

UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMÁTICA

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO



**ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 2014 DEL CODIGO CIVIL Y SUS IMPLICANCIAS
CON EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA OPTAR EL TÍTULO
PROFESIONAL DE ABOGADO**

PRESENTADO POR

JOSE GENARO CASTRO RIVAS

ASESOR

DR. FERNANDO ARMAS ZARATE

LIMA-PERÚ

2021

Dedicatoria

Por medio de éstas humilde líneas, inicialmente quiero resaltar el arduo trabajo que me ha traído finalmente a éste estadio de me vida; momento en el que puedo resaltar que estoy alcanzando una de la metas más importantes que me he trazado como objetivo de existencia; por ello, quiero dedicarle este trabajo a mi familia, a mi esposa y a mis hijos, por ser ellos los obreros quienes conjuntamente conmigo hemos bregado incasablemente hasta coronar con éxito ésta tarea; para ellos va dedicado este trabajo.

José Genaro Castro Rivas.

Agradecimiento

Quiero expresar mi más sincero agradecimiento a Dios por darme la energía necesaria, a mi familia toda por el ser el motor que alimenta mi dedicación en pro de continuar alcanzando metas, a mis amigos todos por coadyuvar conjuntamente conmigo en este sueño que finalmente veo convertirse en realidad y finalmente a las autoridades de la Universidad Peruana de Ciencias e Informática, por cuanto a través de esta casa de estudios, muchos estamos retomando al ejercicio de nuestra profesión.

José Genaro Castro Rivas.

Declaración de Autoría

Nombres : José Genaro

Apellidos : Castro Rivas

Código : 1904000147

DNI : 07130975

Declaro que, soy el autor del trabajo realizado y que es la versión final que he entregado a la oficina del Decanato de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana de Ciencias e Informática.

Asimismo, declaro que he citado debidamente las palabras o ideas de otros autores, refiriendo expresamente el nombre de la obra y página o páginas que me sirvieron de fuente.

Jesús María, febrero del 2021.

Índice

Caratula.....	1
Dedicatoria.....	2
Agradecimiento.....	3
Declaración de autoría.....	4
Índice.....	5
Introducción.....	6 - 7
CAPITULO I.- Planificación del Trabajo de Suficiencia Profesional.....	8
1.1. Título y descripción del trabajo.....	8 – 9
1.2. Objetivo de trabajo.....	9 – 10
1.3. Justificación.....	10
CAPITULO II.- Marco Teórico.....	11 - 12
2.1. Análisis del artículo 2014° del Código Civil Peruano.....	12 – 15
2.2. Saneamiento por evicción.....	15 – 19
CAPITULO III.- Desarrollo de actividades programadas.....	19
3.1. La evicción y la buena fe registral.....	19 – 23
3.2. Conceptos básicos sobre el saneamiento y la buena fe.....	23 - 26
CAPITULO IV.- Resultados Obtenidos.....	26 – 28
Conclusiones.....	28 – 29
Recomendaciones.....	29 – 30
Referencia bibliográfica.....	31
Anexos.....	32

Evidencia de similitud digital.....	32 – 35
Autorización de publicación en el repositorio.....	36

INTRODUCCIÓN

Nuestro trabajo de suficiencia profesional consta de cuatro capítulos, el primero de ellos está dedicado específicamente a precisar el nombre de nuestro trabajo, la descripción del mismo, los objetivos que esperamos alcanzar con el desarrollo de nuestro trabajo de suficiencia profesional y la justificación del mismo.

Por otro lado, el segundo capítulo de nuestro trabajo de suficiencia profesional se encuentra destinado al marco teórico, el mismo que nos servirá para desarrollar nuestro trabajo de suficiencia profesional, en este apartado entonces tocaremos específicamente el análisis del artículo 2014° del Código Civil referido a la buena fe registral, que es aquel principio mediante el cual se legitima la titularidad que una persona pueda tener respecto de algún acto jurídico inscrito en el registro público, su derecho de adquisición o disposición es mantenido como tal una vez que se ha inscrito su derecho; en buena cuenta, este principio representa en la gran mayoría de los sistemas registrales, el punto neurálgico de su estructura y la protección más importante que el Estado, por intermedio de los Registros Públicos, brinda al tráfico patrimonial.

Posteriormente, conforme a la planificación de nuestro trabajo de suficiencia profesional, dentro del mismo capítulo segundo, desarrollaremos conceptualmente lo que es el saneamiento por evicción, el mismo que conforme a las formalidades contenidas en el artículo 1491° de nuestro vigente Código

Civil, no es otra cosa que la obligación que tiene el vendedor frente al comprador de responder por cualquier cuestión anómala que pudiere sobrevenir a posteriori de efectuado el acto de disposición del bien inmueble, así como en el caso de que tras la entrega del bien materia de transferencia, el comprador se vea privado de la cosa por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra conforme lo prescribe el artículo 1495° de nuestro Código Civil.

Dentro del capítulo tercero de nuestro trabajo de suficiencia profesional, tocaremos lo que es el desarrollo de actividades programadas, en donde desarrollaremos específicamente conceptos como la evicción y la buena fe registral para posteriormente pasar a desarrollar conceptos básicos sobre el saneamiento y la buena fe con la finalidad de mejor ilustrar nuestro trabajo de suficiencia profesional y al mismo tiempo este pueda servir de consulta para estudiantes u otros condiscípulos que se encuentren estructurando trabajo similares al presente.

Finalmente, desarrollaremos en el último capítulo de nuestro trabajo, los resultados que hemos obtenido a lo largo de nuestra investigación y al mismo tiempo las conclusiones a las que hemos abordado como consecuencia de nuestro estudio, finalmente resaltaremos algunas recomendaciones que consideremos de importancia para que sean tomadas en cuenta por futuros lectores y al mismo tiempo citaremos la bibliografía que hemos utilizado para desarrollar el presente trabajo de suficiencia profesional.

CAPITULO I.- Planificación del Trabajo de Suficiencia Profesional

1.1. Título y descripción del trabajo

Título del Trabajo

El presente trabajo de suficiencia profesional lo he titulado: Análisis del artículo 2014° del Código Civil y sus implicancias con el Saneamiento por Evicción.

Descripción del Trabajo

Nuestro trabajo de suficiencia profesional se encuentra avocado específicamente en analizar los alcances del artículo 2014° de nuestro Código Civil, el mismo que se encuentra referido a la buena fe registral y su importancia en el tráfico jurídico, por cuanto tal y como hemos establecido en la parte introductoria del presente trabajo, la buena fe registral es el mecanismo por medio del cual se legitima la titularidad que una persona ostenta respecto de algún acto jurídico inscrito en el registro público; asimismo, analizaremos los alcances del saneamiento por evicción, que es la obligación que tiene el vendedor frente al comprador de responder por cualquier cuestión anómala que pudiere sobrevenir a posteriori en lo que respecta a la celebración del acto jurídico de disposición de la cosa.

Por otro lado, desarrollaremos conceptos como la evicción y la buena fe registral a efectos de mejor ilustrar nuestro trabajo de suficiencia profesional.

1.2. Objetivo del presente trabajo

El presente trabajo de suficiencia profesional su objetivo principal se encuentra circunscrito en resaltar la importancia de las instituciones jurídicas que vamos a analizar, vale decir, la buena fe registral y el saneamiento por evicción y la implicancia que ésta última tiene respecto de la buena fe registral, por cuanto la buena fe registral al margen de prescribir las garantías necesarias para desarrollar efectivamente el tráfico jurídico, también le ofrece las garantías necesarias a los adquirientes o compradores a efectos de que sus derechos de adquisición se vean plenamente garantizados frente a terceros; así pues el saneamiento por evicción tiene una connotación similar; sin embargo debemos resaltar que ambas instituciones si bien tienen similitud en cuanto a sus objetivos, éstas no son iguales por cuanto cada una de ellas guarda sus propias formalidades; en ese sentido nuestro trabajo de suficiencia profesional, su objetivo es resaltar las bondades que contiene cada una de las instituciones que pasaremos a analizar estableciendo similitudes y diferencias.

1.3. Justificación

Nuestro trabajo de suficiencia profesional, se justifica plenamente en cuanto a su desarrollo, por cuanto resaltaremos la importancia del principio de la

buena fe registral frente al saneamiento por evicción, por cuanto tal como dijimos anteladamente, pareciesen ser lo mismo, son instituciones completamente diferentes, dado que la buena fe registral es la garantía que el Estado por medio de los Registros Públicos, le otorga a todos los actos jurídicos que se celebran entre los ciudadanos por cuanto, una vez inscritos, sus titulares encuentran total resguardo o garantía frente a terceros mientras que el saneamiento por evicción, es la obligación que tiene el vendedor frente al comprador, en responder por cualquier anomalía o vicio que pudiera suscitarse después de celebrado el acto jurídico de disposición de la cosa.

CAPITULO II.- Marco Teórico

Antes de adentrarnos al desarrollo propiamente dicho de nuestro trabajo de suficiencia profesional, consideramos necesario realizar algunas precisiones de carácter teórico respecto de las instituciones conocidas como buena fe registral y saneamiento por evicción, empezando por la primera de las nombradas; en ese sentido, tenemos que la buena fe registral tiene sus orígenes en la antigua Roma, en ese sentido podemos citar al tratadista Jorge Adame Goddard quien refiere respecto de la buena fe que éste principio tiene dos etapas, una clásica y otra denominada posclásica, estableciendo este autor que la etapa que él denomina posclásica resultaría ser la más importante, por ende solamente ésta etapa será materia de comentario siguiente; en ese sentido y conforme al pensamiento de otros estudiosos del derecho, tenemos que la buena fe resultaría ser un principio primordial, por cuanto desde la época romana, la buena fe se ha

idealizado como rectitud y honradez respecto de la adquisición o posesión de una cosa, entonces, dentro de este orden de ideas, tenemos que la buena fe en la época romana producía un camino a la moral.

Posteriormente y durante el desarrollo del siglo XIX, los códigos civiles de esa época incorporaron el principio de la buena fe a sus textos, resaltando en lo que respecta a los alcances de éste principio, la autonomía de los intervinientes a efectos de celebrar sus transferencias de manera libre y voluntaria, sino que además nacen las obligaciones para que se pueda cumplir con las convicciones que del principio de buena fe emanaban; entonces tenemos que el principio de la buena fe, se fue convirtiendo en un modo de vida propio de una persona honesta, noble, proba y correcta; posteriormente y ya en nuestra época moderna y desde una perspectiva eminentemente jurídica, tenemos que el principio de la buena fe es un principio por medio del cual el tercero que utiliza la información contenida en los registros públicos a efectos de realizar algún acto jurídico respecto de aquellos que se encuentran ya registrados, su derecho de adquisición o disposición es mantenido como tal una vez que se ha inscrito su derecho.¹

Respecto del saneamiento, podemos señalar que éste tiene su origen también en el antiguo imperio romano, más exactamente por medio de la figura conocida hoy en día como la *mancipatio*, por medio del cual el vendedor estaba obligado a garantizar la propiedad del comprador en el caso de que un tercero impugnase la validez del derecho adquirido por el comprador; posteriormente se incluyó en

¹ Gina Marisol Gómez Suarez - La protección del tercero de buena fe y sus implicancias con la inscripción del poder extinto en el Perú, 2018, Pág. 1 – 3.

el derecho romano la obligación de sanear la propiedad que se transmitía como un elemento de la compraventa que operaba aun cuando no hubiera pacto de ello; en esta parte de nuestro trabajo de suficiencia profesional, debemos establecer que nuestro Código Civil clasifica a las obligaciones de saneamiento en cuatro rubros, el primero de ellos está dedicado a las disposiciones generales; posteriormente encontramos el referido al saneamiento por evicción; luego nuestro código cita al saneamiento por vicios ocultos; y finalmente encontramos al saneamiento por hechos propios del transferente; bajo este contexto debemos precisar que las normas que desarrollan los cuatro rubros de saneamiento citados precedentemente, son aplicables tanto a los contratos a título oneroso como a título gratuito; en ese sentido, debemos precisar que conforme a la planificación de nuestro trabajo de suficiencia profesional, nos dedicaremos exclusivamente al saneamiento por evicción y sus implicancias con el principio de buena fe registral debidamente previsto en el artículo 2014° del Código Civil.²

2.1. Análisis del artículo 2014° del Código Civil Peruano.-

En esta parte de nuestro trabajo de suficiencia profesional desarrollaremos un breve análisis del artículo 2014° del Código Civil, referido específicamente a la buena fe registral, en ese sentido podemos partir estableciendo que la adquisición de toda propiedad debe necesariamente inscribirse en el registro público correspondiente; en ese sentido debemos precisar que, luego de efectuado el registro correspondiente, el titular del

² Aníbal Torres Vásquez – El Saneamiento, Pág. 1 – 2.

derecho de propiedad inscrito, la titularidad de su propiedad se encuentra protegida frente a terceros; la mencionada regla se encuentra establecida en el artículo 2014° del Código Civil, el mismo que establece que el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos, la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.³

En este orden de ideas, podemos precisar que la buena fe registral es adoptada por todo ordenamiento jurídico por cuanto como estamos explicando, lo que primordialmente se pretende es proteger efectivamente las adquisiciones efectuadas por terceros adquirentes que han realizado sus operaciones confiados en la seguridad que el registro público le otorga no sólo a las operaciones antes mencionadas sino a las que ya se encuentran inscritas en el registro, por cuanto la finalidad de esta protección que el Estado le otorga a estas operaciones por intermedio del registro público, lo que busca finalmente es proteger la seguridad jurídica de los actos jurídicos de naturaleza inmobiliaria que allí se inscriben, en ese sentido y observando el reverso de la medalla, podemos resaltar al mismo tiempo que existen los denominados fenómenos extra registrales o que más comúnmente se conocen en nuestro medio como propiedad no formal,

³ Blanca Estrella Tuyume Effio - La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral, Pág. 69.

la cual se justifica solamente gracias a la posesión, en ese sentido el derecho de propiedad de un comprador que se encuentra en posesión del bien no registrado no se puede ver afectado por la aplicación racional del principio la fe registral, dado que no existe antecedente previo del registro de su propiedad en el registro correspondiente; sin embargo debemos resaltar que existe otros mecanismos de defensa que el posesionario puede ejercer para salvaguardar sus intereses.⁴

Bajo este contexto, debemos precisar que en nuestro país, este principio se encuentra regulado no solamente en nuestro vigente Código Civil conforme lo hemos venido desarrollando de conformidad a los alcances del artículo 2014° del citado cuerpo normativo; sino que además debemos citar las precisiones establecidas en la Ley N° 26366 de 16 de octubre de 1994, que creó el Sistema Nacional de los Registros Públicos, en donde se estableció que una de sus garantías es la de la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del registro conforme se establece en el artículo 3°, inciso c, de la citada Ley; en ese sentido debemos precisar que este principio desde el punto de vista registral también ha sido tomado en cuenta en el Reglamento General de los Registros Públicos del 2001, por cuanto conforme es de verse en el artículo VIII de su título preliminar, podemos distinguir su precisión en el sentido que se establece que la inexactitud de los asientos registrales por

⁴ Blanca Estrella Tuyume Effio - La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral, Pág. 72.

nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, bajo ningún contexto podrá perjudicar al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado en función a la seguridad que estos asientos le ofrecieron y garantizaron su compra siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales; por otro lado, de conformidad con lo establecido en el Reglamento del Registro de Sociedades del mismo año, es decir del 2001, en su artículo IV de su título preliminar, se estableció que la inexactitud o invalidez de los asientos de inscripción del registro no perjudicarán bajo ningún contexto al tercero que de buena fe hubiere contratado sobre la base de los mismos, siempre que las causas de dicha inexactitud o invalidez no consten en los asientos registrales.⁵

Sin embargo y luego de haber realizado un examen muy sucinto a los alcances del artículo 2014° de nuestro Código Civil, tenemos que resaltar que de conformidad a su regulación y redacción actual, tenemos que éste se encuentra configurado específicamente para ser aplicado esencialmente en los registros de bienes; en ese sentido y de conformidad con nuestro actual y vigente marco normativo, éste debería de ser aplicado a todos los registros existentes que conforman los Registros Públicos y sin excepción, incluyéndose a los registros de personas jurídicas y naturales, a pesar de su diferente naturaleza.⁶

⁵ Luis Aliaga Huaripata – Código Civil comentado tomo X, Pág. 388 – 389.

⁶ Luis Aliaga Huaripata – Código Civil comentado tomo X, Pág. 389.

2.2 Saneamiento por evicción.-

En esta parte de nuestro de suficiencia profesional definiremos y explicaremos los alcances del saneamiento por evicción conforme a los lineamientos establecidos en el artículo 1491° de nuestro vigente Código Civil, en donde se establece que se debe el saneamiento por evicción cuando el adquirente es privado total o parcialmente del derecho a la propiedad, uso o posesión de un bien en virtud de resolución judicial o administrativa firme y por razón de un derecho de tercero, anterior a la transferencia.⁷

Dentro de este contexto, tenemos entonces que la evicción encuentra su base en palabra latina evictionis, que a su vez derivada del verbo latino evincere, que significa vencer en juicio; en este orden de ideas y a efectos de mejor explicar el significado y procediendo latina del vocablo evicción, tenemos que este al mismo tiempo deriva que latín evictus que significa vencido; en este orden de ideas podemos concluir con esta parte de nuestro análisis que la palabra evicto significa o representa al que ha sido vencido en juicio y privado del derecho que adquirió; mientras que la palabra evicente no es otra cosa que el que se encuentra obligado a sanear.⁸

⁷ Ministerio de Justicia y Derechos Humanos – Código Civil actualizado, Pág. 349.

⁸ Aníbal Torres Vásquez – El Saneamiento, Pág. 25.

En este orden de ideas y dejando de lado la explicación etimológica, adentrándonos entonces ahora a presentar una definición de lo que es propiamente la evicción, tenemos que ésta se encuentra claramente definida dentro de los alcances del artículo 1491° de nuestro vigente Código Civil, en donde se define a la evicción como el acto por el cual el adquirente es privado total o parcialmente del derecho a la propiedad, uso o posesión de un bien en virtud de una resolución judicial o administrativa firme y por razón de un derecho de tercero, anterior a la transferencia; en ese sentido y conforme a los alcances de la definición establecida en el artículo 1491° de nuestro Código Civil, en lo que respecta a la evicción, debemos de entender entonces que por la evicción el adquirente no pierde el bien o parte de él, sino que pierde todo o parte del derecho a la propiedad, uso o posesión de dicho bien, lo que lo priva del poder de destinarlo a la finalidad de la adquisición.⁹

Bajo esta premisa y de conformidad a las formalidades establecidas en el artículo 1491° de nuestro Código Civil, tenemos que para nuestro ordenamiento civil en lo referente al saneamiento por evicción, no hay perturbación del derecho del adquirente solamente por la interposición de la demanda por evicción, sino más bien que ésta perturbación se manifiesta cuando el adquirente es privado total o parcialmente del derecho que adquirió en función de los efectos de una resolución judicial o administrativa firme dictada previamente en un proceso de evicción.¹⁰

⁹ Aníbal Torres Vásquez – El Saneamiento, Pág. 25.

¹⁰ Aníbal Torres Vásquez – El Saneamiento, Pág. 25.

Por otro lado y conforme al desarrollo de nuestro trabajo de suficiencia profesional, deviene en preciso citar al tratadista Alberto Spota, quien señala que la evicción necesariamente debe de partir del supuesto de hecho consistente en un ataque jurídico propiamente dicho al derecho transmitido; en ese sentido entonces tenemos que la evicción se produce cuando por una causa anterior o contemporánea a la adquisición, el adquirente es privado total o parcialmente del derecho de su adquisición o hasta de su uso o goce, privándosele de todo derecho porque judicialmente se ha reconocido en favor de un tercero, un mejor título convirtiendo al tercero en verdadero o real titular del derecho que fue del adquirente.¹¹

Habiendo establecido entonces el concepto de evicción, tenemos que la acción de evicción necesariamente debe de ejercida por un tercero mediante una demanda en donde el tercero plantea su pretensión en contra del adquirente por evicción alegando ser el titular del derecho transferido; sin embargo, también puede presentarse el caso en el que el adquirente resulta ser perturbado en su derecho por un tercero quien pretende demostrar en juicio que el último de los nombrados resulta ser el real propietario del bien, en ese sentido y con la finalidad de ejercer efectivamente su derecho, podría presentar una demanda por reivindicación o mejor derecho a la propiedad.¹²

En este orden de ideas tenemos que la evicción puede ser total o parcial, por cuanto el adquirente podría perder todo o parte del derecho que le fue

¹¹ Aníbal Torres Vásquez – El Saneamiento, Pág. 26.

¹² Aníbal Torres Vásquez – El Saneamiento, Pág. 27.

transferido; en ese sentido tal y como ha establecido el maestro Arias Schreiber, la evicción es total cuando el adquirente pierde todo el derecho que le fue transferido y resulta ser parcial cuando solamente es privado de parte de ese derecho, por otro lado tenemos que el saneamiento por evicción propiamente dicho es la obligación que tiene el transferente de compensar al adquirente por la privación del derecho que éste ha sufrido por efecto de la evicción; bajo este orden de ideas podemos establecer por un lado que el saneamiento ostenta una naturaleza eminentemente indemnizatoria, vale decir que el transferente obligatoriamente deberá de indemnizar al adquirente pagándole todo lo que ha perdido como consecuencia de la evicción, todo ello de conformidad con las formalidades establecidas en el artículo 1491° del Código Civil, por lo que podemos establecer que el transferente sólo está obligado al saneamiento por evicción, cuando el adquirente es privado, sin su culpa, mediante resolución judicial o administrativa firme, de todo o parte, temporal o definitivamente, de la propiedad, uso o posesión del bien adquirido, en virtud de un derecho preexistente de un tercero; en ese sentido y sin perjuicio de lo expuesto, el transferente además deberá de pagar los intereses legales que se hayan generado como consecuencia de la transferencia, las mejoras realizadas, los gastos e impuestos que fueron de cargo del comprador y los daños que adquirente pudiera haber sufrido como consecuencia del saneamiento.¹³

¹³Aníbal Torres Vásquez – El Saneamiento, Pág. 30.

Por otro lado, debemos precisar que recién la posibilidad de exigir el saneamiento por evicción a partir de una resolución administrativa firme, fue tomado en cuenta y por ende incluido en la codificación de nuestro vigente Código Civil, gracias al aporte de la doctrina española por cuanto su intención apunta a incluir todo pronunciamiento de autoridad competente como causa de evicción, en caso similar se produce el alcance de la sentencia firme que declara el derecho a favor del tercero, en ese sentido, podemos afirmar que ésta resultar ser suficiente para que se produzca la obligación de evicción; sin embargo, tal y como lo hemos establecido precedentemente, tenemos que el saneamiento supone una indemnización, entonces, para que esta indemnización tenga fundamento legal, debe de haber producido un daño, en este caso, podría ser la desposesión sufrida por parte del adquirente; sin embargo y conforme al pensamiento doctrinario en nuestro país, tenemos que el saneamiento tiene un efecto compensatorio antes que reparatorio; entonces y para concluir con este apartado de nuestro de suficiencia profesional, tenemos que el saneamiento no es otra cosa que la obligación de responder al adquirente cuando éste ha sufrido la pérdida total o parcial del bien adquirido restableciéndole valor económico percibido compensando todos los perjuicios económicos producidos en la esfera del adquirente con ocasión de la privación de los derechos transferidos.¹⁴

¹⁴Carlos Flores Alfaro - Código Civil comentado tomo vii, Pág. 828 - 830.

CAPITULO III.- Desarrollo de actividades programadas

3. Actividades para consolidar el Marco Teórico sobre la buena fe registral.-

El presente trabajo por sus características, tiene la condición de Informe comentado sobre el tema, que empezó con una inicial planificación de tareas para el acopio de información cualitativa respecto al Marco Teórico relacionado con el principio de Buena Fe Registral. En este sentido mi quehacer jurídico ha estado siempre orientado, a la concreción de actividades que guardan relación con el diseño del presente trabajo de investigación, en tres ámbitos:

1. Pautas informativas sobre el marco legislativo sobre Buena Fe Registral.
2. Pautas sobre el marco doctrinario nacional y extranjero del tema.
3. Pautas sobre el marco jurisprudencial nacional y extranjero sub examine.

3.1. Actividades de acopio de material legislativo sobre Buena Fe Registral.

El suscrito luego ha acopiado documentación legislativa en:

1. El Código Civil. Artículo 2013°, siempre que concuerde con el 2014°, aluden “a que el contenido del asiento registral hace presumir como cierto y factibles de producir todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral, mediante resolución judicial o laudo arbitral firme”.

2. El Reglamento General de Registros Públicos. Artículo VIII del Título Preliminar. Principio de Fe Pública Registral. Precisa que, “La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no se perjudicará al tercero registral. Que a título oneroso y de buena hubiere contratado sobre la base de aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”.

3, El Reglamento General de Registros Públicos. Artículo VII del Título Preliminar, Principio de legitimación. Alude a que, “los asientos registrales se presumen exactos y válidos, Producen todos sus efectos y legitiman al titular

Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

3.2. Actividades de acopio de fundamentos doctrinarios.-

En el transcurso de la investigación se ha acopiado información doctrinaria tanto nacional como extranjera sobre bienes inmuebles, así en el caso de la primera se han tomado en consideración importantes opiniones como aquella que alude a que “si la propiedad adquirida a título oneroso se ha inscrito en el Registro Público, su titular se encuentra protegido frente a terceros con derecho inscrito, lo que debe sobrevivir si el titular actuó bajo la regla de la buena fe he hizo inscripción, supuesto aplicado bajo la regla establecida en el artículo 2014° del Código Civil, de cara a establecer la coexistencia entre la transmisión consensual y la regla prevista en el artículo precitado, por lo que, se coloca en grave riesgo la propiedad no inscrita cuyos titulares pueden ver burlado su derecho por quienes adquieren el mismo bien, de quien en el registro aparece con facultad para transmitir el derecho de forma eficaz”¹⁵

En cuanto a doctrina extranjera, de fuente española, se tiene aquella que alude al fundamento de la regla de la buena fe registral que protege la confianza en la apariencia, que se expresa como “una situación de hecho, con carácter de notoriedad, que resulta de alguna manera imputable a un sujeto, por lo que éste asume las consecuencias de la situación que se produce cuando los terceros confían o creen en ese comportamiento notorio”¹⁶. La doctrina indica que si el registro coincide con la realidad, entonces habrá problemas y la oponibilidad surtirá eficacia plena, sin embargo, la patología irá a presentarse cuando la situación aparente fuere contradictoria con el registro. A pesar de esto no se puede obviar que al mencionar la referencia a la apariencia, es determinante no llegar a interpretar dicha apariencia como una verdad oficial, más aún cuando el derecho se rige por hechos, y si la existencia de éstos no pueden ser impuestos de manera arbitraria y vertical por el Estado, verdades oficiales que no existen si no hay un contraste con lo acontecido en el mundo real. Lo anterior es importante

¹⁵ Cfr. LAMA MORE, Héctor E. (2014). La posesión en la propiedad y en el registro: problemática en la transmisión inmobiliaria. Gaceta Civil y Procesal Civil. Tomo 18, diciembre del 2014, p. 312.

¹⁶ JÉREZ DELGADO, Carmen (2005). La buena fe Registral. Madrid: CRPME, p. 37

esclarecer para enfrentar los casos de doble venta, donde el principio de Fe Pública Registral ha sido frecuentemente utilizado por la jurisprudencia colocando a los terceros registrales por encima de cualquier derecho preexistente¹⁷ y nos lleva a preguntarnos ¿si acaso se ha protegido siempre a los terceros registrales o si ha existido un patrón normativo a seguir, cuando los legítimos propietarios recuperaban su bien frente a tales terceros?

Sobreabundando sobre este punto, también se han dado actividades para recabar los aportes de fuente española de MORO SERRANO¹⁸, DIEZ PICAZO¹⁹, entre otros y de fuente alemana como es el caso de SAVIGNY²⁰ y de otros.

3.3. Actividades de acopio Jurisprudencial integral sobre el tema.

La Jurisprudencia fue también objeto de Buena Fe Registral, tanto en el ámbito internacional como nacional. Es así que, en el Derecho Alemán, no hay suspensión nunca de la protección al tercero de buena fe que adquiere confiado en el Registro, tampoco por cuestiones relacionadas con el título. El que adquiere una titularidad de buena fe la adquiere definitivamente. La declaración de nulidad del art. 33° español no es posible, lo cual es lógico porque el contrato obligacional no tiene trascendencia debido al principio de abstracción, En Alemania es muy fuerte la protección del comprador y del tráfico, más fuerte que en España y en la mayoría de los países²¹

¹⁷ A este respecto hay dos teorías sobre el Tercero Registral: “la tesis monista y la tesis dualista del tercero”. La primera, alude al artículo 2022° del Código Civil que alude a la inoponibilidad de lo no inscrito, cuya aplicación debe cumplir con los requisitos exigidos en el artículo 2014° del mismo Código Civil que, alude al principio de Fe Pública Registral, La segunda, postula que son distintos los supuestos de aplicación en ambos artículos: el 2022° se aplica a la doble transmisión, la del derecho real no inscribible con transmisión dominial inscrita y viceversa que hace colisionar a dos derechos reales; en cambio el 2014° cubre casos distintos al 2022° , en especial cuando presenta supuestos de resolución o anulación del derecho del disponente titular inscrito, cuando la anulación o resolución resulta de causas que no constan en el registro... Cfr. ROJAS MARTÍNEZ MÁRMOL, María del Pilar (2003) El ejercicio privado de la Fe Pública Notarial. Barcelona: Ediciones Jurídica y Sociales S.A. pp. 104-105.

¹⁸ **MORO SERRANO, Antonio (abril 1991)**, “Los orígenes de la publicidad inmobiliaria”. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N° 603, p.539

¹⁹ **DÍEZ PICAZO, Luis** (2008). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III, Quinta Edición. España: Thompson – Civitas, p.341.

²⁰ **M.F.C DE SAVIGNY** (2012). Tratado de la posesión. Según los principios del Derecho Romano, Buenos Aires: Editorial Heliasta S.R.L., p.236.

²¹ **LIMMER, Peter** (mayo – junio 2010). El procedimiento registral en Alemania. Revista “El Notario” ENSXXI N° 31. <http://www.elnotario.es>

La Jurisprudencia se ha servido del artículo 2014 para la defensa del tercero germánico y latino a la vez. Se aplica para el supuesto que el tercero latino que adquirió de un supuesto vendedor inscrito, transfiere nuevamente el bien a un subadquirente convirtiéndose en el tercero de buena fe y a título oneroso que adquiere confiado en lo publicado por el registro (denominado tercero germánico).

En la jurisprudencia nacional se ha acopiado la relativa a **“la aplicación de la buena fe registral en el tercero adquirente en los contratos de compraventa”** del **Pleno Jurisdiccional en Materia Civil**, realizado por la Corte Superior de Justicia del Santa del 5 de noviembre del 2013, **“la fe pública registral en los casos de falsificaciones de títulos”** del **Pleno Jurisdiccional Nacional Civil** del 20 de octubre del 2012, entre otros Plenos Jurisdiccionales, **“la buena fe registral y seguridad en el tráfico inmobiliario”** de la **Casación N° 261-2003-Lima**, del 01 de julio del 2005 de la Corte Suprema de Justicia de la República, entre otras.

3.1. Conceptos básicos sobre el saneamiento y la buena fe.-

En este apartado de nuestro trabajo de suficiencia profesional desarrollaremos algunos conceptos básicos a tener en cuenta por el lector a efectos de mejor comprender la presente investigación conforme a la siguiente cita:

Saneamiento por evicción.-

Esta figura jurídica que nuestro Código Civil identifica como saneamiento por evicción, tal y como lo hemos venido desarrollando en los considerandos previos y de conformidad a lo establecido en el artículo 1491° del Código Civil, es la obligación que asume el transferente frente al adquirente a efectos de compensarlo como consecuencia en la privación de su derecho por efecto de la evicción; bajo esta línea de pensamiento entonces tenemos que el saneamiento por evicción es de naturaleza indemnizatoria por cuanto

el transferente debe indemnizar al adquirente pagándole todo lo que ha perdido como consecuencia de la evicción; finalmente, conforme al 1491° del Código civil vigente, el transferente sólo está obligado al saneamiento por evicción, cuando el adquirente es privado, sin su culpa, mediante resolución judicial o administrativa firme, de todo o parte, temporal o definitivamente, de la propiedad, uso o posesión del bien adquirido, en virtud de un derecho preexistente de un tercero.²²

Requisitos del saneamiento por evicción.-

Continuando con el desarrollo de los conceptos básicos a efectos de mejor comprender nuestro trabajo de suficiencia profesional, en esta parte citaremos cuáles son los requisitos a efectos de que se configure la figura legal del saneamiento por evicción, conforme al siguiente detalle:

1. **En primer lugar podemos citar a la transmisión de un bien en propiedad, uso o posesión.-** En ese sentido, podemos establecer que la obligación de saneamiento por evicción procederá en los contratos a título oneroso o a título gratuito por cuando en ambos actos jurídicos se transfiere propiedad, uso o posesión de un bien.
2. **En segundo lugar, otro requisito para la aplicación de éste principio es la privación total o parcial del derecho adquirido.-** Esto se

²² Aníbal Torres Vásquez – El Saneamiento, Pág. 30.

encuentra claramente establecido en el artículo 1491° del Código Civil, dicha obligación se configura cuando el adquirente es privado total o parcialmente del derecho adquirido en virtud de una resolución judicial o administrativa que reconozca el derecho de un tercero anterior a la transferencia.

3. **En tercer lugar tenemos el requisito de la resolución judicial o administrativa firme.-** En este punto debemos precisar que para que exista la obligación de sanear por evicción la perturbación en la propiedad debe producirse por efecto de una sentencia o resolución administrativa firmes que determinen que el derecho transmitido pertenece total o parcialmente a un tercero.

4. **Finalmente tenemos a la causa anterior a la transferencia.-** En este punto debemos precisar que el transferente no responde por las perturbaciones que se basan en causas posteriores a la transferencia, como por ejemplo una expropiación.²³

Derecho Registral.-

El derecho registral no es otra cosa que el conjunto de principios y normas que tutela ciertas situaciones jurídicas a través del sistema de publicidad legal o registral y que por ende va a producir un gran número de determinados y

²³ Aníbal Torres Vásquez – El Saneamiento, Pág. 33 - 34.

diversos efectos jurídicos y cuya finalidad es la de dotar de seguridad y justicia al tráfico de intereses económicos.²⁴

Registro de Propiedad Inmueble.-

Este registro, es donde habitualmente se van a inscribir y publicitar los actos de constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre diferentes tipos de predios o relaciones crediticias o personales con el propietario del predio; por otro lado, tenemos que en este registro también se inscriben o anotan diferentes actos o contratos como la compra venta, hipotecas, independizaciones, embargos, declaración de fábricas, divisiones o partición, reglamentos internos, donaciones, anticipo de herencia o caducidad.²⁵

Seguridad Jurídica.-

La seguridad jurídica es aquella situación jurídica regida por el derecho como disciplina regulatoria de la convivencia humana; bajo este concepto entonces podemos establecer que cuando la seguridad resulta del derecho, entonces existe seguridad jurídica.²⁶

²⁴ Yeniffer Stefani Ojeda Paravicino - La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° ix – sede lima. Año 2016, Pág. 90.

²⁵Yeniffer Stefani Ojeda Paravicino - La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° ix – sede lima. Año 2016, Pág. 92.

²⁶Yeniffer Stefani Ojeda Paravicino - La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° ix – sede lima. Año 2016, Pág. 93.

CAPITULO IV.- Resultados Obtenidos

1. Que, la buena fe registral tiene sus orígenes en la antigua Roma, representando un principio primordial al habersele idealizado con otros principios como la rectitud y la honradez respecto de la adquisición o posesión de una cosa, entonces, dentro de este orden de ideas, tenemos que la buena fe en la época romana producía un camino a la moral.
2. Que, el saneamiento también tiene su origen en el antiguo imperio romano, conforme a la figura conocida como mancipatio, por medio del cual el vendedor estaba obligado a garantizar la propiedad del comprador en el caso de que un tercero impugnase la validez del derecho adquirido por el comprador.
3. Que, el artículo 2014° del Código Civil, establece que el tercero que de buena fe que adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos, la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

4. Que, el artículo 1491° de nuestro vigente Código Civil, establece que el saneamiento por evicción se producirá cuando el adquirente es privado total o parcialmente del derecho a la propiedad, uso o posesión de un bien en virtud de resolución judicial o administrativa firme y por razón de un derecho de tercero, anterior a la transferencia

CONCLUSIONES

1. Luego de haber analizado cada uno de los temas planteados dentro del desarrollo de nuestro trabajo de suficiencia profesional, tenemos que el artículo 2014° de nuestro Código Civil, referido a la buena fe registral dentro de un estado de derecho deviene en resultar una pieza fundamental para el tráfico jurídico garantizando que los actos jurídicos realizados por los ciudadanos en base a la seguridad otorgada por el registro público, tengan la certeza que contarán con una debida seguridad jurídica.
2. Por otro lado, tenemos que el saneamiento por evicción, conforme a las formalidades establecidas en el artículo 1491° de nuestro Código Civil, puede entenderse entonces que éste supone una indemnización por cuanto para que esta indemnización tenga fundamento legal, debe de haberse producido un daño, en ese sentido y teniendo en consideración nuestro análisis, tenemos que la desposesión sufrida por parte del adquirente sería la materialización de dicho daño; sin embargo y conforme al pensamiento

doctrinario en nuestro país, tenemos que el saneamiento tiene un efecto compensatorio antes que reparatorio.

RECOMENDACIONES

1. Conforme a las formalidades establecidas en el artículo 2014° de nuestro Código Civil, tenemos que éste se encuentra configurado específicamente para ser aplicado esencialmente en los registros de bienes; en ese sentido y de conformidad con nuestro vigente marco normativo, éste debería de ser aplicado a todos los registros existentes que conforman los Registros Públicos, incluyéndose a los registros de personas jurídicas y naturales, a pesar de su diferente naturaleza.
2. Conforme al desarrollo de nuestro trabajo de suficiencia profesional, tenemos que tanto la figura jurídica de la buena fe registral como la del saneamiento por evicción están destinadas a proteger los derechos del adquirente, sin embargo encuentran su diferencia radical en el hecho de que mientras a la buena fe registral su tutela se encuentra orientada a garantizar el tráfico jurídico entre los ciudadanos garantizando el derecho de los titulares que mantienen inscrito su derecho en el registro, el saneamiento por evicción se encuentra referido a una tutela específica, es decir su ámbito de aplicación se encuentra referido específicamente a proteger los derechos del

adquirente cuando este es privado total o parcialmente del derecho a la propiedad, uso o posesión de un bien en virtud de resolución judicial o administrativa firme y por razón de un derecho de tercero, anterior a la transferencia.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Gina Marisol Gómez Suarez - La protección del tercero de buena fe y sus implicancias con la inscripción del poder extinto en el Perú, 2018.
- Aníbal Torres Vásquez – El Saneamiento.
- Blanca Estrella Tuyume Effio - La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral.
- Luis Aliaga Huaripata – Código Civil comentado tomo X.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos – Código Civil actualizado.
- Carlos Flores Alfaro - Código Civil comentado tomo vii.
- Gunther Gonzales Barrón – Constitución y principios registrales.
- Yeniffer Stefani Ojeda Paravicino - La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° ix – sede lima. Año 2016.

ANEXOS

Anexo 1.- Evidencia de similitud digital

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

Anexo 2.- Autorización de publicación 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.

ANEXOS

Anexo 1.- Evidencia de similitud digital

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

ANALISIS DEL ARTÍCULO 2014 DEL CODIGO CIVIL Y SUS IMPLICANCIAS CON EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

por Castro Rivas Jose Genaro

Fecha de entrega: 04-feb-2021 06:07p.m. (UTC-0600)

Identificador de la entrega: 1501896400

Nombre del archivo: TRABAJO_DE_SUFICIENCIA_PROFESIONAL_CASTRO_RIVAS_JOSE_GENARO.docx
(69.73K)

Total de palabras: 6155

Total de caracteres: 33601

ANALISIS DEL ARTÍCULO 2014 DEL CODIGO CIVIL Y SUS IMPLICANCIAS CON EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

INFORME DE ORIGINALIDAD



FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.uigv.edu.pe Fuente de Internet	2%
2	doku.pub Fuente de Internet	2%
3	www.ettorresvasquez.com.pe Fuente de Internet	1%
4	repositorio.umch.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	docplayer.es Fuente de Internet	1%
6	Submitted to Universidad Tecnologica del Peru Trabajo del estudiante	1%
7	livrosdeamor.com.br Fuente de Internet	1%
8	andrescusi.files.wordpress.com Fuente de Internet	1%

9	legis.pe Fuente de Internet	1 %
10	idoc.pub Fuente de Internet	1 %
11	edoc.pub Fuente de Internet	1 %
12	www.docstoc.com Fuente de Internet	<1 %
13	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	<1 %
14	jurisprudenciacivil.com Fuente de Internet	<1 %
15	www.eumed.net Fuente de Internet	<1 %
16	repositorioslatinoamericanos.uchile.cl Fuente de Internet	<1 %
17	tesis.usat.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
18	Submitted to Corporación Universitaria del Caribe Trabajo del estudiante	<1 %
19	Submitted to Universidad Andina del Cusco Trabajo del estudiante	<1 %

20

repositorio.uandina.edu.pe

Fuente de Internet

<1 %

21

qdoc.tips

Fuente de Internet

<1 %

Excluir citas

Activo

Excluir coincidencias




< 15 words

Excluir bibliografía

Activo

Anexo 2.- Autorización de publicación 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.

	UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMÁTICA <small>La Universidad al día, hoy</small>	FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN O TESIS EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UPCI
1.- DATOS DEL AUTOR		
Apellidos y Nombres: CASTRO RIVAS JOSE GENARO		
DNI: 07130975	Correo electrónico: josecastrorivas@gmail.com	
Domicilio: AVENIDA CONTISUYO N° 276 DPTO. 301 URB. TAHUANTINSUYO – INDEPENDENCIA.		
Teléfono fijo: -----	Teléfono celular: 952926737	
2.- IDENTIFICACIÓN DEL TRABAJO Ó TESIS		
Facultad/Escuela: Derecho y Ciencias Políticas	Tipo:	
Trabajo de Investigación Bachiller () Tesis (x)		
Título del Trabajo de Investigación / Tesis:		
ANALISIS DEL ARTICULO 2014 DEL CODIGO CIVIL Y SUS IMPLICANCIAS CON EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN		
3.- OBTENER:		
Bachiller () Título (x) Mg. () Dr. () Ph.D. ()		
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, Art23 y Art.33.		
Autorizo la publicación de mi tesis (marque con una X):		
() Sí, autorizo el depósito y publicación total.		
(x) No, autorizo el depósito ni su publicación.		
Como constancia firmo el presente documento en la ciudad de Lima, a los 20 días del mes de febrero de 2021.		
		
Firma		

Jesús María, Febrero del 2021.

José Genaro Castro Rivas.

