.01.2008, P. 21489-21490. CONSIDERANDO DÉCIMO).*

*La buena fe es base de la contratación, siendo también sustento de la institución registral; conociéndose a esta disposición que revela los efectos de la buena fe como el "principio de la fe publica registral". Se debe señalar que quien contrata confiando en lo que resulta del Registro, contrató bajo la fe pública del Registro; y por tanto, ha de mantener su derecho adquirido así posteriormente se resuelva, rescinda o anule el de quien le otorgó dicho derecho, por causas que no aparecen del registro. (**CASACIÓN Nº 151-2007-PUNO**. SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPÚBLICA, DIARIO OFICIAL EL PERUANO, 03.07.2007, P.19965. CONSIDERANDOS NOVENO AL DÉCIMO Y **CASACIÓN Nº 4312-2006-PIURA**. SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPÚBLICA, DIARIO OFICIAL EL PERUANO, 29.02.2008, P. 21549-21560. CONSIDERANDOS CUARTO Y QUINTO).*

*Compulsados el principio de rango (recogido en el artículo 2022º del Código Civil) frente a los principios registrales de buena fe y prioridad en el tiempo, se llega a la conclusión que en el presente caso, deben prevalecer estos últimos. (**CASACIÓN Nº 4325-2006-AREQUIPA**. SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPÚBLICA, DIARIO OFICIAL EL PERUANO, 29.02.2008, P. 21550. SEXTO CONSIDERANDO).*

COMENTARIOS Y ANÁLISIS A LOS CRITERIOS JURISPRUDENCIALES ESBOZADOS:

Son disímiles y vacilantes las posiciones conceptuales que adoptan las Salas de Casación en torno a la Fe Publica Registral, pero encontramos sí un común denominador que a la postre es la línea jurisprudencial más aceptada por las Cortes de Casaciones.

Sin duda esta primera y más importante línea jurisprudencial es la que señala cuáles son los requisitos para ser considerado Tercero Registral y en suma cómo debe interpretarse el artículo 2014º del Código Civil. En ese sentido, nos adherimos al criterio esbozado en las Casaciones Nº 3088-2006-LIMA (Sala Constitucional y Social de la Corte Suprema de la República, Diario Oficial El Peruano, 01.10.2008, p. 20454), Nº 3047-2007-LIMA. (Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República, Diario Oficial El Peruano, 31.01.2008, p. 21489-21490) y 1208-2006-PIURA. (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República, Diario Oficial El Peruano, 02.07.2007, p.19782). Es importante aquí reseñar que tal línea ha sido compartida uniformemente por las tres Salas de Casación de nuestra Corte Suprema (Civil Permanente, Civil Transitoria y Constitucional y Social).

Por cierto, con relación al Tercero Registral sorprende la definición esbozada en las sentencias analizadas, (particularmente en la CASACIÓN Nº 2199-06.LAMBAYEQUE, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República, Diario Oficial El Peruano, 03.07.2007, p. 19979-19980) que no obstante ser redundante sí resulta bastante ilustrativa y, desde nuestro punto de vista, conceptualmente correcta.

Sin embargo, llama la atención cómo es en determinados casos se pretende establecer aplicaciones distintas y prevalentes respecto de los Principios Registrales recogidos en el Código Civil. En efecto, es casi uniforme el criterio que señala que los Principios de Fe Pública Registral, Publicidad y Prioridad prevalecen respecto de los otros Principios como el de Rango (vid. CASACIÓN Nº 2770-2006 LIMA Y CASACIÓN Nº 4325-2006-AREQUIPA, siendo ello un criterio absolutamente errado pues aquellos Principios –es decir todos los contenidos en nuestra Codificación- no pugnan uno con otro, o mejor dicho, no prevalecen uno respecto del otro, sino que por el contrario, aquellos se interpretan y aplican de manera armónica pues aquellos integran el denominado bloque de la constitucionalidad es decir, están comprendidos en el conjunto de normas destinadas a la efectiva protección de los derechos. Precisamente por esta razón es que al ser integrante de un conjunto orgánico, no es posible priorizar un principio respecto de otro. Aún más, acorde con el pensamiento constitucional más moderno –recogido in toto por nuestro Tribunal Constitucional- toda aparente contradicción entre una norma o principio respecto de otro se optimiza bajo la interpretación sistemática y armónica y "desde" la Constitución. En nuestro caso, a lo sumo un determinado principio no será aplicable al caso discutido, pero de ninguna manera ello significa que prevalezca sobre aquel, el que no sea aplicable.

Preocupa, de otro lado, la idea o concepción que se tiene de la Buena Fe, en materia registral. Ello porque encontramos posiciones encontradas en las que, de un lado, se proclama la "Buena Fe-Desconocimiento" (vid. CASACIÓN Nº 2126-06 CALLAO, CASACIÓN Nº 2199-06-LAMBAYEQUE) mientras que de otro lado se exige "Buena Fe-Diligencia" (VID. CASACIÓN Nº 3088-2006-LIMA). En suma, la problemática se suscita en determinar si el artículo 2014º del Código Civil exige "Buena Fe Diligencia" o "Buena Fe-Desconocimiento". Adelantamos que nuestro criterio es que debe optarse por la Buena Fe Desconocimiento, conforme explicaremos más adelante.

En cuanto al aspecto temporal de la Buena Fe encontramos una posición uniforme, pues se sostiene que aquella debe observarse –rectius tenerse- tanto al momento de la celebración del acto jurídico entre el titular del derecho inscrito y el accipiens como hasta al mismo momento de la inscripción (vid. CASACIÓN Nº 1208-2006-PIURA), criterio con el que discrepamos ya que la buena fe, per se, no es un principio sino una cláusula normativa general, por lo que no puede generalizarse que aquella comprende un momento temporal para todos los casos, sino será el Juzgador que, en cada caso en particular, determina si existió tal.

NUESTRA POSICIÓN SOBRE LA FE PÚBLICA REGISTRAL:

CONSIDERACIONES PRELIMINARES:

La posesión y el registro han sido, son y serán los medios más idóneos para probar la propiedad, es decir, son signos de recognocibilidad de la existencia de ese derecho. Si se sostiene –como lo es- que la propiedad es solo una apariencia la posesión y el registro son medios eficientes de protección de esa apariencia.

Sin dejar de lado el importante rol que cumple la posesión respecto de la propiedad inmueble, centrémonos en el Registro. Aún cuando el derecho real tiene per se oponibilidad erga omnes, sino existe cognosibilidad (es decir la posibilidad de conocer el derecho real, el cual es el brindado por el registro como medio técnico, seguro y preciso de publicidad) tal oponibilidad no sería plena.

Así, el Registro no es que otorgue oponibilidad al derecho real inscrito sino que lo dota de un valor adicional; la publicidad. Amalgamadas la oponibilidad y la publicidad, la protección de la apariencia (propiedad), será cualitativamente mas intensa que la propiedad sobre un bien que no se encuentre inscrito.

Cabe agregar además que el registro –en pensamiento contemporáneo y asimilado a un sistema de transferencia de bienes determinado- busca maximizar la circulación de la riqueza, eliminar la transferencias non domino y la reducción de los costes de transacción.1

Atendiendo a ello es que se ha recogido legislativamente2 el principio de Fe Pública Registral (vid. Artículo 2014º del Código Civil) que otorga la protección anotada al tercero que de buena fe y a título oneroso adquiriere un inmueble de quien aparece como titular para enajenarlo, sin que conste en el Registro ninguna causa de invalidación del acto de su transferente, siendo que ese tercero mantendrá su adquisición luego de inscribir su derecho, aún cuando se anule, resuelva o rescinda el título de su transferente.

Para conocer las razones que llevaron a nuestros legisladores a incluir esta disposición y la utilidad de ello, nos permitimos una licencia. En la Exposición de Motivos del Código Civil se

---

1 Término empleado por *Ronald Coase*, uno de los fundadores de la Escuela del Análisis Económico del Derecho, que da la idea de que los costos de transacción son aquellas barreras o circunstancias que dificultan o impiden el intercambio de bienes en un contexto de mercado.

2 En realidad copiado en gran parte del artículo 34º de la Ley Hipotecaria Española (BOE nº 58, 27 de febrero de 1946; rectificación BOE nº 73, 14 de marzo de 1946) modificado sucesivamente por las Leyes: 7/1998 (BOE nº 89, 14-04-1998), 1/2000 (BOE nº 7, 8-01-2000), 24/2001 (BOE nº 313, de-12-2001),53/2002 (BOE nº 313, 31-12-2001), 7/2003 (BOE nº 79, 2-04-2003) , 22/2003 (BOE nº 164, 10-07-2003), 62/2003 (BOE nº 313, 31-12-2003), 24/2005 (BOE nº 277, 11-11-2005), 36/2006 (BOE nº 286, 30-11-2006), 41/2007 (BOE nº 294, 8-12-2007), y por ley orgánica 15/2003 (BOE nº 283, 26-11-2003) , cuyo texto vigente es el siguiente:

> *"Artículo 34.-*
> *El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.*
> *La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.*
> *Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente."*

indicó que: "(…) Son requisitos para "circunscribir el acto de la fe pública registral", (…) que "el tercero reúna las características de onerosidad, buena fe, adquirir de quien figura legitimado en el Registro y verificar la inscripción en el mismo". Esta fe registral sólo opera respecto de los datos registrales relativos a la existencia, contenido y titularidad de los derechos reales inscritos. Cumplidos los requisitos referidos de onerosidad, buena fe, etc, agrega la ley, el tercero mantiene su adquisición, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante, siempre que esto se produzca en virtud de causas que no consten en los Registros Públicos."

No es menester de este trabajo desarrollar con amplitud el principio de fe pública registral. Empero si es necesario señalar –al menos- cuáles son los requisitos para que aquel principio opere, es decir, para que un adquiriente tenga la calidad de "tercero registral", ello, por supuesto, a partir del análisis de la norma acotado.

Sobre este particular, examinándose el propio texto del artículo 2014º del Código Civil, se podrá advertir que los requisitos para la aplicación del principio anotado son los siguientes:

a) LA EXISTENCIA DE UN TERCERO (AÚN NO "REGISTRAL") QUE ADQUIERA EL PREDIO VÁLIDAMENTE Y A TÍTULO ONEROSO: En principio, es obvio que ese tercero debe ser una persona distinta a los otorgantes del título predecesor inscrito. Además aquel acto adquisitivo del tercero (aún no "registral") debe ser válido, es decir que aquel no contenga ninguna causa de ineficacia estructural, en la medida que el ordenamiento le otorgará a esa tercero, luego de cumplido los demás requisitos, un derecho de propiedad inatacable por causas originarias o derivadas del acto inscrito anteriormente.

La onerosidad del acto adquisitivo también es importante en la medida que el tercero (que pretende ser "registral") al celebrar el acto jurídico traslativo de dominio a su favor ha pagado una contraprestación por ello, lo que no sucede en los actos jurídicos a título gratuito (en su formas puras para no ingresar a la discusión de los negocios mixtos), en los que el tercero solo recibe el bien sin cumplir una contraprestación, de tal manera, que el primero -de no tener la protección de la fe pública- no sólo perdería el bien que adquirió sino que además debe soportar el perjuicio sufrido por el desembolso económico generado por la adquisición. En cambio, el adquiriente a título gratuito únicamente soporta la pérdida del bien cedido a título de liberalidad, y nada más.

Se justifica también la onerosidad como requisito de la fe pública registral, por cuanto –desde una perspectiva funcional-económica- el Registro tiene en su génesis el dotar de seguridad y publicidad a los actos de comercio (de tráfico jurídico) siendo excepcionales (pero no infrecuentes) los actos de liberalidad.
Es decir, el Registro normalmente sirve para dar publicidad a las transferencias onerosas, pudiendo también tener acogida en el Registro los actos de liberalidad. Empero ello no significa que deban tener la misma protección.

b) EL TRADENS DEBE APARECER CON FACULTADES PARA CELEBRAR EL ACTO TRASLATIVO A FAVOR DEL TERCERO: Este elemento objetivo, reposa en la confianza que otorga el Registro, de lo que se tiene que si el tercero (aún no registral) pretende se le otorgue la protección dada por el artículo 2014º del Código Civil, debe haber celebrado el acto traslativo con la persona que aparecía en el registro como titular del predio y de cuya inscripción emane además las facultades que tiene para celebrar tal acto.

c) LA BUENA FE DEL TERCERO (AÚN NO REGISTRAL): Este elemento subjetivo reposa en el desconocimiento del tercero respecto de la inexactitud registral, es decir, que este último no conozca verbigracia la calidad de non domino de su transferente. En suma se trata de una "buena fe-desconocimiento", aun cuando nuestra jurisprudencia –como hemos

advertido- es vacilante sobre ello, porque en otros casos se ha señalado que lo que se requiere en realidad es "buena fe-diligencia".

Consideramos que la posición que, en definitiva, debe adoptar nuestra Jurisprudencia, es la de la *Buena Fe-Desconocimiento*, en la medida que si el sistema registral -ya de por sí imperfecto- ordinariamente no refleja lo que se suscita en la realidad (con relación al titular del derecho o respecto del mismo bien inscrito), pretender que el tercero conozca esa "realidad" es prácticamente imposible. Si –conforme a la norma en comento- es bastante restringido alcanzar esa cualidad de tercero registral, sería poco razonable exigir al adquiriente que pretenda adquirir esa condición que, aparte de revisar el asiento de inscripción, los títulos que le dieran mérito a tales asientos, las partidas directamente vinculadas y todo lo que obre en el Registro Público, conozca otros aspectos tales como la existencia de conflictos en sede judicial o arbitral respecto de la titularidad del predio (lo cual resulta imposible por lo menos hasta hoy dado que el sistema aún no permite la búsqueda por criterios en cuanto a las personas), el verdadero estado civil del transferente (El Registro Administrativo aún no está del todo actualizado), entre otras circunstancias. Si ello fuere así, nuestro sistema registral ya no sería tan eficiente (porque dejaría a merced de circunstancias extraregistrales la buena fé requerida para ser tercero registral) y además aumentaría ostensiblemente los costes de transacción, impidiéndose así la circulación de la riqueza a través de la transferencia de bienes.

Por ello –en la hora actual- es preferible optar por el criterio Buena Fe-Desconocimiento.

d) QUE NO CONSTE EN EL REGISTRO LAS CAUSALES DE NULIDAD O INEFICACIA DEL ACTO POR EL CUAL DEL ACTO TRASLATIVO ANTERIOR AL DEL TERCERO (AÚN NO REGISTRAL): Este requisito exige no ya un elemento subjetivo en la persona del tercero sino un dato objetivo del Registro; que aquel no haya acogido la causa de la nulidad o de la ineficacia.

No obstante que no es pacífica la opinión sobre el alcance de la no-constancia en el Registro (pues algunos sostienen que la inscripción debe ser sustantiva y otros que aquella inscripción debe obedecer siempre al título que le dio origen), nosotros preferimos optar porque la no constancia del vicio del que adolece el acto del tradens no conste ni en el asiento registral ni en el título que le dio origen.

De lo antes dicho se tiene que hasta el momento en que el tercero adquiere el predio no debe existir inscrito (o en el título que dio mérito a esa inscripción) la causa de nulidad o ineficacia del acto jurídico predecesor inscrito.

e) QUE EL TÍTULO DEL TERCERO (AÚN NO REGISTRAL) SE INSCRIBA: Es obvio que quien pretender tener la protección que otorga el artículo 2014º del Código Civil debe inscribir su adquisición

Cumplidos copulativamente los requisitos antes indicados, el adquiriente tendrá recién la calidad de TERCERO REGISTRAL gozando de la protección que otorga la Fe Pública Registral. **Esta –consideramos- es la correcta interpretación que debe tenerse respecto del artículo 2014º del Código Civil**.

----ooo000000ooo---