

UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMÁTICA
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
ANÁLISIS DE LOS ALCANCES DE LA BUENA FE REGISTRAL
ENTIDADES FINANCIERAS

PRESENTADO POR
ALEJANDRO ORESTE REYNA PALMA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

ASESOR

MG. AGUSTÍN DE LA PUENTE MARTINI

LIMA - PERÚ
2020

ANÁLISIS DE LOS ALCANCES DE LA BUENA FE REGISTRAL (ENTIDADES FINANCIERAS)

por Alejandro Oreste Reyna Palma,

Fecha de entrega: 18-ago-2020 11: 51a.m. (UTC-0500)

Identificador de la entrega: 1371071227 Nombre

del archivo: ALEJANDRO-1.docx (91.12K) **Total de**

palabras: 7,112

Total, de caracteres: 38457

DEDICATORIA:

A Dios que desde el cielo me bendice y protege, a la memoria de mis padres y mi compañera Rossana López Centurión.

A mis hijos Paul Melissa y Jah, quienes siempre han estado a mi lado en los buenos momentos, siendo mi fortaleza y motivación para el logro de este objetivo.

Alejandro Oreste Reyna Palma

AGRADECIMIENTO

Debemos expresar nuestra gratitud y respaldo a los que ha apoyado para el progreso del trabajo de investigación a nuestro asesor de trabajo Dr. AGUSTIN DE LA PUENTE MARTINI, quien nos guio hasta la culminación; de la investigación sobre análisis de los alcances de la buena fe registral en entidades financieras

DECLARACION DE AUTORIA

Yo, Alejandro Oreste Reyna Palma, identificado con DNI N°09032145 y Luis Herman Vásquez Morales identificado con DNI N° 06253174 en consecuencia de ejecutar las ordenes actuales estimadas en el reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Peruana I Informática de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, manifestamos en juramento que el informe en su totalidad es auténtico y fidedigno.

Del mismo modo, expresamos bajo juramento que los datos e información que se presenta en el estudio de suficiencia profesional es auténtico y verídico.

Al respecto asumimos el compromiso que compete ante cualquier engaño, encubrimiento u exclusión, tanto de los documentos como de la información contribuida, por lo tanto, me sujeto a lo establecido en la normativa de la UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMÁTICA

Comas 26 de noviembre del 2020

Alejandro Oreste Reyna Palma
DNI N°09032145

ÍNDICE

DEDICATORIA	3
AGRADECIMIENTO	4
DECLARACIÓN DE AUTORÍA	5
RESUMEN	8
I. INTRODUCCIÓN	9
I.1. Realidad de la problemática	10
I.2. Planteamiento del problema	10
I.3. Hipótesis de la investigación	11
I.4. Objetivo de la investigación	11
I.5. Variables, dimensiones e indicadores	11
I.6. Justificación del estudio	12
I.7. Trabajos previos	12
I.8. Teorías relacionadas al tema	12
II. MÉTODO	26
II.1. Tipo y diseño de investigación	26
II.2. Población, muestra y muestreo	26
II.3. Técnicas e instrumentos para la recolección de datos	26
II.4. Validez y confiabilidad de instrumentos	27
II.5. Método de análisis de datos	27
II.6. Aspectos éticos	27
III. RESULTADOS	27
III.1. Resultados descriptivos	27
III.2. Contrastación de hipótesis	28
IV. DISCUSIÓN	28

V. CONCLUSIONES	29
VI. RECOMENDACIONES	30
VII. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	31
VIII. ANEXOS	33
Anexo 1. Matriz de consistencia	33
Anexo 2. Instrumentos de recolección de datos	35
Anexo 3. Base de datos	35
Anexo 4. Evidencia de similitud digital	35
Anexo publicación 5. Autorización de en repositorio	35

RESUMEN

En el presente trabajo de investigación se podrá advertir que no tener claro los parámetros del alcance y protección de la buena fe registral podría dañar de manera irreversible e injustificada los derechos de propiedad favoreciendo los derechos personales.

Lamentablemente, es con dicha incongruencia con la que obran ciertos juzgados respecto a la debida protección que corresponde al derecho de propiedad frente a derechos personales, lo que genera procesos de nulidad de acto jurídico (inscripción) lo que genera una carga procesal innecesaria. En dicho contexto, es que se seleccionó el tema del presente esfuerzo intelectual.

La buena fe registral es un principio recogido por nuestra norma sustantiva civil a fin de proteger al tercero adquirente de buena fe. Sin embargo, ¿cuán diligente debe ser este tercero, ya sea para adquirir o para gravar un bien inmueble?, la respuesta a este cuestionamiento no se advierte con la claridad correspondiente, debido a que los alcances de la buena fe registral no se encuentran debidamente puntualizados, es decir, qué debidas diligencias acreditan que determinada persona o entidad se encuentra bajo la protección del principio de la buena fe registral.

A lo largo de la presente investigación el lector podrá advertir que, las respuestas a dichas interrogantes podrían hasta parecer obvias, pero, como se podrá posteriormente, su aplicación no es tan obvia para ciertos operadores de justicia.

En tal sentido, previo análisis, se expondrán las respuestas a las interrogantes planteadas y se darán recomendaciones a fin de prevenir el detrimento del derecho de propiedad versus las garantías inscritas.

I. INTRODUCCIÓN

La legislación peruana respecto a los derechos registrales ha dado sendos avances en la última década, el presente trabajo expondrá la existencia de las falencias judiciales respecto a la protección de la propiedad y a los efectivos alcances de la buena fe registral.

Preliminarmente, podremos indicar que el problema de origen es la poca cultura de prevención:

- ❖ El adquirente por no ser debidamente diligente a fin de cerciorarse de la inexistencia o no de vicios en los bienes que adquiere o grava,

- ❖ El propietario por no inscribir oportunamente su propiedad.

En tal sentido es que, se pueden advertir casos por los que, debido a una deficiente diligencia (como, por ejemplo, la no revisión de los títulos archivados de un inmueble) una entidad financiera podría otorgar un préstamo con garantía hipotecaria a quien no posee las facultades de gravar el bien ofrecido (por haberlo adquirido estando en matrimonio y no haber renovado su estado civil, por ejemplo) así como el del legítimo propietario, quien, por no registrar oportunamente su propiedad, “permitió” que se inscribiera una hipoteca sobre un inmueble de su propiedad, dando origen a una controversia por la cual los jueces deberán preferir hegemonícamente el derecho personal (garantía inscrita) o el derecho de propiedad.

Por ello, se expondrán las teorías relevantes relacionadas al tema seleccionado con alcances a la nulidad del acto jurídico y principalmente, se postulará la correcta diligencia que deben empeñar las entidades financieras a fin de obtener el correcto alcance del principio de la buena fe registral.

I.1. Realidad de la problemática

La realidad problemática, yace en el desconocimiento o aplicación indebidamente y/o errónea por parte de los operadores de justicia respecto a los alcances que debe tener la protección mediante la buena fe registral. Errores como se pueden advertir en la Casación 1005-2009-LIMA. Por lo que, se considera de real importancia describir y puntualizar los alcances de la fe registral contenida en el artículo 2014^o de nuestro Código Civil.

Si bien es cierto, la materia objeto de estudio, alude a la diligencia de la aplicación de la buena fe registral y las consecuencias de su inobservancia, una consecuencia de dicha inobservancia generaría una demanda de nulidad de acto jurídico por parte del propietario afectado. En tal sentido, se analizará también la institución de la nulidad de acto jurídico, a fin de estudiar el fondo del presente trabajo de investigación.

I.2. Planteamiento del problema

Como ya se expuso, no se tiene un patrón preciso por el cual se pueda establecer los alcances de la buena fe registral, más cuando se trata de la evaluación financiera para otorgar un crédito que grave un bien.

No tener claro, el alcance mencionado, puede colisionar con el derecho de propiedad de terceros, tal como sucedió en el expediente materia de análisis, por lo que cuando se deba gravar un bien se tiene que tener claro qué diligencia, y los alcances de esta, en tal sentido, cuando se trate de entidades financieras cuya actividad económica depende, en parte, de otorgar dichos créditos y demás instrumentos financieros con arreglo a garantías reales tales como es la hipoteca, es válido plantear el siguiente cuestionamiento:

- *¿Cuáles son los alcances reales de la buena fe registral?*

I.3. Hipótesis de la investigación

La hipótesis del presente trabajo de investigación radica en que no se han establecido los alcances reales de la buena fe registral, descritos en los artículos 2012° y 2014° del Código Civil, como mínima diligencia, que una entidad financiera deba realizar al otorgar créditos con garantías reales como la hipoteca.

I.4. Objetivo de la investigación

El objetivo del presente esfuerzo académico, es exhibir errores comunes en la materia presentada como hipótesis, así poder contribuir con la profesión del derecho y los operadores judiciales, en consideración a los alcances que deben serpreciados respecto a la buena fe registral y la debida diligencia con la que deben operar las entidades financieras al gravar los bienes mediante garantías reales como la hipoteca.

I.5. Variables, dimensiones e indicadores

Las variables independientes del presente trabajo yacen en el artículo 2012° y 2014° del Código Civil, así como los criterios que se plantearán líneas adelante.

La variable dependiente, se encuentra en la correcta determinación respecto a los alcances de la buena fe registral en las entidades financieras.

Las dimensiones del presente trabajo se circunscriben en el análisis de los considerandos jurisprudenciales y las diversas posturas doctrinarias.

Los indicadores están constituidos por los magistrados que deberán considerar de manera adecuada los límites de la buena fe registral en las sentencias.

I.6. Justificación del estudio

La presente investigación se justifica debido a que es relevante señalar y enfatizar la diferencia entre los derechos personales inscritos y los reales de fecha anterior, los primeros no podrán ser oponibles a los segundos y se deben tomar todas las diligencias oportunas a fin de advertir algún vicio al inscribir dichos derechos, más cuando se trata de una entidad financiera que posee los recursos necesarios; ello a fin de cautelar el derecho de propiedad.

I.7. Trabajos previos

El estudio que se presenta concierne a un análisis que recae en la búsqueda jurisprudencial y doctrinaria nacional y comparada del tema, así como en las normas civiles y procesales civiles, que, por ser normas de carácter público, y un análisis y esfuerzo académico único, se afirma que no existen trabajos previos respecto a la presente investigación.

I.8. Teorías relacionadas al tema

Con respecto al tema de análisis existen diversas teorías tanto doctrinarias como jurisprudenciales, por lo que se hará un análisis en el siguiente orden: **(i)** teorías relacionadas a la nulidad de acto jurídico; **(ii)** teorías relacionadas a la buena fe registral; y **(iii)** teorías relacionadas al alcance de la buena fe registral de las instituciones financieras.

TEORÍAS RELACIONADAS A LA NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Conceptos relevantes: La nulidad del acto jurídico¹, viene acompañada con un conjunto de otros conceptos, como la “inexistencia del acto jurídico”, la

¹ El acto jurídico, según nuestro ordenamiento sustantivo es definido como aquella manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se

“invalidez e ineficacia del acto jurídico”, entre otras. Por lo que, primigeniamente se atenderá a diferenciar estos conceptos que podrían ser materia de confusión si no se los analiza debidamente.

A partir de ello, se reconocen tres planos para comprender la dinámica del acto en la experiencia jurídica, esto es, su validez y eficacia. Así, antes de verificar si determinado acto es válido o no, se debe examinar si dicho acto existe o no (según los artículos 140° y 1351° del CC), sólo los actos existentes pueden recibir el calificativo de válido o inválido (o nulo). Determinada la existencia del acto, cabe analizar su eficacia. Por lo dicho, la existencia o inexistencia del acto será el primer análisis que deberá advertirse al pretender evaluar un acto jurídico.

Inexistencia del acto o negocio: Cuando se utiliza el término “inexistencia jurídica” para designar a algo, que, si bien se presenta en la realidad de los hechos, en la experiencia sensible resulta inapreciable o invisible para el sistema jurídico, primordialmente, porque no existe una norma que lo prevea de algún modo. Sin embargo, con razón, se ha sostenido que la noción clásica de inexistencia jurídica es imprecisa o equívoca, resultando más conveniente hablar de “irrelevancia jurídica”. En tal sentido, se señala que, bien vistas las cosas, para el ordenamiento jurídico no es tan importante que “algo” efectivamente exista o no, si no la posibilidad de ese algo para incidir sobre intereses humanos. Si esos intereses son tomados en cuenta por el ordenamiento jurídico, para brindarles una determinada tutela (protección), entonces ese “algo” sí tendrá relevancia jurídica. Es decir, cuando ocurre un fenómeno que no afecta, o que le son indiferentes, al ordenamiento jurídico, este será irrelevante².

requiere: 1) Agente capaz, 2) Objeto física y jurídicamente posible, 3) Fin lícito, 4) Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

² Cfr. LUTZESCO, Georges en *TEORÍA Y PRÁCTICA DE LAS NULIDADES*. Traducción de Manuel Romero Sánchez y Julio López de la Cerda. Porrúa, México, 1993. Pp. 152 y ss.

En este sentido, para determinar la validez del acto o negocio, no sólo basta con que este sea irrelevante para el ordenamiento jurídico, se requiere de un análisis posterior.

En la doctrina³, un acto o negocio inexistente se suele señalar cuando ni siquiera su apariencia se puede constatar de alguna manera. En otras palabras, un acto o negocio es inexistente cuando no se puede verificar la presencia de sus propios elementos de identificación derivados del nombre que lo designa. El negocio nulo es objeto, por lo menos, de alguna calificación por parte del derecho pues tiene relevancia o existencia para el sistema jurídico, pero el negocio inexistente se traduce en una no calificación. La inexistencia, pues, sobrepasa los límites de la nulidad, ya que el negocio nulo es identificable como negocio, más el inexistente no, toda vez que carece de los ingredientes mínimos que permiten hablar de un cierto evento como negocio. En todos aquellos casos donde no sea factible considerar formado el supuesto de hecho en el que se resuelve el negocio jurídico nos hallamos ante la inexistencia negocial. En tal sentido, se indica como caracteres del acto inexistente: “i) no puede ni podrá jamás crear efectos jurídicos ii) en principio, no hay necesidad de someterlo al juez para obtener la declaración oficial de sus imperfecciones, pero la intervención de aquel será inevitable, si de alguna manera ha sido ejecutado en lo más mínimo.” (IRITI, Natalino).

En ese orden de ideas, como ya se dijo, el acto o negocio nulo al ser relevante y, por ende, objeto de calificación normativa por parte del ordenamiento jurídico puede producir cierta eficacia jurídica. Sin embargo, el acto o negocio inexistente no producirá ningún efecto sencillamente porque el derecho no le presta atención puesto que se trata de un fenómeno jurídicamente irrelevante.

³ IRITI, Natalino. **Cit.** LUTZESCO, Georges en *TEORÍA Y PRÁCTICA DE LAS NULIDADES*. Traducción de Manuel Romero Sánchez y Julio López de la Cerda. Porrúa, México, 1993. Pp. 159.

Por otro lado, para la validez importa establecer que el acto o negocio no tenga defectos o vicios en alguno de sus componentes, puesto que si los tuviera el negocio devendría en inválido. Es muy gráfica la doctrina que indica que la validez significa que los componentes del negocio cumplen con las directrices que para ellos establece el sistema jurídico. El negocio válido es, pues, un negocio jurídicamente regular. Es fácil entender a la invalidez, entonces, como irregularidad jurídica.

Invalidez del acto o negocio: La invalidez tiene dos tipos: la nulidad y la anulabilidad. La nulidad se presenta cuando el defecto o vicio que aqueja al negocio involucra intereses que el ordenamiento jurídico considera relevantes para toda la comunidad, o sea, intereses no disponibles por los particulares que celebran el negocio. En otras palabras, la irregularidad que presenta el negocio nulo afecta intereses que el ordenamiento considera de relevancia general. La anulabilidad, en cambio, se tiene cuando la irregularidad” del negocio únicamente afecta intereses particulares, que son, por consiguiente, disponibles por la o las partes.⁴

Después de constatar si el negocio es válido o inválido, toca verificar su eficacia.

Ineficacia del acto o negocio: Si un acto negocio jurídico es válido, ello no necesariamente quiere decir que habrá de producir sus efectos normales o típicos de manera plena. Si bien, por regla general, un negocio válido produce eficacia plena, ello no siempre es así. Piénsese, por ejemplo, en el caso de un contrato negocio jurídico por excelencia sometido a una condición suspensiva. al contrato no produce de manera inmediata su normal eficacia, a pesar de no padecer de ningún vicio o irregularidad en sus componentes. Se trata, pues, de un contrato válido pero ineficaz.

⁴ Cfr. BIANCA, Massimo. En *REFLEXIONES SOBRE EL CONSENSO TRASLATIVO*. traducción de la versión italiana de Gastón Fernández. En: Themis. Revista de Derecho de los estudiantes de la PUCP. Nº 38, Lima, 1998. Pp. 63.

De modo análogo, si un negocio es inválido, esto no significa que este ineludiblemente será ineficaz, toda vez que puede ocurrir que el negocio sea inválido y al mismo tiempo eficaz ya que alcanza a producir sus efectos normales o típicos.

Si al analizar la validez de un determinado negocio jurídico concluimos que adolece de una irregularidad que origina nulidad, pues en el plano de la eficacia se podrá observar que, el negocio no producirá las consecuencias a las cuales está dirigido, es decir, será absolutamente ineficaz. En cambio, si concluimos que el negocio presenta una irregularidad que conlleva la anulabilidad, pues en el plano de la eficacia será posible apreciar que, el negocio producirá inicialmente y sin mayor inconveniente las consecuencias a las cuales está dirigido, aunque estas puedan ser extinguidas en un momento posterior (por ello, en sede de anulabilidad, se suele hablar de “eficacia precaria”)⁵.

Como se podrá advertir, un negocio válido puede ser eficaz o ineficaz. de igual forma, un negocio inválido puede ser eficaz o ineficaz. siempre que se pueda verificar una anormalidad en la eficacia de un negocio jurídico tendremos lo que se denomina ineficacia en sentido lato. Ineficaces en sentido lato son, por lo tanto, los negocios inválidos junto a los negocios válidos pero ineficaces. La denominación ineficacia en sentido estricto, está reservada solamente para los negocios válidos pero ineficaces. sí, siempre que un negocio no presente ninguna irregularidad que acarree nulidad o anulabilidad, pero a pesar de esto resulta tener alguna anormalidad en el plano de su eficacia, podemos afirmar que nos hallamos ante un negocio ineficaz en sentido estricto. El paradigma de este tipo de negocio es el ya referido contrato sometido a una condición suspensiva.

⁵ Cfr. LUTZESCO, Georges en *TEORÍA Y PRÁCTICA DE LAS NULIDADES*. Traducción de Manuel Romero Sánchez y Julio López de la Cerda. Porrúa, México, 1993. Pp. 180 y ss.

Así las cosas, no debe ser difícil apreciar la diferencia que existe entre un acto o negocio nulo y un negocio inexistente.

El negocio inexistente se compara a un fantasma y el nulo al “nacido ya muerto”. A diferencia de la nulidad, que es un modo de ser del negocio jurídico, la inexistencia se desenvuelve en un plano del no ser. De ahí, pues, el ser y el no ser del negocio jurídico⁶.

Finalmente, los vicios que generan que un acto o negocio sea nulo, se encuentran en el artículo 219° del Código Civil.

TEORÍAS RELACIONADAS A LA BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL

La fe pública registral: Cómo ya se conoce ampliamente, el registro de determinado derecho no es constitutivo del mismo, es simplemente declarativo, un mecanismo por el cual uno, diligentemente, tiene a bien cautelar su derecho registrándolo públicamente. Sin embargo, existen ciertos “premios” que el ordenamiento jurídico otorga a aquel propietario que es más diligente con respecto a su bien, por ejemplo, el artículo 2016° del Código Civil, premia a aquel que tiene el mismo derecho pero que haya inscrito primero:

“La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.”

En tal sentido, además de otorgar seguridad jurídica, registrar la propiedad para el derecho habiente es muy beneficioso.

⁶ Cfr. DE CASTRO Y BRAVO, Federico. “LA ACCIÓN PAULIANA Y LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL. ESTUDIO DE LOS ARTÍCULOS 1.911 Y 1.111 DEL CÓDIGO CIVIL”. En: Revista de Derecho Privado. Año XIX, N° 226-227, Revista de Derecho Privado, Madrid, julio-agosto de 1932. Pp. 39 y ss.

Concepto: Se puede definir al principio de fe pública registral como aquel principio que propende a la protección de los terceros de buena fe que adquirieron un derecho sobre la base de la información proporcionada por el Registro y lo han inscrito, aunque el transferente no tenía dicho título o éste sea anulado, rescindido o resuelto en mérito de causas que no constan en el Registro.

García García define este principio como “*aquel (...) en virtud del cual el tercero que adquiere con base en 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*”.⁷

Por su parte, Díez-Picazo y Gullón conceptualiza el principio de fe pública registral, en los términos siguientes: “*la eficacia de la inscripción tiene su máximo exponente en el principio de la fe pública registral. Su formulación puede hacerse de una manera muy simple: el Registro protege a toda aquella persona que confía en los datos que publica relativos al dominio o derechos reales. Con una fórmula más amplia, diríamos que protege a quien confía en los derechos que publica (pues ya sabemos que al Registro tienen acceso, por excepción, derechos personales)*”⁸.

En nuestra legislación, el principio de fe pública registral está prescrito en el artículo 2014° del Código Civil: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que

⁷ Cfr. GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL O HIPOTECARIO*. Tomo II. 2ª edición, Civitas, Madrid, 2005. Pp. 227 y ss.

⁸ Cfr. DÍEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil*. Vol. III, 6ª edición, Tecnos, España, 1977. Pp. 333.

lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

Este artículo es el resultado de la modificación que se realizó mediante Ley N° 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación publicado el 26 de marzo de 2015 en el diario oficial El Peruano. Fecha posterior a los hechos acontecidos en el proceso del expediente bajo análisis, sin embargo, dicha modificación corresponde a la hipótesis que se realizó en el presente trabajo.

La buena fe registral también está regulando en el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que señala: “La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”.

Legislación comparada: El principio de buena fe registral regulado en el artículo 2014° del Código Civil peruano encuentra su antecedente directo en el artículo 34° de la Ley Hipotecaria Española. Este principio de acuerdo con la Exposición de Motivos del Código Civil, „protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe de quien aparece en el Registro como titular registral, que se inscribe en el Registro, contra cualquier intento de enervar dicha adquisición, que se fundamenta en causas no inscritas antes.

TEORÍAS RELACIONADAS AL ALCANCE DE LA BUENA FE REGISTRAL DE LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS

Las teorías relacionadas al tema postulado, son inherentemente propias, sin embargo, se expondrán teorías generales a fin de fundamentar la conclusión

del presente trabajo, así se verán los requisitos para poder aplicar la buena fe registral, respecto a la invalidez de asiento registral, los asientos registrales, su invalidez, y la cancelación de los mismos, finalmente, las diligencias que las entidades financieras deben tomar en cuenta al otorgar créditos con garantías reales.

Requisitos: Los requisitos para ser tercero registral y quedar protegido por el registro son los siguientes:

- a) Adquisición de buena fe. Por este requisito se exige la buena fe en el aspecto negativo, el cual viene a ser el desconocimiento de la existencia de una inexactitud registral, es decir, desconocer o ignorar de la existencia de inexactitudes registrales que se dan en la discrepancia de la realidad registral con la extraregistral.
- b) Adquisición válida a título oneroso.
- c) Se adquiera el derecho de persona de quien aparece inscrito en el Registro con facultades para otorgar el derecho adquirido. (Por este requisito se busca que la adquisición realizada por el tercero sea realizada por una persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo).
- d) Que la causa que origina la nulidad, rescisión o anulación del derecho del transferente no se desprenda de los asientos registrales ni de los títulos archivados que lo sustentan. Por este requisito se busca que la discordancia entre el Registro y la realidad civil no conste en los registros las causas por las que es o puede ser ineficaz el derecho del que dispone.

- e) Inscripción de su título de adquisición. Por este requisito se protege al adquirente que inscribe su derecho en el Registro, ya que ha reunido todos los requisitos que se exige para su inscripción. De esta manera nace el tercero de buena fe registral protegido por el Registro, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante.

Estos requisitos planteados por el artículo precitado se encuentran dirigidos al tercero registral que adquiere un derecho en un registro de bienes, no encontrándose diseñado para su aplicación directa al Registro de Sociedades, en el cual –excepto el caso de las participaciones en las sociedades distintas a las anónimas–, no se inscriben titularidades dominiales sino situaciones jurídicas relevantes, que otorgan oponibilidad a las mismas y determinan imputaciones y límites de responsabilidad”⁹.

Concepto de Asiento Registral: El asiento es la constatación de un título, acto, hecho o circunstancia en los libros del registro; es decir, es la anotación sobre hechos, actos, contratos, etc., que por su naturaleza tienen acceso al mismo, dentro de una formalidad o solemnidad será consignada en la partida o ficha del registro, para que surta los efectos que brinda el sistema registral.

Chico y Ortiz señala que “la publicidad relativa (...), que constituyen la médula del Derecho Registral, tanto en su sentido material como en su sentido formal, se realiza almacenando informaciones en libros, resulta claro que la operación fundamental que en el Registro se práctica es la redacción de los asientos en los libros. Presentado en el Registro un documento o título en el sentido formal, en el que se dé cuenta de un hecho, acto circunstancia (título en sentido material), que debe ser publicado por el registro, en los libros de este

⁹ Cfr. DÍEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. *SISTEMA DE DERECHO CIVIL*. Vol. III, 6ª edición, Tecnos, España, 1977. Pp. 333 y 334.

se toma, si procede, razón o nota de aquellas peculiaridades que deben ser publicadas y conocidas¹⁰.

Invalidez de asiento registral: El órgano jurisdiccional es el competente a declarar la invalidez del asiento de inscripción, ya que no procede en sede administrativa la nulidad o anulabilidad de un asiento registral, por lo que corresponde al juez declarar la invalidez del asiento mediante resolución judicial, el cual será ingresado a registro a solicitud del tercero interesado que se siente perjudicado con la inscripción. En consecuencia, el referido debe solicitar la cancelación del asiento de inscripción en base de la resolución judicial que declara la invalidez del asiento registral.

Por su parte, Gonzales Loli señala que “la declaración de invalidez de los asientos registrales es facultad exclusiva del órgano jurisdiccional. A ello alude frecuentemente la doctrina hipotecaria española, precisando que los asientos registrales „están bajo la salvaguarda de los tribunales”, lo que concuerda con la redacción del artículo 1 de la Ley Hipotecaria. En nuestro ordenamiento nacional, además del artículo 2013 del Código Civil, TUO del Reglamento General de los RRPP establece dicha garantía en sus artículos 90 y 107, regulando en forma expresa la competencia exclusiva del órgano jurisdiccional para declarar la invalidez de una inscripción”¹¹.

Al respecto, el Tribunal Registral se ha pronunciado sobre la invalidez de los asientos registrales, en los términos siguientes:

“(…) Respecto de la invalidez de los asientos registrales el artículo 90 del citado reglamento señala que: “Artículo 90.- Competencia del órgano

¹⁰ Cfr. CHICO Y ORTIZ, José María. Estudios sobre Derecho Hipotecario. Tomo I, 4ª edición, Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, Madrid, 2000. Pp. 591 y 592.

¹¹ Cfr. GONZALES LOLI, Jorge Luis. *COMENTARIOS AL NUEVO REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS*. Gaceta Jurídica, Lima, 2002. Pp. 64.

jurisdiccional. Conforme al artículo 2013 del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales. Consecuentemente, no resulta procedente que, mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en tal sentido”. Es decir, corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales, por lo que, no cabe que en sede administrativa se disponga la declaración de nulidad del mismo. De lo expuesto, colegimos que la declaración de invalidez de los asientos registrales, y por tanto de su cancelación, compete exclusivamente al Poder Judicial, debiendo presentarse para ello la resolución judicial que así lo disponga” (Resolución N° 1925-2014- SUNARP-TR-L).

Asimismo, dicho tribunal indica que “en el artículo 107 del mismo Reglamento, señala que: „Quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez. La declaración de invalidez de las inscripciones solo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional”. Conforme a estas disposiciones del Reglamento General, se reconoce el derecho de los interesados para demandar la declaración de invalidez de la inscripción, disponiendo que la resolución judicial que declara dicha validez tiene mérito suficiente para que se solicite la extensión del asiento de cancelación” (Resolución N° 028-2014- SUNARP-TR-L).

Cancelación de asiento registral: La cancelación de asientos registrales en sede registral está recogido en el Título VII del Reglamento General de los Registros Públicos, la misma refiere sobre “Extinción de inscripciones y anotaciones preventivas”.

Al respecto, Atilio Cornejo señala que “la cancelación de un asiento que se practica en el registro y que tiene la virtualidad de extinguir total o parcialmente a otro u otros asientos anteriores. Debe referirse a asientos registrales determinados (...)”¹².

En tal sentido, la cancelación de un asiento registral se da mediante una nota o asiento accesorio, por el cual se extingue de forma definitivamente un asiento anterior dentro de la partida registral. Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiriera.

Sin embargo, es del caso que la demandante solicita la cancelación del asiento, por la inexistencia del acto jurídico que le dio su origen (pretensión principal), en tal sentido, se atenderá la cancelación por inexistencia del acto causal:

Cancelación por inexistencia del acto causal: El Reglamento General de Registros Públicos regula en el artículo 95° la cancelación de asiento por inexistencia del acto causal o de la rogatoria señalando lo siguiente: “También se cancelarán de oficio o a petición de parte, los asientos de inscripción o de anotación preventiva cuando contengan actos que no consten en los títulos consignados como sustento de los mismos o cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción”.

En tal sentido, la norma referida señala dos supuestos:

- I. Que, revisado el título archivado que dio lugar a la inscripción o anotación, se verifique que el mismo no contiene el acto o actos publicitados a través del correspondiente asiento registral; y

¹² Cfr. ATILIO CORNEJO, AMÉRICO. *DERECHO REGISTRAL*. Astrea, Buenos Aires, 1995, Pp. 193

- II. Que, revisado también el título archivado, se constate que uno de los actos inscritos si bien se encuentra contenido en el título archivado respectivo, no haya sido materia de rogación, bien por reserva de la rogación (efectuada a la presentación del título) bien por el desistimiento parcial de la rogación¹³, efectuada en primera o en segunda instancia del procedimiento registral.

Diligencias de las entidades financieras: Parecería una obviedad, pero, como se puede observar diversa jurisprudencia, no siempre se realiza la diligencia de revisar los títulos archivados de un determinado inmueble antes de otorgar una garantía mobiliaria, una omisión que podría generar una contingencia uy relevante a una entidad financiera y, a su vez, vulnerar el derecho de propiedad.

Dicha obviedad, no lo es tanto, debido a la Ley N° 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación, en la cual se modifica el artículo 2014 teniendo como requisito la revisión de los títulos archivados para alegar la buena fe registral.

Por lo dicho, la primera, y obvia, diligencia que deben tener las entidades financieras, para otorgar una garantía mobiliaria, es revisar los títulos archivados a fin de descartar la existencia de vicios que puedan afectar su garantía.

La segunda diligencia, que se propone a través del presente trabajo, es la constatación de la posesión del solicitante; no basta con que el solicitante de un préstamo con garantía hipotecaria aparezca como propietario en la partida registral del inmueble, se debe realizar una verificación de la posesión. Si el

¹³ Cfr. ATILIO CORNEJO, *AMÉRICO. DERECHO REGISTRAL*. Astrea, Buenos Aires, 1995, Pp. 193. Pp. 75 y ss.

solicitante no acredita la posesión del inmueble, debe realizarse mayores controles, debido a que este podría haber transferido el inmueble sin que el propietario real haya inscrito su derecho.

En tal sentido, se advierte, en el presente trabajo de investigación que, obrando estas dos diligencias, de manera adecuada, se evitaría que una institución financiera apruebe un préstamo con garantía mobiliaria que afecte el derecho del propietario real.

Finalmente, se postula que sólo acreditando dichas diligencias es que se podrá advertir el real alcance del principio de buena fe registral, oponible.

II. MÉTODO

II.1. Tipo y diseño de investigación

La presente investigación es de carácter cualitativo, no experimental, retrospectivo y transversal.

II.2. Población, muestra y muestreo

La Población, muestra y muestreo se encuentra constituida por jurisprudencia y doctrina nacional y comparada del tema materia del presente trabajo.

II.3. Técnicas e instrumentos para la recolección de datos

Análisis de contenidos: En este punto se establece el análisis realizado la problemática planteada, la hipótesis y los temas relacionados.

II.4. Validez y confiabilidad de instrumentos

El presente trabajo de investigación se ciñe estrictamente al análisis del jurisprudencia y doctrina nacional y comparada respecto a la materia, así como las normas sustantivas y procesales nacionales; en tal sentido los instrumentos utilizados para la elaboración de la presente investigación son válidos y confiables.

II.5. Método de análisis de datos

Para el análisis de los datos se ha utilizado el método de análisis doctrinario. Este método recopilación de posturas doctrinarias a fin de viabilizar la hipótesis que se pretendió y se sostuvo con éxito, ello en referencia al tema seleccionado.

II.6. Aspectos éticos

El presente trabajo se realizó con la probidad y respeto debidos, así como en la completa observancia del Reglamento para optar grados académicos y títulos profesionales de la Universidad Peruana de Ciencias e Informática. Así presento el trabajo denominado ANÁLISIS DE LOS ALCANCES DE LA BUENA FE REGISTRAL (ENTIDADES FINANCIERAS).

III. RESULTADOS

III.1. Resultados descriptivos

Como se pudo advertir, existe cierto grado de consenso tanto doctrinario y jurisprudencial por la cual se debe cautelar el derecho de propiedad no inscrita sobre la garantía inscrita cuando no se realiza una diligencia prudente. Del

análisis, se pudo describir las diligencias requeridas para advertir los reales alcances de la buena fe registral.

III.2. Contrastación de hipótesis

Queda demostrado que, si una entidad financiera realiza la correcta revisión de los títulos archivados, así como la verificación de la posesión del inmueble antes de conceder el préstamo con garantía mobiliaria, no vulneraría derechos de terceros, así como podrá oponer efectivamente su derecho a la protección del principio de buena fe registral.

IV. DISCUSIÓN

Como se puede apreciar de en la legislación actual, es perfectamente posible para una entidad financiera revisar los títulos archivados, así como verificar la posesión del solicitante respecto al inmueble que pretende otorgar como garantía hipotecaria, en tal sentido, los jueces, deberán ponderar estas diligencias a fin de no afectar el derecho de propiedad.

En tal sentido, la hipótesis planteada en el presente trabajo responde a las deficiencias de las sentencias emitidas tanto en primera como en segunda instancia, por lo que se encuentra perfectamente planteada.

V. CONCLUSIONES

- ❖ Las Entidades Financieras y/o terceros adquirentes deben acoplar a sus procedimientos internos la revisión de los títulos archivados a fin de aprobar o no préstamos con garantías hipotecarias y/o compras diligentes de inmuebles.
- ❖ Las Entidades Financieras deben acoplar a sus procedimientos internos la verificación de la posesión del solicitante a fin de aprobar o no préstamos con garantías hipotecarias.

VI. RECOMENDACIONES

1. Que la Entidades Financieras y/o terceros adquirentes realicen las diligencias explicadas en las conclusiones, así evitar casos como el proceso materia de análisis.
2. Que los propietarios de inmuebles siempre inscriban oportunamente sus propiedades, a fin de evitar controversias como las expuestas en el presente trabajo.
3. Que los propietarios de inmuebles (o bienes inscribibles en general) den constante seguimiento mediante el aplicativo “Alerta Registral” implementado por SUNARP.

VII. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- ATILIO CORNEJO, AMÉRICO. *DERECHO REGISTRAL*. Astrea, Buenos Aires, 1995, Pp. 193.
- BIANCA, Massimo. En *REFLEXIONES SOBRE EL CONSENSO TRASLATIVO*. traducción de la versión italiana de Gastón Fernández. En: Themis. Revista de Derecho de los estudiantes de la PUCP. N° 38, Lima, 1998.
- CASACIÓN 1005-2009-LIMA
- CHICO Y ORTIZ, José María. Estudios sobre Derecho Hipotecario. Tomo I, 4ª edición, Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, Madrid, 2000.
- DE CASTRO Y BRAVO, Federico. “*LA ACCIÓN PAULIANA Y LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL. ESTUDIO DE LOS ARTÍCULOS 1.911 Y 1.111 DEL CÓDIGO CIVIL*”. En: Revista de Derecho Privado. Año XIX, N° 226-227, Revista de Derecho Privado, Madrid, julio-agosto de 1932.
- DÍEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. Sistema de Derecho Civil. Vol. III, 6ª edición, Tecnos, España, 1977.
- GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL O HIPOTECARIO*. Tomo II. 2ª edición, Civitas, Madrid, 2005.
- GONZALES LOLI, Jorge Luis. *COMENTARIOS AL NUEVO REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS*. Gaceta Jurídica, Lima, 2002.

- IRITI, Natalino. **Cit.** LUTZESCO, Georges en *TEORÍA Y PRÁCTICA DE LAS NULIDADES*. Traducción de Manuel Romero Sánchez y Julio López de la Cerda. Porrúa, México, 1993.
- LUTZESCO, Georges en *TEORÍA Y PRÁCTICA DE LAS NULIDADES*. Traducción de Manuel Romero Sánchez y Julio López de la Cerda. Porrúa, México, 1993.

VIII. ANEXOS

Anexo 1. Matriz de consistencia

Planteamiento del problema	Hipótesis de la investigación	Objetivos de la investigación	Variables, dimensión e indicadores	Justificación del estudio
<p>no se tiene un patrón preciso por el cual se pueda establecer los alcances de la buena fe registral, más cuando se trata de la evaluación financiera para otorgar un crédito que grave un bien.</p> <p>No tener claro, el alcance mencionado, puede colisionar con el derecho de propiedad de terceros, tal como sucedió en el expediente materia de</p>	<p>La hipótesis del presente trabajo de investigación radica en que no se han establecido los alcances reales de la buena fe registral, descritos en los artículos 2012° y 2014° del Código Civil, como mínima diligencia, que una entidad financiera deba realizar al otorgar créditos con garantías reales como la hipoteca.</p>	<p>El objetivo del presente esfuerzo académico, es exhibir errores comunes en la materia presentada como hipótesis, así poder contribuir con la profesión del derecho y los operadores judiciales, en consideración a los alcances que deben serpreciados respecto a la buena fe registral y la debida diligencia con la que deben operar las entidades financieras al</p>	<p>Las variables independientes del presente trabajo yacen en el artículo 2012° y 2014° del Código Civil, así como los criterios que se plantearán líneas adelante.</p> <p>La variable dependiente, se encuentra en la correcta motivación de las sentencias de primera instancia u segunda instancia respecto a los alcances de la buena fe registral en las entidades</p>	<p>La presente investigación se justifica debido a que es relevante señalar y enfatizar la diferencia entre los derechos personales inscritos y los reales de fecha anterior, los primeros no podrán ser oponibles a lo segundos y se deben tomar todas las diligencias oportunas a fin de advertir algún vicio al inscribir dichos derechos, más cuando se trata de una</p>

<p>análisis, por lo que cuando se deba gravar un bien se tiene que tener claro qué diligencia, y los alcances de esta, en tal sentido, cuando se trate de entidades financieras cuya actividad económica depende, en parte, de otorgar dichos créditos y demás instrumentos financieros con arreglo a garantías reales tales como es la hipoteca, es válido plantear el siguiente cuestionamiento:</p> <p>¿Cuáles son los alcances reales de la buena fe registral?</p>		<p>gravar los bienes mediante garantías reales como la hipoteca.</p>	<p>financieras.</p> <p>Las dimensiones del presente trabajo se circunscriben en el expediente N° 41451-2003, tramitado por el Tercer Juzgado Civil de Lima.</p> <p>Los indicadores están constituidos por los Magistrados que deberán considerar de manera adecuada los límites de la buena fe registral en las entidades financieras en sus sentencias.</p>	<p>entidad financiera que posee los recursos necesarios; ello a fin de cautelar el derecho de propiedad.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anexo 2. Instrumentos de recolección de datos

El presente instrumento se encuentra predeterminado por la jurisprudencia, doctrina nacional y comparada respecto a la materia, así como las normas sustantivas y procesales nacionales.

Anexo 3. Base de datos

El presente instrumento se encuentra predeterminado por la búsqueda jurisprudencial, doctrina nacional y comparada respecto a la materia, así como las normas sustantivas y procesales nacionales.

Anexo 4. Evidencia de similitud digital

El presente instrumento será proporcionado por la Universidad Peruana de Ciencias e Informática.

Anexo publicación 5. Autorización de en repositorio

El autor del presente trabajo autoriza a la Universidad Peruana de Ciencias e Informática a publicar el presente trabajo en el repositorio de la Universidad.

Comas 25 de noviembre del 2020.

(Nombre y Firma)

ANÁLISIS DE LOS ALCANCES DE LA BUENA FE REGISTRAL (ENTIDADES FINANCIERAS)

INFORME DE ORIGINALIDAD

21%	21%	1%	12%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	works.bepress.com Fuente de Internet	6%
2	es.scribd.com Fuente de Internet	2%
3	cybertesis.unmsm.edu.pe Fuente de Internet	2%
4	tesis.ucsm.edu.pe Fuente de Internet	2%
5	www.dialogoconlajurisprudencia.com Fuente de Internet	1%
6	andrescusi.files.wordpress.com Fuente de Internet	1%
7	documentop.com Fuente de Internet	1%
8	www.cnsf.gob.mx Fuente de Internet	1%

9	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	1%
10	docplayer.es Fuente de Internet	<1%
11	repositorio.uandina.edu.pe Fuente de Internet	<1%
12	idoc.pub Fuente de Internet	<1%
13	busquedas.elperuano.pe Fuente de Internet	<1%
14	www.scribd.com Fuente de Internet	<1%
15	repositorio.unp.edu.pe Fuente de Internet	<1%
16	scr.sunarp.gob.pe Fuente de Internet	<1%
17	repositorio.uladech.edu.pe Fuente de Internet	<1%
18	pt.scribd.com Fuente de Internet	<1%
19	repositorio.uigv.edu.pe Fuente de Internet	<1%

Excluir citas	Activo
Excluir bibliografía	Activo



FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN DE
TRABAJO DE INVESTIGACIÓN O TESIS
EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UPCI

1.- DATOS DEL AUTOR

Apellidos y Nombres: ALEJANDRO ORESTE REYNA PALMA.

DNI: 09032145 Correo electrónico: abogadosafro@gmail.com.
Domicilio Av., Los Incas 127 – 129 Kilómetro 12 del Distrito de Comas
Teléfono fijo: 3093121 Teléfono celular : 997265939

2.- IDENTIFICACIÓN DEL TRABAJO Ó TESIS

Facultad/Escuela: **FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS** Trabajo Tipo:
de Investigación Bachiller () Tesis ()
Título del Trabajo de Investigación / Tesis:

“ANÁLISIS DE LOS ALCANCES DE LA BUENA FE REGISTRAL EN
ENTIDADES FINANCIERAS “

3.- OBTENER:

Bachiller () Título () Mg. () Dr. () PhD. ()

4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN EN VERSIÓN ELECTRÓNICA

Por la presente declaro que el documento indicado en el ítem 2 es de mi autoría y exclusiva titularidad, ante tal razón autorizo a la Universidad Peruana Ciencias e Informática para publicar la versión electrónica en su Repositorio Institucional (<http://repositorio.upci.edu.pe>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art 23 y Art. 33.

Autorizo la publicación de mi tesis (marque con una X):
() Sí, autorizo el depósito y publicación total.
() No, autorizo el depósito ni su publicación.

Como constancia firmo el presente documento en la ciudad de Lima, a los
10 días del mes de ~~dic~~ diciembre del 2020





ALEJANDRO ORESTE REYNA PALMA
DNI/N° 09032145



El suscrito estudiante de la Universidad Peruana de Ciencias e Informática, al no haber autorizado la publicación de mi Tesis en el Repositorio institucional y ulterior CONCYTEC, deja expresa constancia que dicha posición confiere la facultad a la Universidad de subir dicha documentación en el Repositorio en forma privada pudiéndose identificar al autor y una síntesis de la misma.

En señal de conformidad se procede a suscribir la presente con impresión de huella digital.


ALEJANDRO ORESTE REYNA PALMA
DNI: 09032145
Domicilio: Av., Los Incas 127- 129 Comas



HUELLA DIGITAL

