

UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA

ESCUELA DE POSGRADO



TESIS

**NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO DE PROPIEDAD INMUEBLE Y LA
INAFECTACIÓN DEL TERCERO DE BUENA FE EN REGISTROS
PÚBLICOS ZONA IX-LIMA SUR**

Presentado por:

GENARO VARGAS RUBIO

Para optar el Grado Académico de Maestro en
Derecho Notarial y Registral

ASESOR

Dr. Roberto Carlos Malaver Danós

Lima – Perú 2021

DEDICATORIA:

Dedico esta Tesis:

A mi familia, en especial a mi esposa e hijos, quienes son la fuerza que me
impulsa día a día

A mis padres, y definitivamente a Díos quien guía mi camino siempre.

AGRADECIMIENTOS:

Al padre creador de todo Diós
A la Universidad Inca Garcilaso d ela Vega
A mis padres que ya están en el cielo

ÍNDICE

CARÁTULA	1
DEDICATORIAS	2
AGRADECIMIENTOS	3
RESUMEN	7
ABSTRACT	8
INTRODUCCIÓN	9
CAPÍTULO I	10
FUNDAMENTOS TEÓRICOS	10
1.1. Marco Histórico	10
1.1.1. Nulidad de acto jurídico	10
1.2. Marco Teórico	13
1.2.1. Nulidad de acto jurídico	13
1.2.1.1. Nulidad absoluta y relativa	16
1.2.1.2. Principios que rigen las nulidades	16
1.2.1.3. Causales de nulidad	17
1.2.1.4. Características del acto nulo	32
1.3. Investigaciones	65
1.3.1. Investigaciones nacionales.	65
1.3.2. Investigaciones internacionales	67
1.4 Marco Conceptual	68
CAPÍTULO II	69

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES	69
2.1. Planteamiento del problema	69
2.1.1. Descripción de la realidad problemática	70
2.1.2. Definición del problema	70
2.1.2.1. Problema General	70
2.1.2.2 .Problemas Específicos	71
2.2. Finalidad y Objetivos de la investigación	71
2.2.1. Finalidad	71
2.2.2. Objetivos: General y Específicos	71
2.2.2.1. Objetivo General	71
2.2.2.2. Objetivos Específicos	71
2.2.3. Delimitación de la Investigación	71
2.2.4 Justificación e Importancia del estudio	72
2.3. Hipótesis y variables	72
2.3.1. Hipótesis Principal y Específicas	72
2.3.1.1. Hipótesis Principal	72
2.3.1.2. Hipótesis Específicas	72
2.3.1.3. Las Variables e Indicadores	73
CAPÍTULO III	73
MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS	73
3.1 Población y Muestra	73
3.1.1. Población	73

3.1.2. Muestra	73
3.2 Tipo, Nivel, Método y Diseño utilizado en el estudio	74
3.2.1.Tipo y diseño de investigación	74
3.2.2. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.	74
3.4 Procesamiento de datos.	74
CAPÍTULO IV	75
PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS	75
4.1 Presentación de resultados.	75
4.2 Contrastación de Hipótesis	96
4.3 Discusión de resultados	100
CAPÍTULO V	103
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	102
5.1 Conclusiones	102
5.2 Recomendaciones	103
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	104
ANEXOS	107
Anexo N°1. Matriz de coherencia interna	109
Anexo N° 2. Instrumento de Recolección de Datos	110

RESUMEN

Esta investigación tuvo como objetivo determinar la relación existente entre la nulidad del acto jurídico con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos, en este contexto se utilizó el método ex-post facto acompañado de un diseño no experimental, el tipo de investigación descriptivo y el nivel aplicado.

Con respecto a la población estuvo conformada por 196 abogados hábiles del Colegio de abogados de Lima – Sur, con una muestra de 130 abogados, con una probabilidad de 95% de confianza y un margen de error del 5%.

La técnica utilizada fue la encuesta para la recolección de datos y se empleó como instrumento el cuestionario, el cual fue verificado por expertos en la materia, este cuestionario estuvo compuesto por 20 preguntas, las cuales fueron plasmadas en tablas y gráficos, los cuales se pudieron completar con la interpretación de los resultados, así mismo se pudo contrastar las hipótesis propuestas mediante la prueba de chi cuadrado.

Se pudo arribar finalmente a la conclusión que la nulidad del acto jurídico se relaciona con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

Palabras clave: Nulidad, acto jurídico, tercero, buena fe, registro, tercero registral

ABSTRACT

The objective of this research was to determine the relationship between the nullity of the legal act with the non-affectation of the third party in good faith in Public Registries, in this context the ex-post facto method was used accompanied by a non-experimental design, the type of descriptive investigation and the applied level.

Regarding the population, it was made up of 196 skilled lawyers from the Lima-South Bar Association, with a sample of 130 lawyers, with a probability of 95% confidence and a margin of error of 5%.

The technique used was the survey for data collection and the questionnaire was used as an instrument, which was verified by experts in the field, this questionnaire was composed of 20 questions, which were reflected in tables and graphs, which could be complete with the interpretation of the results, likewise it was possible to contrast the hypotheses proposed by means of the chi square test.

It was finally possible to reach the conclusion that the nullity of the legal act is related to the non-affectation of the third party in good faith in Public Records.

Key words: Nullity, Legal act, third party, good faith, registration, third party registration.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación titulada: La nulidad del acto jurídico y la inafectación del tercero de buen fe en Registros Públicos, tiene como fundamento probar la relación que existe entre la nulidad del acto jurídico y la inafectación del tercero registral de buena fe en nuestro ordenamiento jurídico, que tiene como base la doctrina, sentencias judiciales y lo señalado por la jurisprudencia nacional, esta investigación se encuentra dividida en cinco capítulos, y anexos respectivos los cuales se presentan a continuación:

En el **Primer Capítulo**: Los fundamentos teóricos, donde se incluyen los antecedentes de la investigación, marco teórico y el marco conceptual correspondiente.

En el **segundo Capítulo**: El problema de la investigación, descripción de la realidad problemática, delimitación de la investigación, planteamiento del problema, los objetivos, hipótesis, las variables e indicadores, luego se concluye con la justificación e importancia del estudio.

En el **tercer capítulo**: La metodología empleada, la misma que comprende el tipo, diseño, población, muestra, así también la técnica e instrumento de recolección de datos y las técnicas de procesamiento y análisis de datos.

En el **Cuarto capítulo**: Presentación y análisis de resultados, se desarrolla la presentación de resultados, discusión de resultados y contrastación de las hipótesis.

Quinto capítulo: Las conclusiones y recomendaciones que son consideradas las más importantes en el presente trabajo de investigación.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACION

1.1.Marco Histórico:

1.1.1.Nulidad de acto jurídico

Se señala que, en Roma, según apuntan los Mazeaud, por razones derivadas de la práctica procedimental se distinguió entre la sanción de derecho civil, en la que se incurría por falta de uno de los requisitos de validez del contrato, lo que vino a ser la nulidad absoluta o el acto nulo, y, la protección que el Pretor concedía, en virtud de su imperium, a los menores, así como a los contratantes cuyo consentimiento hubiera sido viciado, lo que ha venido a ser la nulidad relativa o el acto anulable.

A esta distinción, como veremos, se llegó luego de un largo proceso evolutivo pues, como afirma la generalidad de los romanistas, para el antiguo *Ius Civile* no existió el concepto de anulabilidad el que sólo surgió con el *Ius Pretorium*.

Arauz Castex y Llambías, resumen la evolución de las nulidades en el Derecho Romano señalando que, dentro de la comprensión simplista del primitivo Derecho Romano, la nulidad era una sanción que correspondía a un defecto de forma en el acto que sólo era perfecto cuando estaba revestido de las solemnidades adecuadas pese a los vicios internos de que adoleciera, ya que sólo era nulo si padecía de algún vicio de forma.

La nulidad era uno de los resortes esenciales del régimen formalista de los primeros tiempos romanos y que entonces presentaba tres caracteres principales: 1º. Funcionaba de pleno derecho, por lo que el Juez se limitaba a verificar la existencia de la causa que daba lugar a la sanción.

2º. Podía ser opuesta por cualquier interesado.

3º. El acto sujeto a la sanción no podía confirmarse. Para los mismos autores argentinos, en una época muy posterior se admitió, junto a las nulidades de derecho,

las nulidades pretorianas o dependientes de acción judicial pero que, antes de llegarse a este resultado, fue necesario atravesar por tres etapas intermedias que correspondieron a los remedios escogidos por el Pretor para reparar las situaciones injustas que la ley primitiva no reparaba. En la primera etapa, el Pretor, sin afectar la teórica perfección del acto, concedía a la parte perjudicada por el vicio interno el derecho de repetir lo que hubiese pagado, es decir, el derecho de obtener la restitución de lo entregado a causa del acto viciado. En la segunda etapa, aún se respetaba la eficacia del acto viciado, pero el Pretor castigaba a la parte que quisiera ejecutarlo con una multa de hasta al cuádruplo de su valor si el vicio consistía en la violencia.

Finalmente, en la tercera etapa, el Pretor interpuso su imperium para rescindir el acto y desligar a las partes del mismo, con lo que quedó establecida una nueva nulidad de origen pretoriano, que presentaba las siguientes características:

1º Dependía de la apreciación judicial.

2º. Importaba una medida de protección en favor de alguna de las partes y, consiguientemente, sólo ella podía pedirla.

3º. Podía purgarse con la confirmación del acto.

La evolución a que hemos hecho referencia, como puede apreciarse, permitió la posterior distinción entre actos nulos y actos anulables. Según expone Zanoni, mientras que el *Ius Civile* tenía por válidos los actos jurídicos si se habían observado las formalidades, el *Ius Pretorium* cuidaba que los efectos generados por los actos jurídicos no hubieran sido injustamente obtenidos, concediendo, para el caso, la *actio* o la *exceptio* que permitieran reparar la injusticia. De este modo, mientras la nulidad permitida por el *Ius Civile* operaba *ipso iure*, la del Derecho Pretoriano resultaba del ejercicio de la *actio* o de la *exceptio*.

El Código Civil francés.

La recepción del Derecho Romano en el Código Civil francés, como ya lo hemos resaltado, no incorporó ni desarrolló conceptos relativos al acto jurídico y, en consecuencia, tampoco receptó conceptos relativos a su nulidad. La nulidad fue

considerada como un medio de extinción de las obligaciones, legislando el Código Napoleónico sobre “la acción de nulidad o de rescisión de las convenciones”.

Es importante señalar que en la época de la redacción del Code Civil se formuló la Teoría del Acto Inexistente, que Lloveras de Resk considera que tuvo su origen en Francia, siendo adoptada y desarrollada por los juristas de aquel país, especialmente por los de la escuela de la exégesis y que, por ello, el tema de la inexistencia del acto era un “tema francés”.

El Código Civil peruano de 1852.

Nuestro Código Civil de 1852, siguiendo el modelo napoleónico, tampoco incorporó el concepto de acto jurídico e ignoró su Teoría. Se ocupó de la nulidad como nulidad de los contratos.

El tratamiento que hemos resumido llevó a Miguel Antonio de la Lama a distinguir la nulidad en nulidad ipso jure y en nulidad por vía de acción. La primera era la que correspondía a los contratos prohibidos por la ley y a los celebrados por locos, fatuos o pródigos declarados, los que se reputaba como no celebrados e ineficaces (arts. 2278° y 2279°). La nulidad por vía de acción era la que se presentaba en los contratos que resultaban rescindibles a instancia de la parte perjudicada (arts. 2280° y 2281°).

El sentido de la reforma del Código de 1852, y que dio lugar al tratamiento de las nulidades en el Código de 1936, la dejó expuesta Manuel Augusto Olaechea en su Exposición de Motivos, que veremos más adelante.

El Código Civil peruano de 1936.

El Código Civil peruano de 1936, distinguió la nulidad según se tratará de actos nulos o de actos anulables. Según León Barandiarán sólo admitió esas dos categorías de actos imperfectos.

El sistema adoptado por el Código de 1936, fue explicado por Olaechea: “La teoría de la nulidad se complicó desde el Derecho Romano, pues si el pretor no podía anular un acto que el Derecho Civil consideraba válido, podía acordar, sin embargo,

por medio de la restitución y de la excepción de dolo, una especie de reparación. Nace así la nulidad civil que se operaba de pleno derecho y la pretoriana, que suponía el ejercicio de la acción y que sólo se realizaba en virtud de la sentencia.

1.2.Marco Teórico

1.2.1.Nulidad de acto jurídico

Vidal (2019). Señala que, debemos recordar que el acto jurídico para llegar a ser tal debe formarse con la concurrencia de sus elementos esenciales, que se constituyen en sus requisitos de validez, y que la voluntad, a su vez, debe haberse formado sin vicios que la afecten y que su manifestación sea su fiel expresión, sin distorsiones ni perturbaciones consientes ni inconscientes. La nulidad viene a ser, entonces, una sanción legal, la máxima sanción civil, cuando el acto jurídico se celebra sin sus requisitos de validez, o cuando se celebra con perturbaciones o distorsiones, puesto que lo priva de su existencia, validez y eficacia.

Flume (1992). Sostiene que, la nulidad es la situación en que los negocios son inaptos para vincular a las partes según lo programado por ellas y no deberían provocar, por lo tanto, ninguna mutación del estado de cosas jurídico. Esto se debe, por ejemplo, al incumplimiento de los requisitos legales de posibilidad, licitud y formalidad. Son nulos, en efecto, los negocios cuyo objeto sea imposible física o jurídicamente, los de finalidad ilícita y los que incumplen las exigencias legales o convencionales de formalidad.

León (2019). Manifiesta que, los negocios nulos no pueden ser subsanados y toda persona con legítimo interés, así como el Ministerio Público, pueden demandar que su situación sea declarada en vía jurisdiccional. Incluso el juez o árbitro puede declarar de oficio la nulidad del negocio, si resulta manifiesta, tal como ocurriría si una parte exige la ejecución forzosa de un contrato ilícito. Esto se da, por ejemplo, cuando hay un acuerdo privado de pago a un funcionario para corromperlo y lograr, delictivamente, la adjudicación de una obra o servicio, en perjuicio del Estado y de los demás participantes del concurso público. En el caso del matrimonio “la acción de nulidad debe ser interpuesta por el Ministerio Público y puede ser intentada por

cuantos tengan en ella un interés legítimo y actual. Si la nulidad es manifiesta, el juez la declara de oficio.”

Mirello (2011). Dice que, en nuestro Código Civil, al margen de si es de pleno derecho o debe ser declarada en vía jurisdiccional, las nulidades son de dos tipos: la nulidad estructural y la nulidad-sanción. La primera se presenta cuando están ausentes la manifestación de voluntad del agente o la voluntad negocia”; la segunda, cuando la ley reprime el comportamiento de los particulares, y priva radicalmente de validez al negocio. Según otro criterio de clasificación, la nulidad es virtual, en oposición a la textual o expresa, si se desprende de las prohibiciones normativas, que constituyen límites a la autonomía de los particulares.

D´mico (2011). Señala que, cuando se dispone que el contenido contractual puede ser determinado por las partes libremente, “siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo”, se está estipulando, al mismo tiempo, que el contrato contrario a normas inderogables por el acuerdo de las partes incurre en una “nulidad no textual”.

Messineo (1966). Señala que, el plazo para demandar la nulidad de un negocio jurídico prescribe a los diez años. Este plazo no se condice con el relieve de la institución. En un medio como el nuestro, no existe razón para sujetar las demandas de nulidad a plazos de prescripción en casos tan graves como el de la falsificación de documentos. Según el régimen vigente, incluso los negocios en los que medie colusión, cohecho, lavado de activos y actos de corrupción de funcionarios, en general, podrían convalidarse por el transcurso del tiempo. En uno de los países de donde hemos trasplantado más disposiciones a la parte general de nuestro Código Civil, Italia, la acción declarativa de nulidad de los contratos es imprescriptible, en atención a los intereses tutelados.

León (2006). Sostiene que, la declaración judicial o arbitral de nulidad de un negocio jurídico que hubiere sido ejecutado produce efectos restitutorios. Esto significa que todos aquellos que hayan obtenido derechos bajo la apariencia de validez del negocio nulo quedan obligados a reconfigurar la situación preexistente, con la

devolución, si fuere el caso, de los bienes obtenidos, o con la restitución del equivalente en dinero del enriquecimiento injustificado, obtenido sin un título válido. En los contratos, si solamente una de las partes conocía las causas de invalidez, por las cuales era inevitable que el negocio se declarara nulo, queda obligada a la restitución, desde luego, pero también a resarcir a la otra los daños ocasionados. Tales daños corresponden a las pérdidas económicas sufridas por la confianza de la parte inocente en la celebración de un contrato válido y regular.

Vidal (2019). Manifiesta que, la nulidad, como sanción, puede alcanzar a la generalidad de los actos jurídicos, pues se funda, unas veces, en consideraciones de orden público y, otras, en la cautela de intereses privados, siendo estos fundamentos, precisamente, los que permiten distinguir la nulidad en absoluta y en relativa.

El carácter de sanción que tiene la nulidad surge de las propias disposiciones del Código Civil y es una consecuencia de la celebración de un acto jurídico con causal de nulidad existente en el momento de su celebración. Se diferencia, por ello, de toda otra figura jurídica con la que pueda tener algunas afinidades en cuanto a dejar sin efecto un acto jurídico y extinguir la consiguiente relación jurídica.

Chanamé (2017). Dice que, calidad de la norma o acto jurídico que carece plenamente de eficacia, el ordenamiento jurídico que carece plenamente de eficacia, el ordenamiento jurídico la considera inexistente, por la incapacidad de las partes, incumplimiento de la formalidad solemne a otra determinada taxativamente.

Franceschetti (2006). Manifiesta que, el acto jurídico nulo es aquel que produce efectos diversos respecto del acto válido y que, en particular, obliga a restituir las prestaciones, y en su caso las reparaciones que correspondan.

Silva (2018). Señala que, es la condición que recae sobre un acto de derecho cuando este se ha producido presentando vicios y requisitos necesarios para ejecutarlo. La nulidad puede originarse de la violación o ausencia de condiciones que recaen sobre la identidad de los sujetos involucrados en el acto; o sobre elementos ligados con esencia del mismo como el objeto.

1.2.1.1. La Nulidad Absoluta y la Nulidad Relativa.

La Nulidad Absoluta y la Nulidad Relativa si bien son conceptos diferenciados, la integración de ambos nos da el concepto genérico de nulidad, que es el que hemos dejado trazado anteriormente. La Nulidad Absoluta es la que se fundamenta en consideraciones de orden público mientras que la Nulidad Relativa se fundamenta en la protección de intereses privados.

El Código Civil no contiene una noción de la nulidad en ninguna de sus dos manifestaciones. Sin embargo, es preciso indicar que la noción implícita de la Nulidad Absoluta conduce al acto nulo mientras que la de la Nulidad Relativa al acto anulable.

Mazeaud (1976). Sostienen que, la teoría de la inexistencia no es solamente inútil sino que es también falsa y afirman que los autores que la preconizan pretenden que algunas diferencias importantes separan a la inexistencia y a la nulidad absoluta, y que, ante todo, según ellos, la inexistencia no tendría que ser demandada judicialmente, lo que no tiene sustento ya que el acto nulo, como el inexistente, crea una apariencia que hace necesario dirigirse a los Tribunales para hacer que desaparezca esa apariencia y restablecer la realidad.

Vidal (2019). Señala que, lo nulo, del latín nullus, viene a ser lo que no es o le falta valor y fuerza para tener efecto. Esta acepción llevada a su significado jurídico nos da la idea de la ineficacia y la invalidez absolutas y, de ahí, a la idea de lo nulo como algo inexistente jurídicamente, esto es, a la inexistencia del acto o negocio, pero no a la negación de lo que existe como un hecho que no se ha producido. De ahí, también, que lo nulo sólo implique una inexistencia jurídica.

1.2.1.2. Principios que rigen las nulidades

En materia de nulidades rigen los principios siguientes:

- a) La nulidad y la anulabilidad son supuestos de ineficacia estructural u originaria.

- b) Toda causal de nulidad o de anulabilidad deben necesariamente existir en el momento de la celebración del acto jurídico; no hay causales de nulidad o anulabilidad sobrevinientes a la celebración del acto o negocio.
- c) Las causales de nulidad y anulabilidad son establecidas por ley (principio de legalidad); no hay causales de nulidad o anulabilidad establecidas por convenio; los magistrados están prohibidos de crear causales de nulidad o anulabilidad, pues ellos deben administrar justicia con arreglo a la Constitución y a las leyes (art. 138 de la Const.). Solamente la ley puede sancionar a un acto jurídico con la nulidad o la anulabilidad.

La llamada “nulidad sobrevinida” se presenta cuando una nueva ley sanciona con la nulidad a actos jurídicos que conforme a la ley antigua eran válidos. En este caso, se presenta un conflicto entre la nueva ley y la antigua (conflicto de leyes en el tiempo), que se resuelve aplicando la teoría de los hechos cumplidos, consagrada en el art. III del Título Preliminar, que establece que la ley se aplica a las relaciones y situaciones jurídicas existentes a su entrada en vigencia, es decir, la ley nueva se aplica a los actos jurídicos celebrados con anterioridad a ella, pero que a su entrada en vigencia se encuentran en curso de ejecución. Obviamente no hay conflicto con relación a los actos que han tenido plena ejecución a la fecha de entrada en vigencia de la nueva ley; el conflicto solamente surge cuando los actos no han tenido plena ejecución. Si el acto no ha tenido ninguna ejecución, se resuelve de pleno derecho por sobrevinida imposibilidad jurídica de la prestación. Si ha tenido una ejecución parcial, hay que considerar si las prestaciones ejecutadas son independientes de las ejecutadas, como ocurre, por ejemplo, con el contrato de suministro de ejecución periódica, caso en el que el acto se resuelve para el futuro, ex tunc, las prestaciones ejecutadas no son tocadas por la nueva ley; en cambio, si las prestaciones son interdependientes, el acto se resuelve con efectos retroactivos, ex nunc, las partes se deben restituir las prestaciones ejecutadas (ej., un contrato de compraventa en el cual se pagado parte del precio o se ha entregado parte de los bienes vendidos), salvo pacto en contrario. Tratándose de contratos con prestaciones recíprocas es de aplicación las normas que regulan la sobrevinida imposibilidad de la prestación

1.2.1.3. Causales de nulidad

Artículo 219° - El acto jurídico es nulo:

1. Cuando falta la manifestación de voluntad del agente.
2. Cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358°.
3. Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.
4. Cuando su fin sea ilícito.
5. Cuando adolezca de simulación absoluta.
6. Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.
7. Cuando la ley lo declara nulo.
8. En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.

El art. 219° enumera todas las hipótesis de nulidad absoluta, establecidas en protección de intereses colectivos, o de la sociedad en general:

1. La falta de manifestación de voluntad.

Vidal (2019). Señala que, el acto jurídico, según la noción incorporada al art. 140°, es una manifestación de voluntad y, por eso, su falta hace nulo al acto, como bien lo precisa la causal contenida en el inc. 1 del art. 219°, pues la manifestación de voluntad no sólo constituye un requisito de validez, sino que es también la conclusión del proceso formativo de lo que hemos denominado la voluntad jurídica, que es la voluntad interna una vez formada y exteriorizada mediante su manifestación.

Torres (2018). Sostiene que, La voluntad, para que produzca efectos jurídicos, debe ser exteriorizada, esto es, debe ser expresada a través de palabras, escritos, correos electrónicos, etc., o de comportamientos deliberados del sujeto (comportamiento concluyente); es necesario, en otros términos, que la declaración salga de la esfera del agente, lo que ocurre en el momento de la llamada “manifestación de voluntad”.

Si el acto jurídico es definido como la manifestación de voluntad (art. 140°), consiguientemente, la falta de ella genera la inexistencia del acto, inexistencia que la ley asimila a la nulidad.

Los actos jurídicos unilaterales se perfeccionan:

- a) En el momento de la manifestación de voluntad, sin necesidad que esta llegue a conocimiento del destinatario, menos que este la acepte: Actos jurídicos no recepticios (ej., el testamento;)
- b) Cuando la manifestación llega al conocimiento del destinatario: Actos jurídicos recepticios.

Los contratos, en cambio, se perfeccionan en el momento que la aceptación es conocida por el oferente (art. 1373°); si no hay coincidencia en las dos manifestaciones de voluntad, es decir, si falta el acuerdo o consentimiento, no hay contrato.

Si falta la manifestación de voluntad o alguno de los requisitos de validez previstos en el art. 140°, el acto es nulo. Esto es, el acto es nulo si falta la declaración de voluntad, o el acto es celebrado por una persona que adolece de incapacidad absoluta, o falta el objeto o este es ilícito o indeterminado, o el fin es ilícito, o falta la solemnidad, o es contrario a normas imperativas, el orden público o las buenas costumbres. Como estos son requisitos de existencia, el acto no existe “válidamente”, no ha nacido a la vida del Derecho, salvo como hecho general pero no como acto jurídico. Empero, resulta un contrasentido afirmar que un acto inexistente existe como un hecho general que da lugar a la restitución de lo pagado indebidamente y a las reparaciones correspondientes.

Vidal (2019). Sostiene que, la causal del inc. 1 del art. 219° no es genérica sino casuística, máxime si, como veremos, el propio art. 219 considera nulo el acto celebrado por incapaz absoluto (inc. 2), por estar privado de voluntad o por no saber

expresarla, y el celebrado con simulación absoluta (inc. 5), acto en cual la voluntad interna no se ha manifestado.

Atendiendo al sentido casuístico de la causal traemos a colación los casos de falta de manifestación de voluntad que, a manera de ejemplo, presenta Albaladejo y entre ellos, el de la falta de manifestación de voluntad cuando siendo partes en el negocio personas físicas únicas, como un vendedor y un comprador, no la prestó una de ellas; o si el negocio era unilateral y no la prestó el sujeto que debía celebrarlo; o si en el negocio una de las partes está constituida por varios sujetos y no la prestan todos ellos; o si debiendo formarse el acto jurídico por una cierta mayoría, se celebra sin haberse alcanzado ésta; o cuando no ha intervenido alguna de las personas que debía haberlo hecho para formar la voluntad; o, como en el caso de personas jurídicas de derecho público, no se han cumplido los procedimientos que la ley establece para la formación de la voluntad de la entidad.

2. Incapacidad absoluta

Torres (2018). Señal que, el inc. 2 del art. 219° prescribe que el acto jurídico es nulo cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el art. 1358°.

Conforme al art. 43° inciso 1, son incapaces absolutos los menores de dieciséis años, salvo las excepciones establecidas por ley para determinados actos, por ejemplo, los casos de los arts. 46°, 455°, 457°, 530°, 557°, 646° y 1358°. En estos casos excepcionales, la persona no ha cumplido dieciséis años de edad, pero, por contar con capacidad natural de discernimiento, la ley lo faculta para celebrar determinados actos. De otro lado, no es nulo el acto del incapaz que de mala fe ha ocultado su incapacidad (art. 229°). Por consiguiente, la redacción del art. 219° inciso 2, es equivocada y entra en contradicción con el art. 43° inciso 1, al señalar solamente al art. 1358° como única excepción a la nulidad del acto jurídico por incapacidad absoluta, omitiendo a las otras disposiciones legales que facultan a estos menores para realizar ciertos actos, los que no pueden ser impugnados por falta de capacidad.

Vidal (2019). Sostiene que, El manifestante de la voluntad que va a celebrar el acto jurídico debe ser un sujeto capaz. La causal prevista en el inc. 2 del art. 219°, interpretando la capacidad exigida al sujeto, declara que la incapacidad absoluta hace nulo al acto jurídico, aunque con la salvedad de lo dispuesto por el art. 1358° del mismo Código Civil, esto es, cuando se trate de incapaces no privados de discernimiento para los actos relacionados con su vida cotidiana.

La causal debe entenderse referida a la incapacidad de ejercicio y referida a los incapaces absolutos que precisa el art. 43°, como son los menores de 16 años, salvo para aquellos actos determinados por la ley (inc. 1) y los que por cualquier causa se encuentren privados de discernimiento (inc. 2), entendiendo por tales a los que están privados permanentemente y no a los que se encuentran transitoriamente en estado de inconciencia o de grave perturbación de la conciencia que, como hemos visto, están comprendidos en la causal del inc. 1 del mismo art. 219°.

Tratándose de los incapaces absolutos en razón de su minoría de edad, el inc.1 del art. 43°, como hemos visto, hace una salvedad que es distinta de la que hace el inc. 2 del art. 219° y que vamos a considerar unas líneas más abajo. La salvedad del art. 43° se refiere a “aquellos actos determinados por la ley”, respecto de la cual Fernández Sessarego⁸⁹⁶ explica que está referida a “situaciones en que la ley permite al menor de 16 años ejercer por sí mismo los derechos de que goza por ser persona”. Entre estos actos, a manera de ejemplo, están los previstos en el art. 455° que faculta al menor capaz de discernimiento a aceptar donaciones, legados y herencias voluntarias y a ejercer derechos estrictamente personales, y, en el art. 457°, que también lo faculta, autorizado por sus padres, para dedicarse a un trabajo, ocupación, industria u oficio, y, en consecuencia, a practicar los actos que requiera el ejercicio regular de tales actividades y a administrar los bienes que se le hubiese dejado con dicho objeto o que adquiriera como producto de aquella actividad, pudiendo usufructuarlos o disponer de ellos.

En cuanto a la salvedad a que hace referencia el inc. 2 de art. 219° y referida a lo dispuesto por el art. 1358°, esto es, a la posibilidad de que incapaces no privados

de discernimiento puedan celebrar contratos relacionados con su vida diaria, según la explica Arias Schreiber, tiene su fundamento en los hechos de la vida diaria y que “sería absurdo, por decir lo menos, que un menor de edad tenga que ser acompañado por su padre o su madre para ir de compras a cualquier establecimiento comercial. Si nos ciñéramos estrictamente a las reglas de la incapacidad, sin un precepto como el comentado, esa adquisición sería nula, lo que ciertamente no se compadece con las exigencias de la vida cotidiana”. Como puede apreciarse, se trata de actos sin trascendencia patrimonial ni familiar y que el menor puede realizar como actos de su vida cotidiana.

Afortunadamente, la lamentable modificación introducida por el Decreto Legislativo No. 1384°, que ha modificado el inc. 1 del artículo 140°, no alcanza a la causal que venimos considerando, que era la contrapartida de su texto original.

3. Objeto imposible, ilícito o indeterminado

Torres (2018). Señala que, uno de los requisitos de validez del acto jurídico es el objeto. El art. 140° inciso 2, establece que es requisito de validez del acto jurídico el objeto física y jurídicamente posible, y el art. 219° inciso 3, dispone: El acto jurídico es nulo: (..), Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.

El objeto del acto jurídico es la relación jurídica, a su vez, el objeto o contenido de la relación jurídica es la prestación (lícita) y el objeto de la prestación son los bienes, derechos, servicios y abstenciones (arts. 1402°, 1403° y 1404°). Así lo encontramos al objeto en la realidad social. Ejemplo: se celebra un contrato de compraventa (se crea una relación jurídica entre vendedor y comprador, la misma que constituye el objeto de dicho contrato); el vendedor y el comprador se obligan a transferir la propiedad y pagar el precio, respectivamente (prestación del vendedor y prestación del comprador, la cual es objeto de la relación jurídica), el bien que se enajena y el dinero que se paga como precio (constituyen el objeto de la prestación del vendedor y de la del comprador, respectivamente).

El objeto debe ser posible, lícito, determinado o determinable (arts. 140° inciso 2, 1403°, 1404°, 1407°, 1408°). Luego, el acto jurídico es nulo cuando falta el objeto o cuando a este le faltan los requisitos de ley (posibilidad, licitud, determinación o determinabilidad). El art. 219° inciso 3, sanciona con la nulidad al acto jurídico con objeto imposible o indeterminado. Omite referirse a la ilicitud del objeto; grave omisión.

Vidal (2019). Indica que, el acto jurídico se dirige a dar creación a una relación jurídica a la que se integran los derechos y deberes nacidos del mismo acto jurídico, o a regular, modificar o extinguir los derechos y deberes anteriormente integrados a la relación jurídica ya creada. Por eso, al ocuparnos del objeto del acto como uno de sus requisitos de validez, con los fundamentos que hemos expuesto, hemos precisado que los derechos y deberes que se integran o están integrados a la relación jurídica vienen a ser el objeto requerido por el inc. 2 del art. 140°, y para cuyo efecto debe reunir las características que la misma norma le precisa.

Ahora bien, la imposibilidad física del objeto supone la imposibilidad de la existencia de la relación jurídica a la que se deben integrar los derechos y deberes nacidos del mismo acto jurídico, como cuando se pretende transferir el derecho a una persona ya fallecida o constituir un derecho real sobre una cosa inexistente.

La imposibilidad jurídica del objeto supone que los derechos y deberes integrados a la relación jurídica estén fuera del marco legal o en contradicción al ordenamiento jurídico, como cuando las partes, recíprocamente, pretenden adquirir derechos y contraer obligaciones respecto de bienes que no son susceptibles de tráfico, como, por ejemplo, si se pretendiera exportar piezas arqueológicas.

Por último, la indeterminabilidad del objeto supone su imposibilidad de identificación, como, por ejemplo, si se venden los pisos de un edificio en proyecto de construcción sin que los compradores determinen la ubicación del piso que adquieren.

Torres (2018). Manifiesta que, por regular el Derecho solamente conducta posible, las únicas modalidades deónticas son de lo ordenado, de lo permitido y de lo prohibido, deduciéndose de esto que el ser humano, en ejercicio de su libertad, con sus actos puede acatar o violar el ordenamiento jurídico. De otro lado, el Derecho regula la conducta valorándola de acuerdo a ciertos criterios (morales, económicos, políticos, etc.); en la esencia del Derecho, está el criterio valorativo. De lo que se desprende que no hay conducta humana social regulada por el Derecho que no pueda ser calificada de lícita o ilícita. En tal virtud, desde la perspectiva del Derecho como valor, hay que concluir que la prestación (la conducta que debe observar el sujeto del deber) objeto de la relación jurídica solo puede ser calificada de lícita o de ilícita. La expresión “jurídicamente imposible” es errónea; no existe la trilogía: acto jurídico (acto lícito), acto ilícito y acto jurídicamente posible o imposible-, solamente existe el binomio: acto jurídico (acto lícito) y acto ilícito. Luego, la llamada “imposibilidad jurídica” es la “ilicitud”. Un acto es ilícito cuando es contrario al ordenamiento jurídico y es tal cuando viola normas imperativas, el orden público o las buenas costumbres.

Sin embargo, el art. 219° inciso 3 dispone que el acto jurídico es nulo cuando su objeto es física o jurídicamente imposible.

La Corte Suprema (Cas. N° 287-97-Ica, en: Normas Legales, t. 284, enero del 2000), ha resuelto: La demandante al ser propietaria del predio materia de litis no podía suscribir el contrato de arrendamiento, sustituyéndose como arrendataria del mismo predio, siendo esto un acto jurídico imposible, que se prevé en el inciso 3) del artículo 219° del Código civil. En casos como el que es materia de la casación, si la demandante ha tomado en arrendamiento un predio, conociendo o sin conocer, que es de su propiedad, tal acto no es contrato, carece de trascendencia jurídica por no regular ninguna relación social, de él no se deriva ninguna obligación, luego es nulo por falta de causa fin objetiva; puesto que en todo contrato de arrendamiento, la parte arrendataria persigue como finalidad obtener que la parte arrendadora le ceda temporalmente el uso de un bien (art. 1666°); la demandante no puede pretender

que el bien que es de su propiedad, le sea cedido (a ella) en arrendamiento por alguien.

4. Simulación absoluta

Según el inc. 5 del art. 219°, el acto jurídico es nulo cuando adolezca de simulación absoluta.

La simulación puede ser absoluta cuando las partes crean un acto aparente del cual no quieren sus efectos, o relativa, cuando detrás de la apariencia existe un aspecto, un acto (dicen otros), disimulado, verdadero, con efectos queridos por las partes. El acto jurídico con simulación absoluta es nulo. El acto jurídico con simulación relativa es nulo en su aspecto simulado (el acto simulado) y en su aspecto disimulado (el acto disimulado) será válido o nulo según que reúna o no los requisitos de validez genéricos contenidos en el art. 140° y los exigidos para el acto especial de que se trate, y en tanto no esté comprendido en las causales de nulidad enumeradas en el art. 219°.

Torres (2018). Indica que, el inc. 4 del art. 219°, establece: El acto jurídico es nulo: Cuando su fin sea ilícito.

Tanto la causa fin objetiva como la subjetiva ilícitas producen la nulidad del acto. Esta regla presenta como excepción a la norma del art. 221| inciso 3, que establece que el acto jurídico es anulable por simulación, cuando el acto real que lo contiene perjudica el derecho de un tercero. Precisamente, la simulación con acto disimulado en daño de tercero es un claro ejemplo de fin ilícito, como es el caso de la donación hecha para privar de sus derechos a los herederos legítimos. En casos como este, la parte afectada puede impugnar el acto por anulable o confirmarlo. En otros términos, el acto jurídico con simulación relativa es anulable cuando el acto disimulado perjudica el derecho de tercero.

El art. 140° inciso 3, establece que es requisito de validez del acto jurídico: el “fin lícito”. Por consiguiente, cuando falta la causa fin, el acto jurídico es nulo, pensemos, por ej., en el otorgamiento de una garantía por un crédito inexistente, la aseguración

contra incendio de un bien que al momento del contrato ha dejado de existir, la compraventa de un bien que pertenecía ya al comprador, el contrato de división de una copropiedad ya disuelta, la cancelación de una deuda propia o ajena cuando en realidad dicha deuda ya no existe. La causa se identifica con la función social o económica que debe cumplir el acto jurídico y que el Derecho reconoce relevante para sus fines; esa función social o económica es la que determina al sujeto a celebrar el acto jurídico. Si los efectos del acto no pueden verificarse absolutamente por falta de la causa fin, uno de sus presupuestos lógicamente necesarios, es nulo. Pero en el art. 219° se omite mencionar a la falta de causa fin como una causal de nulidad.

Vidal (2019). El acto jurídico se forma con la manifestación de voluntad de los sujetos que lo celebran, cuya voluntad interna es exteriorizada y queda contenida en sus respectivas manifestaciones de voluntad, pues entre la voluntad interna y la que se manifiesta debe existir una perfecta correlación. Pero cuando ambas partes se ponen de acuerdo para manifestar una voluntad que no es correlativa con su voluntad interna, lo que producen es un acto jurídico simulado, con simulación absoluta, porque las partes en realidad no han querido celebrarlo (art. 190°). De ahí, que el inc. 5 del art. 219° declare nulo el acto jurídico celebrado con simulación absoluta.

En la simulación absoluta, pues, no se ha dado existencia a un acto jurídico, sino a una simple apariencia de acto, ya que, en realidad, el acto simulado no es querido por las partes, ni es real ni es verdadero, simplemente no existe, como cuando los sujetos para simular un contrato de compraventa declaran vender sin querer vender y comprar sin querer comprar, pero aparentan haber celebrado el contrato.

La Corte Suprema (Cas. N° 1201-2002 Moquegua, El Peruano, 1.6.2004), ha resuelto en cuanto al inciso 5 del artículo 219° del Código civil, referido a la causal de nulidad por simulación absoluta, se tiene que la misma opera cuando las partes, no teniendo intención alguna de quedar jurídicamente vinculadas, fingen celebrar un negocio aparente; consecuentemente, en el caso de aquellos actos jurídicos

celebrados con defectos estructurales o aquellos afectados por causas originarias o intrínsecas al momento de su celebración o formación del acto, opera la nulidad ipso iure o absoluta, no pudiendo confirmarse por acto posterior

5. La inobservancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

Como la forma es la manera como se manifiesta la voluntad resulta apodíctico que todo acto jurídico tiene forma. Sin embargo, como hemos visto al ocuparnos de la forma como requisito de validez, para los actos jurídicos que tienen especial trascendencia familiar o patrimonial, y hasta social, la ley prescribe, bajo sanción de nulidad, la forma que hemos caracterizado como ad solemnitatem, siendo esta forma la que se constituye en requisito de validez y debe ser obligatoriamente observada por las partes para celebrar el acto jurídico para dar cumplimiento al requisito de validez exigido por el inc. 4 del art. 140°. De ahí, que, correlativamente, el inc. 6 del art. 219°, declare nulo el acto jurídico “cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad”.

6. La declaración de nulidad por la ley.

Vidal (2019). Sostiene que, el Código Civil le ha reservado a la ley la potestad de advertir sobre la nulidad de un acto jurídico, pues según el inc. 7 del art. 219° C.C, “El acto jurídico es nulo: “Cuando la ley lo declara nulo”.

Se trata de una potestad del Legislador pero que tiene que ponerla de manifiesto en los textos legales. Sólo si el acto celebrado queda comprendido en la norma que ha previsto la nulidad, se produce ésta. Desde luego, debe de tratarse de norma ya vigente al momento de celebrarse el acto y no de norma legal que se dicta especialmente para declararlo nulo, ya que la potestad de declarar la nulidad corresponde exclusivamente a los órganos jurisdiccionales. Por ello, la causal debe interpretarse en el sentido de que se trata de una nulidad expresamente prevista por norma legal preexistente al acto jurídico que se celebra y, por celebrarse no obstante estar prohibido es sancionado con nulidad.

La causal comprende todo otro caso no previsto en las causales anteriores. Se trata de una prohibición, o cuando menos de una limitación, de celebrar actos jurídicos reprobados por la ley, imponiéndose una limitación a la capacidad de ejercicio de las personas.

Por último, como se trata de nulidades textuales, para la aplicación de la causal sub exámine no es necesario que la ley utilice el vocablo “nulo” o que haga referencia de manera explícita a la sanción de nulidad o a la nulidad absoluta, como ocurre, ad exemplum, en el art. 171° que preceptúa que la condición suspensiva impropia “invalida el acto” y que la resolutoria impropia “se considera no puesta”, disposiciones que deben interpretarse en el sentido de la nulidad absoluta en aplicación de la causal prevista en el inc. 7 del art. 219°.

Torres (2018). Indica que, según el inc. 7 del art. 219°, el acto jurídico es nulo cuando la ley lo declare nulo. Esta norma se refiere casos especiales de nulidad declarada por ley, distintos de lo señalado en el art. 219°. La nulidad especial establecida por la ley es remitida a la valoración discrecional del legislador y se refiere a hipótesis muy variadas ligadas a intereses heterogéneos, no necesariamente públicos, sino, al contrario, puede tutelar solamente a algunos sujetos en cuanto pertenecientes a ciertas clases o grupos sociales caracterizados por situaciones particulares de debilidad o vulnerabilidad que, por tanto, necesitan de una específica protección del legislador.

7.-La nulidad declarada por la ley puede ser expresa o virtual.

Ejemplos:

- a) El art. 172° dispone que es nulo el acto jurídico cuyos efectos están subordinados a condición suspensiva que dependa de la exclusiva voluntad del deudor.
- b) El art. 123°-A de la Ley del Notariado (D. Leg. 1049) dispone la nulidad de las escrituras públicas referidas a actos de disposición o de constitución de gravamen realizados por personas naturales sobre predios fuera del ámbito territorial del notario.

c) El Código Penal prescribe: “Art. 97°. Protección de la reparación civil. Los actos practicados o las obligaciones adquiridas con posterioridad al hecho punible son nulos en cuanto disminuyan el patrimonio del condenado y lo hagan insuficiente para la reparación, sin perjuicio de los actos jurídicos celebrados de buena fe por terceros”.

d) La Ley 29946, Ley de contrato de seguro, dispone:

Art. 3°. Inexistencia del riesgo. “El contrato de seguro es nulo si al tiempo de su celebración se había producido el siniestro o había desaparecido la posibilidad de que se produzca. Si se acuerda que comprende un período anterior a su celebración, el contrato es nulo solo si al tiempo de su conclusión el asegurador conoce la imposibilidad de que ocurra el siniestro o el contratante conoce que se ha producido”.

Art. 8°. Reticencia y/o declaración inexacta dolosa. “La reticencia y/o declaración inexacta de circunstancias conocidas por el contratante y/o asegurado, que hubiese impedido el contrato o modificado sus condiciones si el asegurador hubiese sido informado del verdadero estado del riesgo, hace nulo el contrato si media dolo o culpa inexcusable del contratante y/o asegurado”.

Art. 9°. Plazo para pronunciarse. “El asegurador dispone de un plazo de treinta (30) días para invocar la nulidad en base a la reticencia y/o declaración inexacta a que se refiere el artículo anterior, plazo que debe computarse desde que el asegurador conoce la reticencia o declaración inexacta. A tal efecto, el pronunciamiento del asegurador debe ser notificado por medio fehaciente”. De acuerdo con esta norma, si el asegurado incurrió en dolo o culpa inexcusable, la aseguradora, dentro del plazo de 30 días desde que toma conocimiento de la reticencia o declaración inexacta antes de que se produzca el siniestro, puede notificar al contratante de la póliza o asegurado, por medio fehaciente, por ejemplo, una carta notarial, invocando la nulidad el contrato. La aseguradora es quien decide si el asegurado ha actuado con dolo o culpa inexcusable. El asegurado puede cuestionar judicialmente tal decisión.

e) La Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, dispone: “Art. 9° inciso 2. La transferencia de dominio entre particulares de un bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación obligatoriamente debe de ser puesta en conocimiento previo de los organismos competentes, bajo sanción de nulidad”.

“Art. 9° inciso 4, El Estado tiene preferencia en la transferencia onerosa de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, bajo sanción de nulidad”.

“Art. 18°.Adquisición de bienes a partir de La promulgación de La presente Ley, toda persona que adquiera bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, está obligada a cumplir los trámites establecidos y acreditar La validez de su adquisición. En caso que no cumpla con Los requisitos, se presume la adquisición ilícita del bien, siendo nula La transferencia de propiedad o traslación de posesión, revirtiéndolo a favor del Estado, salvo derecho aprobado en la vía judicial”.

Al disponer el art. 219° inciso 7, que el acto jurídico es nulo cuando la ley lo declara, se reafirma el principio de legalidad en materia de nulidades del acto jurídico, o sea no hay nulidad del acto jurídico dispuesta por convenio o por los tribunales encargados de administrar justicia.

8. La contravención a las normas de orden público.

Vidal (2019). Sostiene que, la causal del inc. 8 del art. 219°, complementa la nulidad prevista en el artículo V del Título Preliminar, que preceptúa que es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público y a las buenas costumbres. La causal es novedosa pues no registra antecedente en nuestra codificación civil, salvo en el art. III del Título Preliminar del Código de 1936 que se limitaba a prohibir el pacto que fuera contrario a las normas de orden público, por lo que consideramos que se inspira en el art. 1418° del Código Civil italiano.

Como puede apreciarse, la causal está referida a la contravención de las normas de orden público y a las buenas costumbres, dando cabida a las denominadas nulidades virtuales, que resultan de la interpretación de la norma legal, y en eso se

diferencia esta causal de la vista anteriormente, que da cabida a las nulidades textuales.

Stolfi, comentando la acotada norma del Código Italiano, dice que para que haya nulidad no es necesario que sea declarada caso por caso, ya que viene impuesta como sanción con la que la ley castiga en general la inobservancia de una norma coactiva. Por eso, precisa el autor italiano, que la nulidad puede ser expresa o tácita, o bien, como lo acabamos de señalar, textual o virtual. La primera supone que el legislador la establezca expresamente como ocurre con las causales anteriores. La segunda, en cambio, deriva lógicamente de la ley cuando la autonomía de la voluntad colisiona con una norma de carácter imperativo que se fundamenta en el orden público, apuntamos nosotros.

La causal del inc. 8 del art. 219° del C.C, se fundamenta, pues, en la atenuación de la autonomía de la voluntad por el orden público, que ya hemos estudiado y da cabida a las denominadas nulidades virtuales, cuyo concepto, como ya hemos advertido, es contrapuesto al de las nulidades expresas o textuales, por lo que en esta causal quedan comprendidos los actos jurídicos celebrados en contravención a las normas de orden público y queda planteada, así, la nulidad virtual de un acto jurídico cuando es celebrado con violación de normas imperativas, que son en las que se expresa el orden público, del que forman parte las buenas costumbres.

La doctrina ha juzgado peligrosa la admisión de las nulidades virtuales. Sin embargo, la misma doctrina reputa que ellas no implican que operen automáticamente, sino que los órganos jurisdiccionales tengan la facultad de declararlas con el sustento de la norma imperativa contravenida por la autonomía privada. Por lo general, las nulidades virtuales están integradas a las normas prohibitivas en las que no se advierte la sanción de nulidad.

En efecto, el Código Civil, al acoger las nulidades virtuales en el inc. 8 de su art. 219°, está refiriendo esta causal a las normas prohibitivas, las cuales deben estar expresamente contenidas en los textos legales en conformidad con el precepto constitucional que precisa que “Nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda

ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe” y que, como derecho fundamental de la persona, lo proclama el párrafo a) del inc. 24 del art. 2° de nuestra Constitución Política del Perú.

Por último, el inc. 8 del acotado art. 219°, hace la salvedad en cuanto a que la ley establezca una sanción diversa de la nulidad, lo que se explica en el imperium del Legislador, sanción que puede ser, por ejemplo, la ineficacia del acto, como en el caso de la representación sin poder.

1.2.1.4. Características del acto nulo

Las características del acto nulo resultan de los principios informantes de la nulidad absoluta que resume el art. 220° : “La nulidad a que se refiere el artículo 219°, puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público. Puede ser declarada de oficio por el Juez cuando resulte manifiesta. No puede subsanarse por la confirmación”. La norma fue tomada del Proyecto de la Comisión Reformadora y registra como antecedente el art. 1124° del Código Civil de 1936.

1. El acto nulo lo es de pleno derecho.

Vidal (2019). Señala que, la nulidad absoluta es una nulidad ipso jure y por eso el acto nulo lo es de pleno derecho. Ello significa que no requiere de una sentencia que así lo declare porque se trata de un acto jurídicamente inexistente, del que existe sólo una apariencia de acto, que es lo que hace necesario recurrir al órgano jurisdiccional a fin de que desaparezca la apariencia de tal acto. Por eso, también, el acto nulo no tiene fuerza vinculante ni despliega eficacia alguna.

Si el acto es nulo, nada se ha creado ni modificado respecto de la situación jurídica que se pretendía crear o que se pretendía modificar con la celebración del acto.

El acto nulo, pues, no requiere de pronunciamiento del órgano jurisdiccional. Sólo si una de las partes que lo celebró no acepta su invalidez corresponderá al Juez declararla, sin que la sentencia que reconozca la nulidad tenga un carácter constitutivo sino meramente declarativo.

El acto nulo, por serlo, es absolutamente ineficaz y no surte los efectos deseados por las partes, pues como hemos ya indicado, no da lugar a la situación jurídica pretendida y, por eso, le es aplicable la máxima *quod nullum est nullum producit effectum*.

2. La nulidad absoluta del acto puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público.

La nulidad absoluta del acto jurídico, por sustentarse en consideraciones de orden público, puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público. Así lo establece, de manera explícita, el primer párrafo del art. 220°. Sin embargo, es conveniente interpretar la norma para precisar sus alcances.

Es necesario, en primer lugar, precisar el interés al que se refiere el art. 220°, que debe ser el mismo del art. VI del Título Preliminar del Código Civil y que es el que sustenta el requisito de la legitimidad para accionar o contestar una acción, que el Código Procesal Civil considera también en el art. IV de su Título Preliminar.

La acción de nulidad absoluta, o simplemente de nulidad, para diferenciarla de la acción de anulabilidad o anulatoria que corresponde a la nulidad relativa, viene a ser una acción que puede incoarla cualquiera que tenga un interés que, obviamente, ha de ser legítimo para que pueda ser invocado por las partes y los terceros.

Tratándose de las partes, no cabe hacer distingo alguno, ni por las causales de la nulidad ni por ninguna otra razón, pues el acto es nulo *ipso jure* y la sentencia que se dicte es meramente declarativa. El mismo fundamento de orden público que sustenta a la nulidad absoluta justifica que cualquiera de las partes accione en nulidad y que este derecho a la acción se transmita a sus sucesores, sean a título universal o a título singular.

Los sucesores de las partes, por ser terceros relativos, obviamente están legitimados para accionar. Los están también los acreedores de las partes que son también terceros relativos. La cuestión radica en si los terceros que no son sucesores ni acreedores pueden también accionar.

El acotado art. 220° no hace referencia concreta a los terceros ni los distingue, se refiere, simplemente, a los que tengan interés. Este interés, obviamente, ha de ser también un interés legítimo y consideramos que debe basarse en la afectación que pueda causarles a estos terceros la eficacia que pueda atribuírsele al acto, aun cuando el acto nulo no les sea directamente perjudicial.

Tratándose del Ministerio Público, al que la Constitución Política le asigna, entre otras atribuciones, la de la defensa de la legalidad y de los intereses públicos tutelados por el Derecho (art. 159°, inc. 1), consideramos que debe interpretarse esta atribución, en cuanto a su alcance, en función de su Ley Orgánica y demás normas que regulan sus atribuciones, pues se le asigna en su Ley Orgánica la defensa de la familia y de los menores e incapaces. Por eso creemos que al Ministerio Público no le corresponde promover la acción de nulidad por todas las causales del art. 219° sino sólo por la causal de incapacidad absoluta (inc. 2) y en las nulidades textuales (inc. 7) y virtuales (inc. 8) que lleguen a su conocimiento.

La acción de nulidad que se promueva, sea por las partes, por terceros o por el Ministerio Público, deberá tramitarse como proceso de conocimiento.

3. La nulidad absoluta puede ser declarada de oficio.

La declaración de oficio de la nulidad absoluta se explica en las consideraciones de orden público que la sustentan. Por eso, esta característica es una consecuencia inherente a la nulidad ipso jure del acto nulo que, como hemos señalado, significa que no requiere de una sentencia judicial que lo declare. Así resulta del segundo párrafo del art. 220°, que es indicativo de que el órgano jurisdiccional que conoce de una litis si constata la existencia de una causal de nulidad absoluta puede, de oficio, es decir, sin pedido de parte, declarar la nulidad del acto jurídico vinculado a la controversia, sin más requisito que el de que la nulidad “resulte manifiesta”.

La facultad que el acotado párrafo del art. 220° otorga a los órganos jurisdiccionales es anterior a la entrada en vigor del Código Procesal Civil y tiene una aparente contradicción con sus normas y principios informantes, fundamentalmente con la manera como el vigente ordenamiento procesal ha organizado el proceso y sus

etapas preclusivas, el impulso que corresponde a las partes (art. IV del Título Preliminar) y el impedimento del Juez de ir más allá del petitorio y en fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes (art. VII del Título Preliminar). La facultad conferida a los jueces por el Código Civil es excepcional y les permite, a nuestro parecer, declarar la nulidad en la sentencia, aunque no haya sido alegada en el petitorio de la demanda, en el de la reconvencción, ni en la de las contestaciones a una u otra al ejercitarse el derecho de contradicción.

Al respecto, es pertinente la opinión de **Ennecerus**, quien señala que el Juez debe tener en cuenta la nulidad que le sea conocida, aunque no la invoque aquel a quien favorece, ya que no es menester una acción especial encaminada a producir la nulidad, ni tampoco a constatarla, puesto que se produce sin más, en virtud de la ley.

Por lo que dejamos expuesto, es necesario, entonces, precisar el sentido de lo que viene a ser una nulidad “que resulte manifiesta”.

Consideramos que el sentido de la nulidad “que resulte manifiesta” se orienta a dos significados. El primero, en su significado semántico, la nulidad “que resulte manifiesta” es la que se presenta al descubierto, de manera clara y patente, y frente a la cual el órgano jurisdiccional fácilmente se percata de ella y la declara, como cuando se trata de una donación de inmueble en documento privado, siendo así que debe hacerse por escritura pública bajo sanción de nulidad (art. 1625° C.C), o cuando un testamento ológrafo se presenta con un texto procesado electrónicamente, cuando debe ser totalmente manuscrito, fechado y firmado por el propio testador (art. 707° C.C). El segundo significado no radica en “lo manifiesto” de la nulidad, sino que ésta se encuentra encubierta pero luego resulta “manifiesta”, como cuando se celebra un contrato con una finalidad que no ha sido expresada, pero que es ilícita y en tal caso, si una de las partes recurre al órgano jurisdiccional para alcanzar la pretensión a la que se siente con derecho, el órgano jurisdiccional podrá evaluarla finalidad del contrato y declararlo nulo, aun cuando su invalidez no sea, precisamente, la materia de la controversia.

4. El acto nulo no puede ser confirmado.

La nulidad absoluta es insubsanable y por eso el acto nulo no puede convalidarse mediante la figura de la confirmación, la cual, por lo demás, es sustancialmente distinta a la figura de la conversión.

Efectos ulteriores del acto nulo

El acto nulo, como lo venimos viendo, lo es de pleno derecho y no surte los efectos queridos por las partes. Sin embargo, una vez celebrado, produce los efectos ulteriores que ahora vamos a considerar.

Se trata de los efectos ulteriores interpartes y de los efectos ulteriores frente a terceros, respecto de los cuales, si bien el Código Civil no contiene norma al respecto, el principio general que gobierna la nulidad absoluta es el de hacer que la situación preexistente a la celebración del acto nulo no ha sido modificada, como tampoco la situación que se ha querido crear.

1. Los efectos ulteriores interpartes.

Para examinar los efectos ulteriores entre las partes hay que partir de dos hipótesis: que los derechos, como los deberes u obligaciones, resultantes del acto jurídico hayan sido ejercitados o cumplidas, o que no lo hayan sido.

En el primer caso, es decir, cuando los derechos han sido ejercitados o los deberes u obligaciones cumplidas y, por ello, la situación jurídica preexistente al acto nulo se ha modificado de hecho, la parte que aspira a que se declare la nulidad absoluta del acto celebrado se verá precisada a incoar la correspondiente acción de nulidad. En tal hipótesis, la acción no va dar creación a una nueva situación jurídica pues, como ya hemos visto, la sentencia es meramente declarativa y sólo verifica la situación preexistente a la celebración del acto nulo, ya que éste no tuvo ni puede tener eficacia alguna y, como señala Stolfi, cada uno puede reclamar que le sea restituida la prestación cumplida, restituyendo a su vez la que ha recibido. La restitución no proviene de la sentencia que declara la nulidad, sino del título anterior al acto nulo que pueda invocar cada parte respecto de la prestación que cumplió.

Además, la restitución puede abarcar la entrega de frutos o de intereses, según la naturaleza de la prestación. Por ello, será conveniente acumular a la acción de nulidad una acción restitutoria, que comprenda la entrega de frutos o el pago de intereses.

En el segundo caso, o sea, cuando los derechos no han sido ejercitados ni los deberes u obligaciones cumplidas, no se ha alterado en absoluto la situación jurídica preexistente a la celebración del acto, y, en esta hipótesis, frente a la pretensión de una de las partes, que quiera hacerla valer ante un órgano jurisdiccional, la otra dispone de la excepción de nulidad que la tomamos en el sentido de medio de defensa y no de excepción en el sentido del Código Procesal Civil, por lo que puede hacerla valer como reconvencción que, al igual que la acción, puede dar lugar a la declaración judicial de que el acto es nulo.

2. Los efectos ulteriores frente a terceros.

El acto nulo, tampoco surte efectos en contra ni en favor de terceros, independientemente de la buena o mala fe de los celebrantes del acto.

El Código Civil no tiene tampoco norma al respecto y creemos que ella hubiera sido innecesaria pues la conclusión expuesta no puede ser otra. Y, además, porque el acto nulo lo es independientemente de la sentencia que lo declara, el acto nulo, por serlo, carece de energía jurídica traslaticia.

a.-Nulidad promovida por terceros interesados

Pueden ejercitar la acción de nulidad los terceros que con el acto jurídico nulo vean perjudicados sus intereses económicos o morales. No es necesario que exista un perjuicio actual o eventual, sino basta que el acto nulo entrañe un peligro de hacer perder o impedir el ejercicio de un derecho.

Tienen la calidad de terceros todas aquellas personas que no han intervenido en la celebración del acto nulo.

El tercero que interpone la acción debe probar que tiene un interés propio para accionar, interés consistente en la exigencia de obtener un resultado útil jurídicamente apreciable, que no se puede conseguir sin la intervención judicial.

El tercero totalmente extraño al acto jurídico nulo, que no ha sido perjudicado ni puede serlo no es beneficiario de la acción de nulidad. La Corte Suprema ha resuelto: Nadie puede pedir la nulidad de un contrato en que no ha tomado parte ni deriva derechos o afectación alguna, por carecer de legitimación activa para ello (Exp. N° 677-90-Callao, en: Rev. Normas Legales, t. 214, marzo de 1994).

El tercero que conoce de la nulidad, pero que carece de interés para accionar porque no lo afecta ni directa ni indirectamente, podrá ponerla en conocimiento del Ministerio Público.

Si la persona afectada con la nulidad es un incapaz, la acción de nulidad será ejercitada por su representante legal.

b.-Nulidad declarada de oficio

Art. 220°, Segundo Párrafo: “La nulidad (...) puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta.

Este segundo párrafo del art. 220° ha sido interpretado por los precedentes vinculantes 3 y 7 establecidos en el IX Pleno Casatorio Civil (Cas. N° 4442-2015-Moquegua), los cuales disponen:

La declaración de oficio de la nulidad manifiesta de un negocio jurídico puede producirse en cualquier proceso civil de cognición, siempre que la nulidad manifiesta del referido negocio jurídico guarde relación directa con la solución de la controversia y que, previamente, se vaya promovido el contradictorio entre las partes”.

No haya sido invocada como agravio en el recurso de apelación, en cuyo caso, en decisión motivada y con expresa indicación de la causal de nulidad que podría haberse configurado en la celebración del negocio jurídico, se declarará la nulidad de la sentencia de vista, la insubsistencia de la sentencia apelada y se ordenará

que el juez de primera instancia, previa promoción del contradictorio entre las partes, emita pronunciamiento sobre la posible nulidad manifiesta”.

c.-Prescriptibilidad de la acción de nulidad

El acto nulo ha sido siempre objeto de un tratamiento especial respecto de la extinción de sus efectos ulteriores pues no siempre se ha reconocido la aptitud de la prescripción frente al acto nulo.

el Código Civil en vigor ha acortado considerablemente el plazo prescriptorio para la acción de nulidad. El art. 2001° en su inc. 1, lo ha reducido a 10 años. Además, el Código no legisla sobre la excepción de nulidad. La nulidad de un acto o contrato puede ser invocada en vía de acción o de excepción, mejor dicho reconvenición, pues excepcionarse o reconvenir, ahora es también un modo de ejercitar el derecho.

d.-La conversión del acto nulo

Ennecerus (1981). Sostiene que, indicando que si un negocio es nulo en el sentido que las partes se habían propuesto, puede, no obstante, ser mantenido como negocio distinto, si concurren todos los requisitos de éste, incluso los de forma, y que la conversión se justifica en general cuando por el otro negocio se alcance el fin económico primeramente propuesto, aunque sólo parcialmente o de un modo no tan perfecto, como puede ocurrir con una letra de cambio nula por defecto de forma pero que puede convertirse en un reconocimiento de deuda o, en el caso de una pignoración nula, que no podrá mantenerse como una cesión pero que se puede convertir en un derecho de retención. Admite que la conversión puede confundirse con una interpretación de la declaración de voluntad por lo que, con el criterio objetivo tan propio de la doctrina germana, señala que lo que distingue decisivamente una conversión de la interpretación es “que la interpretación sólo permite tener en cuenta la voluntad declarada, mientras que la conversión permite tomar en consideración una voluntad presumible, hipotética”. Trátase concluye en

averiguar lo que habrían querido las partes si hubieran conocido la nulidad del negocio, pero, enfatiza, que la voluntad efectivamente declarada es la que debe tener primacía.

Betti (1975). Sintetiza la conversión de un negocio nulo en un negocio válido cuando se dan los dos requisitos siguientes: 1. Que pueda ser utilizado el negocio nulo para suministrar, tal como es objetivamente, los elementos esenciales del nuevo negocio, que viene a ser el convertido; y 2. Que este otro negocio, aun no habiendo sido efectivamente querido por las partes, ni siquiera de un modo eventual, pueda, sin embargo, integrarse dentro de la órbita del interés práctico perseguido por ellas, en el sentido de poder servir igualmente, al menos en forma aproximada, a su satisfacción.

Messineo (1979). Sostiene que, la conversión es una integración legal de los efectos del negocio sobre el fundamento de una presumible y, por consiguiente, hipotética voluntad del sujeto o de los sujetos: En verdad enfatiza lo que importa es el resultado práctico, no el medio jurídico elegido.

Vidal (2019). Señala que, la conversión del acto, tanto la formal como la material, se puede producir al no haberla prohibido el Código Civil. En la primera, el acto jurídico se mantiene, aunque con distinta forma, como ocurre con la conversión del testamento cerrado en testamento ológrafo en la hipótesis prevista en el art. 703°, esto es, si ha sido escrito, fechado y firmado de puño y letra del testador. En la segunda, o sea la material también llamada sustancial o auténtica, el acto nulo se convierte en un acto distinto, como en el caso de una donación de bien inmueble que, según el art. 1625 requiere de escritura pública y que, por inobservancia de la forma puede convertirse en comodato (art. 1728°), pues éste, que es un acto distinto, se asemeja al fin práctico perseguido por las partes.

El matrimonio nulo

El Código Civil presenta el matrimonio como un acto jurídico con características peculiares, perspectiva desde la cual nos vamos a ocupar de su nulidad con la advertencia ya hecha de que no son de aplicación las normas uniformes del acto

jurídico. Por eso, ahora, al igual que lo hicimos al tratar de los vicios de la voluntad, daremos relevancia a las peculiares características del acto matrimonial que determinan sus normas propias.

La nulidad del matrimonio, en consecuencia, se norma por las reglas especiales contenidas en el Libro III, dedicado al Derecho de Familia.

Las causales de nulidad del matrimonio están enumeradas en el art. 274° de las cuales vamos a considerar la relacionadas con la capacidad de ejercicio y con los vicios de la voluntad. Así, “Es nulo el matrimonio: del enfermo mental, aun cuando la enfermedad se manifieste después de celebrado el acto o aquél tenga intervalos lúcidos. No obstante, cuando el enfermo ha recobrado la plenitud de sus facultades, la acción corresponde exclusivamente al cónyuge perjudicado y prescribe no caduca, si no se ejercita dentro del plazo de un año a partir del día en que cesó la incapacidad (inc. 1) y del sordomudo, del ciegosordo y del ciegomudo que no sepan expresar su voluntad de manera indubitable. Empero, si aprenden a expresarse sin lugar a duda, es de aplicación lo dispuesto en el inciso 1 (Inc. 2);

Como puede apreciarse, las causales de nulidad del matrimonio no hacen de este acto jurídico un matrimonio inexistente ni absolutamente ineficaz. Lo nulo del matrimonio no tiene el mismo significado que lo nulo en los demás actos jurídicos, por lo que respecto de él no puede hablarse, propiamente, de nulidad absoluta y, además, la sentencia que declare la nulidad no es meramente declarativa, sino que es constitutiva, pues por efecto de ella queda recién extinguida la relación el matrimonial.

Tampoco puede considerarse que se trata, propiamente, de nulidad absoluta, por cuanto el matrimonio nulo no es absolutamente ineficaz, pues produce efecto respecto de los cónyuges e hijos si se contrajo de buena fe, como si se hubiera disuelto por divorcio, y, si hubo mala fe en uno de los cónyuges, el matrimonio nulo no produce efectos en su favor, pero si respecto del otro y de los hijos (art. 284°). Además, el matrimonio nulo produce efectos frente a terceros de buena fe (art. 285°)

El criterio informante de la nulidad del matrimonio está previsto en el art. 275°: “La acción de nulidad debe ser interpuesta por el Ministerio Público y puede ser intentada por cuantos tengan en ella un interés legítimo y actual. Si la nulidad es manifiesta, el juez la declara de oficio. Sin embargo, disuelto el matrimonio, el Ministerio Público no puede intentar ni proseguir la nulidad ni el juez declararla de oficio”. Además, el matrimonio nulo se convalida o confirma en los casos previstos en el art. 274° o si el cónyuge a quien compete invocar la causal para el ejercicio de la acción deja transcurrir el plazo no de caducidad sino de prescripción, sin incoarla.

Algunas causales sólo pueden ser invocadas por el cónyuge que contrajo el matrimonio nulo y sus herederos sólo pueden continuar la acción ya iniciada (art. 278°).

Por último, la acción de nulidad del matrimonio es imprescriptible, según el art. 276, pese a que en su tenor se expresa que “no caduca”, pues se trata de imprescriptibilidad y no de incaducibilidad.

e.-El acto testamentario nulo

Al acto testamentario nulo si le son aplicables las normas que rigen la nulidad absoluta y que están resumidas en el art. 220°. Pero, además, el Código Civil ha establecido causales propias atendiendo a sus características, lo que determina que no todas las causales del art. 219° le sean aplicables, por lo que sólo vamos a considerar las relacionadas a la capacidad de ejercicio y a los vicios de la voluntad.

Así, es nulo el testamento cuando es otorgado por incapaces menores de edad y por lo mayores enfermos mentales, cuya interdicción ha sido declarada, así como los incapaces a que se refiere el art. 687 (art. 808) y cuando incurre en defecto de forma (art, 811° y 813°).

Por último, el acto testamentario nulo queda comprendido dentro de las características de la nulidad absoluta. La acción de nulidad debe entablarse contra el albacea, quien es al que corresponde sostener la validez del testamento (art. 787°, inc. 10). La sentencia judicial que declare la nulidad del testamento es declarativa y, en consecuencia, la sucesión pasar a regirse por las reglas de la

sucesión intestada. La acción es prescriptible, extinguiéndose en el plazo de 10 años (art. 2001°, inc. 1), computándose el plazo desde el día en que pudo ejercitarse (art. 1993°).

1.2.2.El principio de la buena fe

1.- En el Derecho Romano

Ordoqui (2015). Señala que, dado que la buena fe es un imperativo ético emergente de la propia naturaleza humana ya estuvo presente en la época del Derecho Romano. La «bona fides» se aplicó en una primera época respecto de la tutela del poseedor que creyó en la legitimidad de sus derechos y respecto al deber de lealtad entre los contratantes. Justiniano (Institutas libro IV, título 6, párrafo 28) diferencia las obligaciones «stricti iuris» y las de «bona fide». Las de buena fe eran, entre otras, la compraventa, el arrendamiento, el mandato, el depósito, el comodato. Y todas las demás eran de derecho estricto. En el párrafo 30 de las Institutas se aclaraba que las obligaciones de buena fe atribuyen al juez libre facultad para estimar según lo bueno y lo equitativo, y lo que debe restituirse al actor.

En su origen todas eran obligaciones «stricti iuris» o sea, que provenían del derecho quirritario (el derecho antiguo), donde todo era formalismo y ritualismo. Cada contrato tenía sujetos y palabras sacramentales ineludibles en su instrumentación.

Las obligaciones de buena fe, que son las que llegaron a nuestros días, surgen posteriormente, y se debieron a la influencia del denominado «iuris gentium» (derecho de gentes o derecho los comerciantes), que introduce nuevos contratos en los que se dejaron de lado ritualismos y formalidades alcanzando con el consenso y la buena fe. Ello implicaba que el magistrado tenía mayores facultades para interpretar lo que pudo ser la intención común de las partes en atención al fin perseguido, y ello era posible porque de alguna manera la buena fe venía a sustituir las exigencias formales y los ritualismos.

Importa destacar que los romanos reconocieron al principio general de la buena fe como principio fundado en el Derecho Natural.

En una primera época, en el Derecho Romano para contratar se debía seguir determinados actos solemnes y rituales. Cumplidos estos ritos el acto generaba obligaciones y podía calificarse de contrato. Con la influencia del derecho de gentes y del derecho pretoriano se admitieron los llamados «judicia bonae fidei» por los que la obligación podía establecerse sólo por cierto acuerdo de partes. En un principio ello fue posible sólo para algunos contratos determinados.

2.- La buena fe en los antecedentes del Código Civil Francés de 1804

Consideramos de particular interés tener presentes algunos razonamientos de quienes fueron los inspiradores del Código Civil Francés que, a su vez, fue el antecedente ineludible para nuestro código civil. Así, por ejemplo, DOMAT (Les lois civiles en leur ordre nature. Ouvres completes, París, 1835, Sección III, parágrafo 2) titula "De la buena fe en todo tipo de contrato", y afirma que la buena fe rige no sólo en la ejecución sino también en la formación e interpretación de todos los contratos. El autor recuerda que en el derecho romano se distinguían contratos de derecho estricto y de buena fe, y afirma que en el derecho francés son todos de buena fe, dando a entender con toda claridad que lo que se debe priorizar es la buena fe y no tanto el derecho estricto.

De la buena fe dependieron desde el principio los aspectos medulares del contrato, como ser el respeto de la palabra dada, la confianza en la norma que se han dictado las propias partes entre sí. Por ello la buena fe desde el comienzo tuvo más importancia que el principio de la autonomía privada y el de la fuerza vinculante del contrato pues en ella se fundaba el mismo vínculo y el respeto de la palabra dada. Sostuvo el autor citado que la buena fe se origina en la ley natural y se impone a la voluntad de las partes y a la fuerza vinculante del contrato. Para este autor, el principio de la buena fe refiere al deber de sinceridad, que descarta el fraude y el dolo, y en él se sustenta en esta primera época el fundamento del principio del respeto a la palabra dada y de la fuerza vinculante del contrato.

Pothier (1961). Señala que, destaca que el rol de la ley natural y de la equidad en el contrato es fundamental. Así, establece que la equidad debe reinar en todos los

convenios. En el N°. 123 afirma que la ley natural es, por lo menos, la causa mediata de todas las obligaciones. El carácter previsible del daño contractual depende de la buena fe del deudor (art.1246° del C.C. Uruguayo). Como se advierte, esto es importante tenerlo presente porque tanto para DOMAT como para POTHIER, que fueron los inspiradores de los trabajos preparatorios del código civil francés, la equidad y el derecho natural tienen especial relevancia en la vida del contrato.

Romain. (2000). Sostiene que, haciendo un estudio histórico del significado de la buena fe en el Código Civil Francés y de los que le siguieron, concluye que en el dominio de la buena fe es donde se constata con mayor claridad y fuerza la consustanciación de la moral en el derecho, tal como lo sostuvieron con toda claridad Domat y Pothier.

De Page (1964). Manifiesta que, se destaca también por haber profundizado en los límites de la autonomía de la voluntad, destacando la relevancia del orden público, las buenas costumbres y la buena fe, de forma que en definitiva todos los contratos deben interpretarse y ejecutarse conforme a las pautas emergentes de este gran principio general del derecho contractual.

En los siglos XX y XXI la corriente personalista del derecho contractual ha encontrado en ella el origen de la revitalización, no solamente de la tutela del contrato sino de "la persona" en él involucrada. Hoy el principio general de la buena fe tiende a dominar por entero el derecho de los contratos y de las obligaciones.

En la actualidad muchos doctrinos pretendieron encontrar en la Constitución lo que el derecho privado no les brindaba, pues no supieron interpretar el verdadero alcance del principio de la buena fe.

No faltan quienes como ya lo dijéramos piensan que la aplicación de principios generales como el de la buena fe genera inseguridad, imprecisión e incertidumbre pues estamos en el ámbito de lo que gráficamente IHERING denominaba «cielo de los conceptos jurídicos».

Ocurre que esta exigencia de proceder en parámetros de buena fe no es algo creado por el legislador sino que es propio de la naturaleza humana. El derecho reconoce una exigencia de conducta propia de la naturaleza humana y la presenta dándole forma con la denominación de buena fe.

3.- Inafectación del tercero de buena fe

Principio de fe pública registral

Roppo (2009). Sostiene que, la buena fe obliga a cada una de las partes a comportarse en el ámbito de la relación contractual de modo de no perjudicar y más bien salvaguardar el razonable interés de la contraparte, cuando ello no comporte a su cargo ningún apreciable e injusto sacrificio. A su vez, las consecuencias a cargo del contratante que viola la buena fe pueden sintetizarse de este modo: imposibilidad de hacer valer pretensiones contractuales hacia la contraparte, o bien exposición de las pretensiones contractuales de la contraparte.

De Reia (2009). Señala que, la buena fe surge como la clave de la bóveda de nuestro sistema de contratación inmobiliaria. La buena fe es una institución relevante en el Derecho que actúa como principio general, pero también para la interpretación de los contratos y justamente el instituto de la fe pública registral está vinculado en la mayoría a los contratos en mérito a lo cual, se efectúan las adquisiciones de los bienes.

Gonzales (2016). Manifiesta que, la fe pública registral es una modalidad de adquisición a non dominio, prevista por el legislador a efectos de proteger la legítima confianza en la apariencia; por cuya virtud, el tercero mantiene su adquisición aunque el transmitente no sea el titular del derecho por efecto de la nulidad, rescisión o resolución del propio título.

Torres (2018). Sostiene que, siempre hay que tener presente que el ordenamiento jurídico protege al tercero adquirente o sub adquirente a título oneroso y de buena fe, especialmente al que ha adquirido bajo la buena fe pública registral. La inscripción registral de los actos jurídicos por los cuales se crean, modifican o extinguen derechos reales (propiedad, usufructo, superficie, hipoteca, habitación,

etc.) es el régimen de publicidad y de oponibilidad de tales actos a terceros, así como el régimen de prioridad temporal del acto, según el cual el acto que primero se registra prevalece sobre los actos inscritos posteriormente, aun cuando estos tengan fecha anterior. El art. 2016 señala que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

El art. 2014° establece: “Art. 2014°. 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 inscrita 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 lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

Para que el tercero esté protegido por la buena fe registral se requiere:

- a) que su adquisición sea a título oneroso;
- b) que actúe de buena fe tanto en el momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como en el momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presume mientras no tenía conocimiento de que, por ejemplo, el bien no pertenecía a su enajenante, o no conocía de la inexactitud del registro (presunción iuris tantum);
- c) que el otorgante aparezca registralmente como titular del derecho de que se trate;
- d) que el adquirente inscriba su derecho; y
- e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos archivados que sustentan la inscripción resulten las causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante.
- f) La Corte Suprema ha resuelto:

Cas. N° 2775-2013 Lima, publicada el 30.10.2014: Nulidad de Acto Jurídico. Se debe tener presente que el fundamento del principio de la fe pública registral,

contenido en el artículo 2014 del Código Civil, radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial, cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que efectúen terceros adquirentes bajo la fe del registro.

Rgrp (2012). Señala que, la inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

Bigio (1998). Indica que, si se pretendiera dar una definición a este principio, se diría que es aquel que 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.

García (1993). Señala que, es aquel principio hipotecario en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición a non dominio que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por Ley.

Díez-Picazo y Ponce de León, (2008). Sostienen que, mediante la buena fe objetiva se “expresa la confianza o la esperanza en una actuación correcta de otro. Se concreta en la lealtad, en los tratos, en la fidelidad y en la palabra dada. Posee, sin embargo, una ineficacia mucho más amplia y significativa un modelo de comportamiento, no formulado legalmente y de imposible formulación, que vive en las creencias y en la conciencia social y al que deben ajustarse los comportamientos individuales” .

Tarazona (2014). Señala que, tenemos al tercero registral, que es aquel tercero que sigue inmediatamente al segundo, por ende, no tiene ninguna participación en el primigenio negocio jurídico celebrado por los anteriores propietarios: primus y secundus, además, dicho tercero registral reúne determinados requisitos establecidos por la ley, por el cual inscribe su derecho adquirido

Rimasaca (2019). Sostiene que, un claro ejemplo del tercero registral es el principio de fe pública registral, el cual es un principio fundamental del sistema registral, ya que permite la protección del tercero de buena fe que, confiado en la información que proporciona el registro, contrata a título oneroso e inscribe su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el título de su transferente.

Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunill (1995). Ambos señalan que, “el principio de fe pública del registro es adoptado por todo ordenamiento jurídico inmobiliario que busca proteger decisivamente las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes que se hayan producido confiados en el contenido del registro”.

4.-El tercero Registral:

Amado (2018). Sostiene que, la figura central del principio de fe pública registral lo constituye el tercero registral, quien es la persona que recibe la protección del Estado en lo que respecta al mantenimiento de su derecho, aunque se anule, rescinda o resuelva el de su transferente por virtud de causas que no constan en el registro.

El tercero registral no es otro sino el titular registral que resulta beneficiado o perjudicado, por la aplicación de los principios que recoge el sistema, registral respecto de una relación jurídica ajena, pero conexas con su derecho inscrito y que confronta con el mismo.

El tercero registral es diferente al tercero civil, ya que este último está referido a aquella persona ajena de la relación jurídica determinada. Mientras que el tercero registral es aquel tercero civil que reuniendo determinados requisitos establecidos por la Ley, inscribe su derecho adquirido en el registro público respectivo.

Uchuya (1999). Señala que, es importante precisar que la condición de tercero resulta enteramente posicional. Esto es si el titular registral se encuentra en la posición antes definida, será siempre tercero registral, al margen que se encuentre o no protegido.

La configuración del tercero registral necesita bajo condición “sine qua non” la concurrencia siguiente:

1. Que se adquiera derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo; es decir; basta la apariencia, más no la certeza, de justo título registral. Se busca proteger al tercero que confiado en la información contenida en el Registro contrata y adquiere un derecho, aunque dicha información sea errónea, es decir, no corresponda con la realidad extraregistral.

Resulta necesario no sólo que en el registro el transferente figure con facultades para otorgarlo, aunque en la realidad extraregistral no las tenga, sino que, además, se requiere que del registro no se desprenda alguna causal de nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución del título del transferente.

2. Que la adquisición sea a título oneroso.

Los que adquieran un derecho por título gratuito como donación, anticipo de legítima, legado, etec, no estarán protegidos por la fe pública registral, y por tanto, una vez resuelto el título de su transferente, dicha causa también les afectará, perdiendo la titularidad del bien adquirido.

Tarazona (2011). Manifiesta que, este requisito ha sido duramente criticado por la doctrina, señala que esta distinción no debería darse, ya que es igual de respetable el adquirente a título oneroso que el gratuito, a través de un ejemplo: el donatario o el heredero si bien no ha desembolsado dinero alguno, pero dicha adquisición ha variado su fortuna y contando con ella, contrajeron compromisos que no les sería fácil cumplir, originándoseles perjuicios incontestables, consideramos, que no es justo que sufran por la apatía del verdadero dueño.

3. Que el adquirente inscriba su derecho

La protección que le brinda el principio de fe pública consistente en proporcionarle una posición inatentable, siempre que haya llegado a ostentar titularidad con los requisitos que la ley establece.

4. Que exista buena fe en el adquirente, la misma que, además de presumirse queda suficientemente acreditada por las circunstancias de no haber intervenido en el acto o contrato del que deriva su derecho; haber inscrito con anterioridad al del eventual oponente; y que de los asientos de los registros públicos no aparezcan causales de nulidad, rescisión o resolución.

Con respecto a la buena fe, la doctrina indica que tiene dos aspectos uno negativo y uno positivo:

- Para el aspecto negativo: la buena fe consiste en el desconocimiento de la existencia de una inexactitud registral, desconocer que la realidad registral discrepa de la extraregistral.
- Para el aspecto positivo: vinculado con una carencia. La buena fe, consiste no solo en el desconocimiento de la inexactitud registral, sino además en la creencia de que el titular registral efectivamente lo es.

Arias Schreiber (1984). Sostiene que, los requisitos que debe reunir el tercero registral son:

- Adquirir de quien aparece en el registro con facultades para otorgar el derecho.
- Adquirir a título oneroso
- Tener buena fe objetiva, esto es, que en el registro no consten las causas de la inexactitud.
- Tener buena fe subjetiva, esto es, desconocer la inexactitud del registro
- inscribir el derecho adquirido.

5.-Características del tercero registral

a) El tercero registral es un tercero en la medida en que es extraño a la relación jurídica que conforma con su derecho, y registral en la medida que su derecho esté inscrito. Por ello se trata siempre del titular registral y las relaciones jurídicas ajenas a éste, es decir, respecto de las cuales el titular registral no es parte.

b) Debe tratarse de una relación jurídica que afecte al derecho inscrito del titular registral, sea porque resulta incompatible con el mismo, o bien porque aquella resulta ineficaz. De lo contrario no surgirá confrontación alguna, y en consecuencia, no habrá tercero.

c) La relación jurídica ajena respecto del titular registral podrá estar o no inscrita. En el primer supuesto existe una conexión transversal, en donde se producen dos o más transmisiones realizadas por el mismo sujeto generando una contraposición transversal (doble venta y concurrencia de adquirentes, por ejemplo). En el segundo supuesto nos encontraremos ante una conexión lineal en donde también se producen dos transmisiones sucesivas, pero realizadas una después de la otra por cada uno de los sujetos que va adquiriendo y no por el mismo.

d) El concepto de tercero registral y el grado de protección que obtendrá está determinado por la eficacia de los principios que recoge el sistema.

6.-Clases de tercero registral.

En el derecho comparado se pueden distinguir claramente dos tipos de terceros clásicos:

A) El tercero latino: Que surge en los casos de conexión transversal y cuya protección se encuentra en el principio de oponibilidad. La denominación de tercero latino obedece a que el principio en el cual encuentra su protección es típico de los sistemas latinos. Generalmente se le exige al tercero de buena fe (creencia o desconocimiento), a efectos de ser protegido. En los sistemas de inscripción constitutiva donde no se recoge este principio, la buena fe resulta irrelevante toda vez que antes de la inscripción no hay ninguno, tan solo obligaciones entre partes.

B) El tercero germano: Que surge en los casos de conexión lineal y cuya protección se encuentra en el principio de fe pública registral. En este caso, la denominación de tercero germano obedece a razones similares. El principio en el cual encuentra su protección es típico de los sistemas germanos (Alemania, Suiza y Austria). En estos casos también se exige la buena fe, desconocimiento del tercero, pero el requisito de la onerosidad no se recoge en todos los sistemas. Así, en los

citados sistemas germanos, los terceros adquirentes de buena fe a título gratuito se encuentran protegidos. En el Perú, al igual que en España, es requisito para la protección del tercero, que se trate de un adquirente a título oneroso.

Fundamento valorativo

Jerez (2005). Sostiene que, la fe pública registral, desde la perspectiva de los dogmáticos, se explica por principios pragmáticos, tales como la seguridad del tráfico, la protección de los inversionistas o la necesidad de brindar información al mercado mediante sistemas formales que permitan operaciones rápidas entre personas que no se conocen.

Sin embargo, el fundamento valorativo no puede reducirse a meras ideas o políticas jurídicas genéricas o difusas, sino a razones de orden moral.

Morales (2007). Manifiesta que, una doctrina reciente en nuestro país ha intentado corregir los excesos del principio de fe pública registral, pero si bien acierta inicialmente con sustentar su opinión en argumentos de orden ético jurídico, sin embargo, no logra perfeccionar y delinear el fundamento, pues termina entreteniéndose en cuestiones dogmáticas. Por tanto, la idea es avanzar en la línea de apelar a razones valorativas, y con sustento en la propia Constitución.

Naranjo (2002). Sostiene que, la realidad sociológica revela con frecuencia el siguiente caso: A vende a B, luego B vende a C, y si bien el contrato entre A-B se declara nulo, empero, C mantiene su adquisición a pesar de la nulidad del título previo, pues se aplica la regla contenida en el art. 2014° CC, que se enmarca dentro de las hipótesis de "adquisiciones a non domino", es decir, normas de protección de la apariencia, por lo que el derecho se transmite a favor del tercero (C), pese a que el enajenante no es el propietario (por nulidad del contrato A-B). La duda que surge es si las normas de adquisición a non domino, o protección de la apariencia, son compatibles con la Constitución, pues todas ellas terminan despojando al verdadero titular del derecho (arts. 194°, 665°, 948°, 1135°, 1136°,

1372°, 2014°, 2022° CC, entre otras), lo que solo puede justificarse excepcionalmente cuando la defensa del propietario (derecho fundamental) se encuentra sujeto a expresos límites constitucionales como la buena fe y el abuso del derecho y por mérito de la conciliación de intereses, en ciertos casos se protege la apariencia.

Miquel (1979). Indica que, por tal razón, el principio de la adquisición a non domino puede tener como toda norma jurídica un sentido social, si se mantiene allí donde realmente se puede justificar la pérdida del derecho del propietario.

Lo cual significa que la circunstancia natural o normal es que se imponga la realidad jurídica, esto es, que se proteja al verdadero propietario, sin importar que exista un tercer adquirente de buena fe, cuya cadena de dominio se basa en un título nulo, sin embargo, en determinados casos excepcionales se valora de forma preferente al tercer adquirente, incluso sobreponiéndola a la del propietario, pues se produce el fenómeno denominado "protección de la apariencia."

Lo que solo puede ocurrir cuando el titular del derecho originó, permitió o toleró el hecho aparente, que sirvió para que un tercero confíe en ello. Por tanto, es necesario que haya culpa del titular originario (imputabilidad) en crear la apariencia que engaña al tercero de buena fe; y en tal contraposición de intereses (culpa/buena fe) se explica que la apariencia termine imponiéndose a la realidad. Caso contrario, no hay razón justificativa para que el Derecho renuncie a la verdad, ni para que se despoje a un titular cuyo derecho se encuentra protegido por mandato de la Constitución mediante la denominada garantía de indemnidad" (art. 70° Constitución: "la propiedad es inviolable"). En efecto, la indemnidad cede por efecto de la propia culpa del titular que permite la situación de apariencia, y que da origen a que un tercero incurra en error (común), creyendo que el hecho aparente es real. En tal contexto, la tutela del derecho cede por efecto de otra cláusula constitucional que prohíbe el abuso, pues, efectivamente, nadie puede aprovechar su propia culpa o dolo para perjudicar a tercero.

Brancós (2013). Indica que, solo cuando las normas de protección de la apariencia se mantengan dentro del ámbito estricto de estos límites, podrán ser compatibles con la Constitución. Los principios registrales son hipótesis concretas de protección de la apariencia, de ámbito excepcional y de aplicación estricta cuya finalidad es salvaguardar los efectos de los actos de adquisición de terceros que se fundan en la confianza que surge de una apariencia significativa que ha sido creada por culpa del titular originario del derecho. Cuando ambos intereses se ponen en la balanza, entonces la inocencia y diligencia se valora en nivel superior frente a la negligencia de quien no cumple la carga legal de conservación del derecho.

7.-Presupuesto: Tercero

Gonzales (2015). Señala que, la protección de la fe pública registral no alcanza a las partes del negocio jurídico nulo, pues, resulta ilógico que un acto sea parcialmente inválido (para el vendedor) y parcialmente válido (para el comprador), máxime si este último no exhibe título alguno, por lo que no podría consumir la adquisición del derecho. Es conocido el principio por el cual la inscripción no convalida los actos nulos. Distinta es la situación del tercero que deriva del acto nulo previo, en cuyo caso debe analizarse su protección si es que cumplen los elementos configuradores.

El esquema es el siguiente:

A-B (contrato nulo). No hay protección por falta de tercero

A-B (contrato nulo) B-C (contrato válido). C es tercero y podría tener protección si cumple los requisitos de la fe pública registral

El tercero es sustancial, y no formal, es decir, debe tratarse de una persona esencialmente distinta a cualquiera de las que celebró el negocio nulo. En cambio, el tercero formal no merece protección, pues el sistema jurídico no protege el abuso del derecho (art. 103° Const., art. II título preliminar CC). Es el caso, por ejemplo, de las adquisiciones de una persona a sí misma, como ocurre el falsamente inscrito como propietario de una finca que se otorga a sí mismo un derecho real limitado, o que simplemente produce la desmembración de la finca manteniendo el derecho sobre las porciones resultantes.

a.-Elemento esencial: Título válido

El acto o negocio celebrado por el tercero debe ser válido, por cuanto el registro purifica la ausencia de poder de disposición del contrato antecedente (en cuyo acto jurídico no participó el tercero), pero no sana las causales de nulidad o invalidez del acto propio del tercero; por tanto, si el negocio consecuente es nulo, así como el precedente entonces la fe pública registral no puede actuarse pues el tercero está afectado por un título nulo; y siendo así no es posible dispensar protección alguna pues la invalidez no se convalida, por los fundamentos expuestos en el acápite precedente.

b.-Elemento de tráfico: Título oneroso

El principio de fe pública actúa como mecanismo de protección de los llamados "negocios de tráfico", esto es, los que celebran dos partes con carácter oneroso, es decir, ambas hacen un sacrificio patrimonial para obtener una ventaja de ese mismo tipo. Normalmente, no existe discusión respecto de los negocios típicamente onerosos, como la compraventa, permuta, etc., sin embargo, la sencillez de este concepto cambia en algunas hipótesis especialmente problemáticas. Es el caso de las donaciones modales o con cargo, así como en las donaciones remuneratorias.

Alvarez (2002). Sostiene que, la cuestión de su onerosidad o gratuidad es de relevante importancia práctica, por cuanto en consonancia con una u otra, el tercero subadquirente podrá ser protegido o no por el principio de fe pública. Según un sector de la doctrina, en estas figuras la donación no es pura y simple, sino que se da por algo o para algo, lo que supone una cierta contraprestación, no excluyéndose el lucro del donatario, ni el ánimo de liberalidad del donante. En todo caso, estas figuras se regulan por un régimen especial.

Revoredo (1985). Indica que, la opinión más difundida es considerar que se trata de negocios mixtos y que, la protección del tercero inscrito solo podría llegar hasta el valor de la contraprestación dada por el donatario, empero, no parece que sea la mejor opción la "división" del negocio jurídico, cuando en realidad este responde a

un fin unitario. En tales casos deberá aplicarse el régimen que corresponda al propósito predominante.

Por tanto, en una donación con cargo o de carácter remuneratorio, tiene como fin principal es la gratuidad, por lo que así deberá reputarse al negocio. En consecuencia, no podrá alcanzar la protección de la fe pública registral, y esa será la solución general en los negocios mixtos cum donatione, pues, normalmente, la causa preponderante será la liberalidad.

c.-Elemento de legitimidad: Confianza en el registro

El adquirente que pretende lograr protección jurídica necesita confiar en un elemento objetivo que le brinde certeza, o por lo menos, que otorgue la fundada verosimilitud que el tranmitente es propietario del bien.

Por ello, se exige que el adquirente celebre el negocio dispositivo con el titular registral quien goza para sí de la presunción de exactitud (de ser dueño), y sobre cuya base descansa dicho negocio sucesivo. Según el art. 2014 CC, la protección se dispensa al que adquiere un derecho de persona que aparece en el registro con facultades para otorgarlo.

La protección que reclama el tercero exige que este actúe bajo la confianza de una determinada situación que verosímilmente sea conforme con la realidad. Esta circunstancia, sumada a su buena fe, hace que en el plano valorativo se encuentre en situación superior al propietario primigenio que permitió o dio origen a la falsa apariencia. En otras palabras, si "A" crea la apariencia de "B" como propietario, entonces la solución lógica es preferir la posición jurídica de "C", que adquiere de "B", pues termina premiando la honestidad de uno, que confía en la apariencia, frente a la culpa (o dolo) del otro.

d.-Elemento subjetivo: Buena fe del adquirente

El conflicto de intereses se presenta de la siguiente manera: el propietario es afectado por la nulidad del título en el que supuestamente había transmitido; mientras que un tercero se sustenta en ese título viciado para producir una sucesiva adquisición. Por tanto, se trata de la lucha entre el propietario original, que busca recuperar el bien, y el tercero, que pretende asegurar la adquisición. El legislador resuelve la controversia mediante una decisión de política jurídica que sea lo suficientemente razonable para ser interiorizada y aceptada por la comunidad. No se trata de aplicar medidas traumáticas desafiantes del sentimiento natural de justicia de los ciudadanos (como sería el hecho de premiar al acreedor fraudulento). Por el lado contrario, se exige un sujeto que haya procedido con honestidad y basado en una apariencia que cualquiera reputaría verosímil.

La Corte Suprema (Casación N° 3088-06-Lirna, de fecha 13/ 06/ 2007 y publicada el 01/10/ 2007, 13° considerando), ha tenido la oportunidad de establecer un concepto de buena fe acorde con el criterio interpretativo sostenido en esta obra: "en realidad la buena fe consiste en estar convencido de haber obrado de manera diligente, prudente y honesta, esto es, estar convencido de la certeza, licitud y legitimidad de su conducta" Inclusive, un sector de la doctrina alemana propone que el término "buena fe", con significado equívoco por aludir a muchas cosas, sea reemplazado por el concepto técnico de "honrada adquisición"

Por el contrario, los sostenedores de la "buena fe desconocimiento" se basan en cuestiones dogmáticas, pues aducen que la legitimidad del registro hace que deba presumirse la buena fe, casi de forma imperativa. Sin embargo, esta concepción incurre en una contradicción insalvable: la buena fe es concepto ético, que no puede resolverse en la simple ignorancia, muchas veces culpable o basada en un error inexcusable.

¿Cómo puede un sujeto encontrarse en buena fe cuando su actitud es culpable, rebuscada o torcida? Eso implicaría matar de plano la noción de buena fe; y mantener un simple disfraz para sentirse aliviado. La buena fe que no puede desvirtuarse en la práctica es un concepto vacío y engañoso. En consecuencia, es

menester que la buena fe sea honesta y diligente, por lo que se trata de una creencia basada en un actuar ético.

Cantuarías (1997). Indica que, sobre el mismo tema de la buena fe, existe una confusión terminológica que vale la pena aclarar. En este sentido, se señala, corrientemente, que la buena fe puede ser "civil" o "registral" ("subjetiva" u "objetiva", respectivamente). La primera alude a la creencia del tercero sobre la exactitud del registro, pero que puede enervarse a través de medios extra registrales; en cambio, la segunda, significa que en el mismo registro no consta causal alguna de nulidad o ineficacia del negocio antecedente. Esta concepción de la buena fe, dividida en dos parcelas, es equivocada y se presta a peligrosas confusiones en sede judicial. La buena fe prevista en el Art. 2014°. Código Civil siempre es un estado subjetivo, esto es, a la creencia honesta del tercero respecto de una apariencia que verosímilmente sea concordante con la realidad. Por tal motivo, se trata de una cuestión de hecho objeto de prueba. En principio, se presume la buena fe del tercero inscrito, pero esa situación se desvirtúa con prueba en contrario. En cambio, la llamada "buena fe registral" (objetiva) jamás puede ser objeto de prueba en contra, pues simplemente se aplica la publicidad de las inscripciones.

En efecto, si la causal de nulidad o ineficacia consta en el registro, entonces el tercero lo sufre. De existir una "buena fe registral" (objetiva), se daría el paradójico caso de que la anotación en el registro de la causal de decadencia del negocio antecedente "haría presumir la mala fe", lo que está en contravención del segundo párrafo del art. 2014°, que presume lo contrario; y además, la incoherencia sería mayor si tenemos en cuenta que dicha presunción no podría ser enervada con ningún tipo de prueba, de todo lo cual se infiere que la llamada "buena fe registral" (objetiva) no es lo mismo que la única buena fe prevista en esa norma, cual es, la condición subjetiva del sujeto inscrito (la llamada buena fe civil). En suma, la buena fe implica siempre la creencia subjetiva de la exactitud registral, la misma que puede

ser enervada mediante pruebas extra-registro, propias de la realidad jurídica, lo que conlleva la pérdida de la protección legal.

CRC(1984). Señalaron que, es necesario determinar hasta qué momento el tercero ha de contar con buena fe, esto es, si la buena fe debe existir hasta el instante de la celebración del acto adquisitivo, o si debe permanecer hasta la inscripción que haga el tercero de su propio título. La Exposición de Motivos del Código Civil tiene una clara posición respecto a que la buena fe debe existir hasta el momento de la inscripción que realice el tercero a su favor. Además, debe mencionarse que existen varias sentencias de la Corte Suprema que recogen este criterio.

e.-Elemento de no contradicción: Las causales de nulidad, resolución o rescisión del título antecedente no deben constar en el registro

La protección del tercero se encuentra subordinada a la no-constancia en el registro de las causales de nulidad o ineficacia del negocio antecedente, lo que en buena cuenta significa determinar si alguno de estos motivos de claudicación del negocio previo consta efectivamente, o no, en el ámbito de la publicidad.

Ninguna duda suscita la constancia registral de una causa de ineficacia o nulidad cuando ella misma sea objeto de un asiento registral (por ejemplo: la condición suspensiva constatada en un asiento separado con respecto al negocio principal objeto de la condición), o cuando la causa conste como una modalización del derecho inscrito, y dentro del mismo asiento correspondiente a este (por ejemplo: cuando el negocio principal y su modalización un cargo constan en el mismo asiento) estamos ante un problema de pura publicidad registral.

Si las causas de nulidad o resolución han tenido acceso al registro a través de asiento idóneo y por el título también idóneo, se ha producido el carácter explícito de la publicidad que señala la ley".

Distinto es el caso cuando las causas de nulidad o ineficacia constan en el acto o negocio jurídico inscrito, pero no en el asiento. Allí surge la duda que ha atormentado a nuestra doctrina, pero no a la jurisprudencia. Sobre el particular, debe tenerse en cuenta que la adquisición de derechos en nuestro sistema de atribuciones patrimoniales es causalista, esto es, las modificaciones jurídicas se producen en virtud de actos, negocios o contratos, que son justamente los que se documentan en los títulos archivados. La inscripción es un simple resumen con fines facilitadores de consulta, y no puede variar o derogar el contenido del hecho jurídico adquisitivo reconocido por la ley. En un próximo acápite abordaremos este punto.

En consecuencia, las causas de nulidad o ineficacia del título previo se irradian sobre los negocios sucesivos pues constituyen el efecto natural de los modos adquisitivos de transferencia; en cuanto el adquirente recibe el mismo derecho, no más ni menos, que tenía el transmitente. Por tanto, la única forma de evitar este efecto es que el negocio, con todas sus vicisitudes, no conste en el registro.

f.-Elemento de legitimidad concretizada: Inscripción del título

El último requisito para consumar la protección del tercero "cualificado", es que Este inscriba su título adquisitivo:

"La exigencia de este requisito es lógica; el sistema debe defender la adquisición que acude a él y no la que lo rehuye. Las ventajas del principio de fe pública registral son tan importantes, que naturalmente no pueden atribuirse a cualquier adquirente, sino tan sólo al que reuniendo los otros (...) requisitos examinados, haya inscrito su título adquisitivo. El que no inscribe su adquisición, sabiendo a lo que con ello se expone, es que no quiere ampararse en las defensas hipotecarias, contentándose con la protección que el derecho civil puro le brínda"

El gran civilista italiano Nicola Coviello decía sobre este tema: "¿cómo se podría conceder al siguiente adquirente la facultad de reprochar primero la falta de transcripción, si este reproche hubiera de hacerse también a él mismo?". Por tal razón, es necesario exigir al tercer adquirente hacer algo que le falta al otro: la

inscripción. Una vez cumplido el requisito legal de la inscripción, se cierra el círculo de protección y queda constituido el tercero amparado por el principio de fe pública. Sin embargo, la cuestión no se limita a un conflicto entre el título inscrito y la constancia de nulidad no-inscrita, sino además debe tenerse en consideración que el principio de fe pública en muchos casos produce una auténtica adquisición a "non domino", esto es de origen legal, pero con causa en la inscripción. Aquí, se aprecia en toda su magnitud la importancia del requisito de la propia inscripción del tercero, por cuanto este consuma en ese momento la adquisición "ex lege", siendo que en tal caso la inscripción produce la consumación del supuesto de hecho.

La jurisprudencia (Casación N° 2210-99) , ha reconocido en forma reiterada que la consumación de la protección registral ("el cierre del círculo") se produce cuando el tercero inscribe su propio título. Por ejemplo, la Corte Suprema ha dicho sobre este tema: La principal finalidad de la inscripción es amparar a los terceros que contraten de buena fe, a título oneroso y sobre la base de lo que aparezca en el registro, tal como lo establece el artículo 2014° del Código Civil, de esta manera una vez inscrito el derecho, el titular mantiene su adquisición, aunque después se anule el derecho del otorgante, en virtud de causas que no consten en los Registros Públicos...".

g.-El uso de la fe pública registral como arma de convalidación del fraude inmobiliario.

Pasco (2018). Sostiene que, si bien en términos estrictamente legales la propiedad de un inmueble se transfiere con la sola celebración del acto de enajenación (un contrato de compraventa, por ejemplo), la eficacia traslativa del mismo suele no ser suficiente para evitar que, con posterioridad, otros discutan su adquisición. En efecto, si bien el solo contrato genera a favor del propietario plena oponibilidad frente a los "terceros simples o no calificados" (es decir, aquellos que no ostentan ninguna titularidad sobre el bien, como sería el caso de un invasor), podría no ocurrir lo mismo frente a los "terceros calificados", es decir, aquellas personas que, al igual que el propietario, también cuentan con algún tipo de titularidad sobre el mismo bien, la cual podría terminar prevaleciendo (piénsese en el tercero

que adquiere el mismo bien en un segundo momento pero inscribe su derecho antes que el primer comprador; o piénsese también en el caso del propietario que "transfiere" su derecho mediante un contrato fraudulento pero que logra inscribir su demanda antes de que el tercero adquirente acceda al Registro).

Es por ello que siempre se le recomienda al adquirente que inscriba su derecho en el Registro, a efectos de hacer de conocimiento de todos tal situación, evitando así el conflicto con los terceros calificados y dotando de plena seguridad su adquisición. Se trata tal como se ha dicho en alusión al sistema español y que resulta, dada su similitud, plenamente aplicable al nuestro de una "inscripción voluntaria pero estimulada o recomendada por el cúmulo de sus provechosos efectos, en la medida que el Registro le otorga a las adquisiciones invulnerabilidad frente a aquellos que pretendan afectarlas con situaciones que jamás estuvieron debidamente publicitadas.

Lamentablemente, de un tiempo a esta parte la seguridad jurídica que otorga el Registro, viene siendo mal empleada por agrupaciones delictivas (mafias) que, primero, presentan documentación falsificada o suplantando la identidad de los titulares registrales para arrebatarles su derecho de propiedad, y luego invocan la protección de la fe pública registral una vez que dichos titulares registrales pretenden impugnar los contratos fraudulentos.

El modus operandi se repite en la mayoría de casos:

- El inmueble X es de propiedad A, quien lo tiene inscrito a su favor en el Registro.
- La mafia opta por alguno de estos caminos:
 - 1) Se falsifica una escritura pública en donde A transfiere (ya sea mediante una compraventa, permuta, transacción, etc.) el inmueble a favor de B;
 - 2) Se suplanta la identidad de A ante un verdadero notario, de tal modo que quien se hace pasar por A suscribe una escritura pública de transferencia (esta vez sí es un documento notarial verdadero) a favor de B.

- El paso siguiente, para ambos casos, es ingresar el documento de transferencia a Registros Públicos, logrando así que en la partida del inmueble pase a figurar B como el nuevo propietario.
- Si la mafia dejara en manos de B el inmueble, lo más probable es que A lo termine recuperando mediante una demanda de nulidad de acto jurídico, pues siendo un contrato fraudulento el mismo no queda saneado o corregido por el hecho de que se haya inscrito (art. 2013° del CC). La mafia lo sabe perfectamente y precisamente por eso se preocupa en lograr que B le transfiera el bien a un tercero (C), que pueda invocar su invulnerabilidad frente a los efectos de la demanda de A, basándose en el tercero de buena fe registral (art. 2014° C.C).
- Es por eso que la mafia da inicio a lo que denomino la "fabricación del tercero registral", quien será el encargado de neutralizar la demanda planteada por A valiéndose (conveniente e indebidamente) de la fe pública registral. Así, en la partida del inmueble X se inscribirán, en un periodo muy corto de tiempo, sucesivas transferencias de propiedad, en donde B le vende el bien a C, este se lo transfiere a D y este finalmente se lo vende a E (podrían haber incluso más transferencias). Todas estas transferencias se inscriben en el Registro a espaldas de A (verdadero propietario), quien al no haber participado ni haber podido aún tomado conocimiento del fraude del cual ha sido víctima, desconoce completamente que el inmueble registralmente ya le pertenece a E.
- Finalmente, el último propietario registral (E) inicia contra A un proceso de desalojo o reivindicación, que le permita tomar el control físico del bien. Por su parte, A demandará la nulidad de todas las transferencias, señalando que en el origen de las mismas hubo un acto fraudulento (que podría haber consistido en una falsificación documentaria o en una suplantación de identidad).
- Frente a la demanda de nulidad planteada por A, el último adquirente (E) solicitará la protección del Registro, invocando su condición de tercero registral al amparo del artículo 2014° del CC. Así, dado que al momento

de su adquisición el Registro no publicitaba formalmente ningún vicio en alguno de los contratos que conformaban la cadena de transferencias, los jueces protegerán la adquisición de E y A no tendrá otra salida que accionar contra la mafia en la vía penal exigiendo además el resarcimiento del daño generado; sin embargo, en lo que se refiere a la propiedad del inmueble X, esta nunca volverá a sus manos, con lo que el fraude habrá quedado consumado con el apoyo de la fe pública registral. Es decir, un principio pensado para proteger, termina siendo empleado para saquear.

1.3. Investigaciones:

1.3.1.- Investigaciones nacionales

Buendía Sánchez Carmen Jessica (2019). En la tesis titulada: Problemas jurídicos en la adquisición a non domino de la propiedad por la aplicación del principio de la buena fe pública registral. Tesis para optar el grado académico de Maestra en Derecho civil y Comercial. De la Universidad Federico Villarreal. **Tuvo como objetivo** determinar y explicar cuáles son los problemas jurídicos que presenta la adquisición a non domino de la propiedad por la aplicación del principio de la buena fe pública registral. **El diseño general de la investigación** que se emplea en el presente trabajo es el transeccional o transversal, mediante el cual se realizará el estudio de un hecho o fenómeno en un momento determinado y siendo el diseño específico el estudio exploratorio causal de la presente investigación. **Y como conclusiones:** Los problemas jurídicos que presenta la adquisición a non domino de la propiedad por la aplicación del principio de la buena fe pública registral, se basan esencialmente en que cada supuesto normativo de adquisición a non domino previsto en el Código Civil, no cuenta con un tratamiento uniforme debido a la peculiaridad de cada situación prevista en cada caso concreto. Además Los criterios jurídicos que permiten la adquisición a non domino de la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico, se fundamentan sobre la base de elementos objetivos (posesión, apariencia, fe pública registral, onerosidad, etc.) y subjetivos (buena fe); los cuales pueden ser concomitantes o no. También Los criterios jurídicos que

permiten aplicar el principio de la buena fe pública registral en nuestro ordenamiento jurídico, se caracterizan por la creencia, por error o ignorancia, de contratar con el legítimo propietario, cuando se entabla una relación con una persona distinta y extraña respecto del titular del derecho y finalmente: Los efectos que produce el principio de la buena fe pública registral en nuestro ordenamiento jurídico, se determina cuando se vuelve jurídicamente eficaz una adquisición irregular de una propiedad en virtud de la confianza depositada en los indicadores de publicidad, es decir se produce por la relevancia directa de la publicidad registral.

Mendoza Mundaca, Alcides Clemente (2016). En la tesis titulada: Principio de fe pública Comprador de buena fe Seguridad jurídica Compraventa. En la tesis para optar por el Grado de Doctor en Derecho. De la Universidad Inaca Garcilaso de La Vega. **Tuvo como objetivo:** Demostrar si el principio de fe pública registral como medio de protección al comprador de buena fe, tiene efectos en la seguridad jurídica en la Legislación Peruana. **La metododlogía fue:** Tipo Descriptivo Nivel Aplicativo Método y Diseño Ex post facto o retrospectivo **técnica e instrumento empleado,** fue la recolección de datos y el intrumento fue la encuesta, **Como conclusiones:** Los datos obtenidos como producto de la investigación ha permitido establecer que la verificación registral respecto a la titularidad del bien inmueble, incide en la confianza y credibilidad en el sistema jurídico peruano. Además las prueba permitieron establecer que la existencia de garantía respecto a los derechos de propiedad, está respaldado en el principio de legalidad y legitimación de bien inmueble. Así como demostrar que la existencia de garantía registral haciendo eficaz la actuación de particulares y autoridades administrativas, garantiza la estabilidad, tranquilidad jurídica y social en el país. Tambien, Se ha dado a conocer como producto de la contrastación de hipótesis que la garantía de los principios que tutelan la fe pública registral, influye como garantía de seguridad en la compraventa de bienes inmuebles. Se ha precisado que la garantía de inscripción de propiedad del adquiriente, tiene sustento normativo en el derecho de propiedad. Se ha establecido que la garantía de la primacía del primer derecho inscrito en el registro de propiedad inmueble, tiene el sustento en la seguridad jurídica y Finalmente: se ha determinado que el principio de fe pública registral como medio de protección al

comprador de buena fe, tiene efectos en la seguridad jurídica en la Legislación Peruana.

Mantilla Carbajal Jorge Francisco (2019). En la tesis titulada: Derecho preferente del titular de la usucapión frente al derecho del tercero adquirente de buena fe registral. Para optar el grado académico de maestro en derecho, con mención en derecho civil y comercial. De la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión. **Tuvo como Objetivo:** El alcance de la investigación fue: “Determinar la unidad de solución justa entre el derecho preferente del titular de la usucapión frente al derecho del tercero adquirente de buena fe registral **Método:** diseñó metodológico no experimental de corte transversal, de tipo básico, de nivel descriptivo correlacional y de enfoque cuantitativo **Conclusiones:** frente a la discordia de nuestras variables de investigación “derecho preferente del titular de la usucapión” frente al “tercero adquirente de buena fe registral”, debe prevalecer el primero, por el principio de primacía de la realidad, de sus antecedentes históricos, su evolución epistemológica y naturaleza jurídica de la posesión, que fue anterior a la génesis de los Sistemas Registrales. Y porque, se debe dar preferencia a la realidad fáctica posesoria, que a la que surge, de las formalidades de los documentos.

1.3.2.- Investigaciones internacionales:

Baciucco Lorenzo (2018). En la tesis titulada: La evolución de la compraventa desde la óptica del derecho de consumo: relaciones, conflictos y conexiones entre la disciplina general y la disciplina sectorial. Tesis de maestría. De la Universidad de Salamanca – España. **Tuvo como objeto:** el contrato de compraventa y, en particular, el proceso de metamorfosis que ha sufrido el ordenamiento jurídico originario trazado en el código civil. Tal evolución, como es sabido, ha sido estimulada por la acción del legislador comunitario quien durante el transcurso de los años ha impulsado a los Estados miembros a erigir una reglamentación articulada en tutela de la parte débil del contrato.

Conclusiones: La denuncia recurrente de la doctrina acerca de la hipertrofia de la producción normativa en el campo del derecho civil y el consiguiente fenómeno del “desorden” de las fuentes, impone al intérprete la realización de una labor reconstructiva dirigida a reconducir la coherencia de todo el sistema jurídico. El desarrollo del derecho privado europeo ha acentuado tal exigencia, en tanto la normativa comunitaria ha entregado a los Estados miembros una densa serie de preceptos que han alejado parte de la materia contractual del código civil, colocándolas en la disciplina sectorial. La investigación realizada ha puesto de manifiesto dicho proceso, el que ha afectado principalmente a la disciplina del contrato de compraventa, cuya fragmentación dificulta la individualización de la norma aplicable al caso concreto.

1.4 Marco Conceptual

Acto jurídico: Hecho respecto del que, para la producción de efectos jurídicos, el derecho toma en cuenta la conciencia que regularmente lo acompaña y la voluntad que, normalmente, lo determina.

Buena fe: puede entenderse en sentido subjetivo u objetivo, el primero se refiere a la intención de las personas o a su creencia en el obrar. Es el caso del poseedor ilegítimo, que tiene buena fe cuando cree en su legitimidad, bien sea por ignorancia o error. En sentido objetivo se juzga la conducta del individuo y se estima que tiene buena fe cuando dicha conducta se ajusta a lo correcto y honesto.

Forma ad probationem: si por mandato de la Ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escritura bajo sanción de nulidad, estas pueden compelerse recíprocamente.

Forma ad solemnitatem: Se presume que la forma que las partes convienen adoptar anticipadamente y por escrito es requisito indispensable para la validez del acto, bajo sanción de nulidad.

Nulidad: Calidad de la norma o acto jurídico que carece plenamente de eficacia, el ordenamiento jurídico que carece plenamente de eficacia. el ordenamiento jurídico

la considera inexistente por la inacacidad de las partes, incumplimiento de la formalidad de las partes solemne a otra determinada taxativamente.

Nulidad de Inscripción: es la declaración judicial de invalidez de una inscripción o del título que dio mérito a la inscripción y que supone la nulidad de la inscripción extendida en su mérito.

Registro: documento legal donde se asientan los nombre de personas o cosas y sus cualidades con exactitud de fecha características con que s eidentifica uan persona, con fines electorales, políticos, demográficos, civiles, etc.

Registros públicos: Es la institución que tiene a su cargo la función de iscribir los actos y contratos que la ley ordena, produciendo, efectos jurídicos, para el titular y frente a terceros.

Tercero: Persona que ha sido parte en la celebración de un acto jurídico determinado. Quien tiene un interés en incorporarse a un proceso, que no tiene calidad de demandante y demandado. Es una acctuación subjetiva sucesiva porque la relación jurídica procesal ya se ha instaurado.

Titulación: Conjunto de documentos que acreditan la propiedad o posesión de una cosa, o la le legitimdad u origen de un derecho.

Titular: Dicese, en general, de quien tiene u ostenta un título que genera alguna consecuencia jurídica.

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1. Planteamiento del problema

2.1.1 Descripción de la realidad problemática

En nuestro país se viene produciendo en estos últimos años una serie de transferencias fraudulentas de bienes inmuebles, valiéndose muchas veces de argucias y engaños, utilizando a malos funcionarios que laboran en distintas instituciones, tales como Registros Públicos, Notarías, Municipalidades, Bienes nacionales, Beneficencia, etc. En dichas instituciones se obtiene información y documentación tanto privada como pública, lo cual sirve de insumo para poder llevar a cabo un plan mal intencionado, tratando de despojar de sus bienes inmuebles a muchas personas naturales como jurídicas, que se enteran muchas veces demasiado tarde. Estas personas inescrupulosas se aprovechan de un sistema con vacíos legales y falta de claridad en las normas, para realizar el tráfico inmobiliario ilícito. Por esta razón hemos considerado abordar el tema de la “Nulidad del acto jurídico de propiedad inmueble y la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos”, debido que a través de la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos, este actuar de personas mal intencionadas no estaría incurriendo en ningún delito, alegando desconocimiento, puesto que el Código Civil en el artículo 2014° protege al tercero de buena fe en Registros Públicos, que a la letra dice: 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 lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

2.1.2 Definición del problema

Problema general

¿De qué manera se relaciona la nulidad del acto jurídico de propiedad inmueble con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

Problemas específicos

¿De qué manera se relaciona la falta de declaración de voluntad con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos?

¿De qué manera se relaciona la simulación absoluta con la inafectación del tercero de buena fe Registros Públicos?

¿ De qué manera se relaciona la finalidad ilícita con la inafectación del tercero de buena fe Registros Públicos?

2.2. Finalidad y Objetivos de la investigación

2.2.1 Finalidad

El desarrollo de la investigación estuvo direccionado a establecer como se relaciona la nulidad del acto jurídico de propiedad inmueble con la inafectación del tercero de buena fe en registros públicos, debido a que existe una protección a nivel doctrinal y judicial en favor del tecero registral que actúa con buen fe.

2.2.2. Objetivos General y Específicos

2.2.2.1.Objetivo General

Establecer la relación de la nulidad del acto jurídico de propiedad inmueble con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

2.2.2.2.Objetivos específicos

1.-Determinar la relación de la falta de declaración de voluntad con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

2.-Establecer la relación de la simulación absoluta con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

3.-Determinar la relación de la finalidad ilícita con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

2.2.3. Delimitación del estudio

a. Delimitación espacial

La investigación se realizó en el colegio de abogados de Lima Sur.

b. Delimitación temporal

El tiempo en el cual se realizó la investigación estuvo comprendido entre enero – marzo del 2020.

2.2.4. Justificación e importancia del estudio

Justificación

De la manera como se propuso la presente investigación, se encuentra orientada a determinar la relación de la nulidad del acto jurídico de propiedad inmueble con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos, la misma investigación busca establecer la existencia de una relación significativa entre la nulidad del acto jurídico y el tercero registral que actúa de buena fe al momento que se realice una transferencia de propiedad como lo determina la doctrina nacional y la Corte Suprema nacional.

Importancia

Es importante esta tesis, debido a su valor teórico que se pudo establecer la relación existente entre la nulidad del acto jurídico de propiedad inmueble con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos, y de esta manera podrá servir para futuras investigaciones en temas similares aportando con nuestra postura.

2.3. Hipótesis y variables

2.3.1. Hipótesis Principal y Específicas

2.3.1.1. Hipótesis general

La nulidad del acto jurídico de propiedad inmueble se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

2.3.1.2. Hipótesis específicas.

1.-La falta de declaración de voluntad se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

2.-La simulación absoluta se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

3.-La finalidad ilícita se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

2.3.2. Variables e Indicadores

Variable independiente: Nulidad de Acto jurídico

Variable dependiente: Inafectación del tercero de buena fe

VARIABLES	INDICADORES
Nulidad de Acto jurídico (V.I)	-Declaración de voluntad -Simulación absoluta -Finalidad lícita
Inafectación del tercero de buena fe (V.D)	-Asegurar el tráfico patrimonial -Protege la adquisición -Titular del Registro

CAPÍTULO III: MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1. Población y Muestra

3.1.1. Población.

Para realizar esta investigación se consideró a la población universal de 196 Abogados del Colegio de Abogados de Lima Sur.

3.1.2. Muestra.

La muestra estuvo conformada por 130, abogados del Colegio de Lima Sur, especialistas en el tema.

La muestra se obtuvo con la fórmula
$$n = \frac{N \cdot Z^2 \cdot (p \cdot q)}{N \cdot E^2 + Z^2 (p \cdot q)}$$

Se utilizaron los siguientes datos:

- Población (N) = 196 abogados del Colegio de abogados de Lima Sur.
- Margen de error 5% (E) = 0.05
- Valor de absisa al 95% (Z) =1,96
- Proporción de abogados que afirman que es necesario que un acto jurídico de propiedad inmueble anulado judicialmente, al cancelar un asiento registral, se extienda su efecto a los asientos posteriores (se asume P= 0,5).
- Proporción de abogados que opinan que es necesario que los juzgados en sus sentencias de nulidad de acto jurídico de bien inmueble, ordene que se cancelen todos los asientos registrales sucesivos del cancelado (se asume P= 0,5).
- Muestra (n): 130 , resultado del cálculo con la fórmula.

3.2. Tipo, Nivel, Método y Diseño utilizar en el estudio

3.2.1. Tipo y diseño de investigación.

Tipo: Aplicada

Diseño: Descriptivo

M1 = Oy (f) Ox

3.2.2. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Para realizar el presente investigación se utilizó la Encuesta como técnica de recolección de datos y el instrumento que se utilizó fue el cuestionario(20 preguntas).

3.3. Procesamiento de datos.

Los datos fueron procesados por el estadístico Spss, versión 25, con el cual se pudo procesar los datos arrojados por la muestra de la encuesta.

Se procedió de la siguiente forma:

- Se calcularon las frecuencias
- Se calcularon los puntajes obtenidos
- Se determinaron los gráficos.

Para la prueba de hipótesis se operó con la prueba Chi cuadrado de Pearson la cual señala la relación existente entre dos variables.

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1. Presentación de Resultados

En el presente capítulo se presentan los resultados de las encuestas realizadas procesados y tabulados en cuadros o tablas explicativas donde se identifican los datos de las encuestas realizadas. Asimismo, en algunos casos se han fusionado dichos datos para facilitar el análisis proyectado al conjunto de los abogados encuestados. En este acápite se presenta la información derivada de las encuestas aplicadas a una muestra de 130 abogados conocedores del tema.

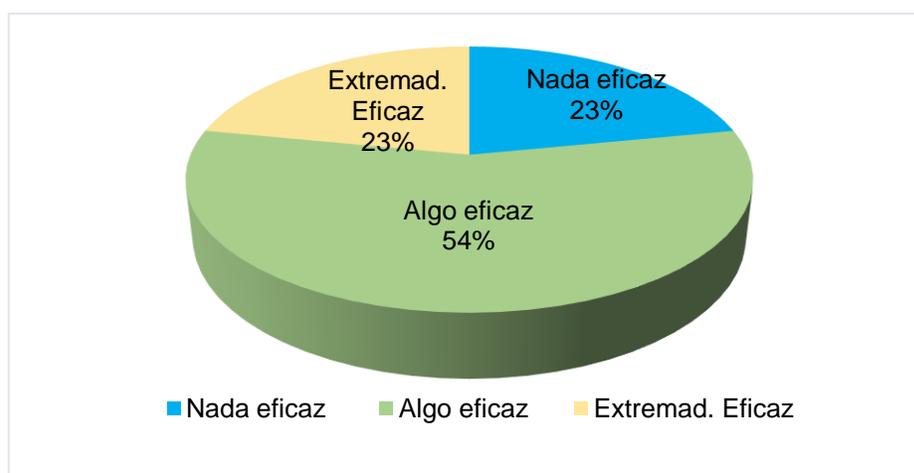
TABLA N° 1

¿Qué tan eficaz es la nulidad del acto jurídico en nuestro ordenamiento jurídico?

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Nada eficaz	23,00%	30
	Algo eficaz	54,00%	70
	Extremadamente eficaz	23,00%	30
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 1



Interpretación

En cuanto a los resultados alcanzados podemos observar que, el 54%, de los consultados respondieron que la nulidad del acto jurídico era Algo eficaz, el 23%, señalaron ante la pregunta sobre la nulidad del acto jurídico que era nada eficaz, y el otro 23% de los encuestados respondieron ante la pregunta sobre la nulidad del acto jurídico que era extremadamente eficaz.

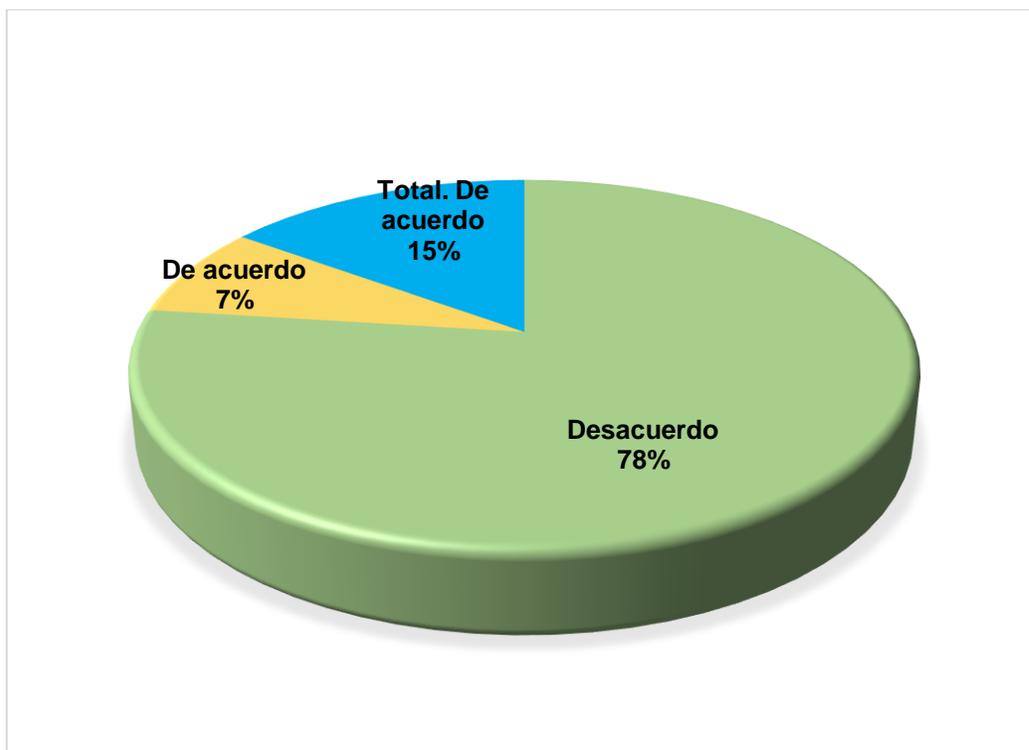
TABLA N° 2

¿Considera que la nulidad del acto jurídico debe solicitarse solo en vía judicial?

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Desacuerdo	78,00%	100
	De acuerdo	7,00%	10
	Totalmente de acuerdo	15,00%	20
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 2



Interpretación

Observando los datos procesados en la Tabla N° 2 como en el Gráfico N° 2, se desprende de los resultados que: el 78% de nuestros encuestados pudieron contestar ante la pregunta si La nulidad del acto jurídico solo debe solicitarse judicialmente, respondieron estar en desacuerdo, el 15%, de nuestros encuestados respondieron estar Totalmente de acuerdo y solo el 7%, de los encuestados respondieron estar de acuerdo.

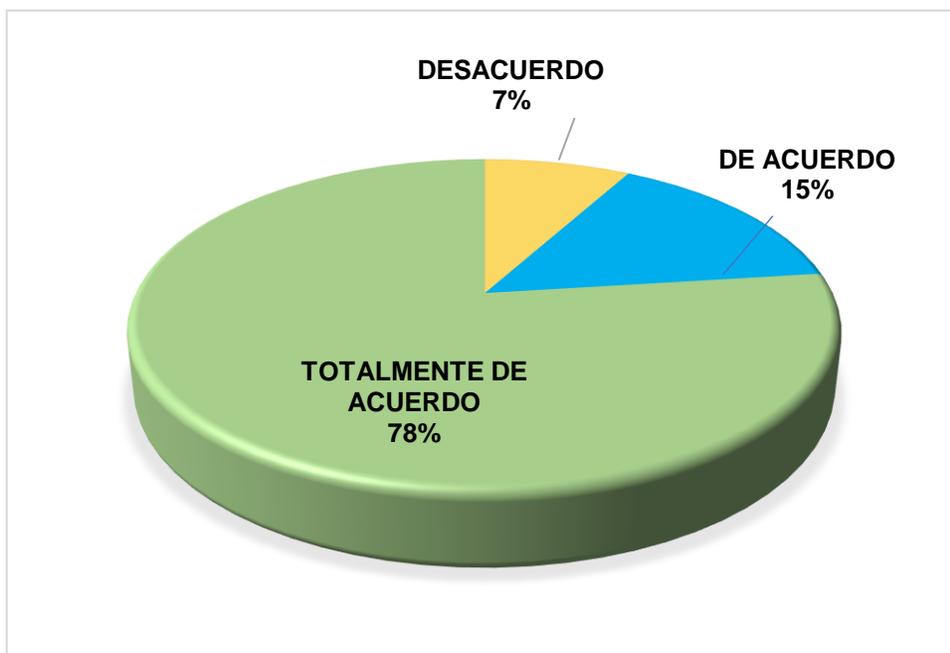
TABLA N° 3

¿Cree qué la declaración de voluntad de ambas partes, en un contrato de compra venta es un requisito indispensable para su formalidad?

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Desacuerdo	7,00%	10
	De acuerdo	15,00%	20
	Totalmente de acuerdo	78,00%	100
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 3



Interpretación

Ante la interrogante: La declaración de voluntad de ambas partes en un contrato es indispensable el 78% de los encuestados respondieron que era totalmente de acuerdo, el 15%, respondieron que están de acuerdo , y solo el 7%, de nuestros encuestados respondieron que están en desacuerdo.

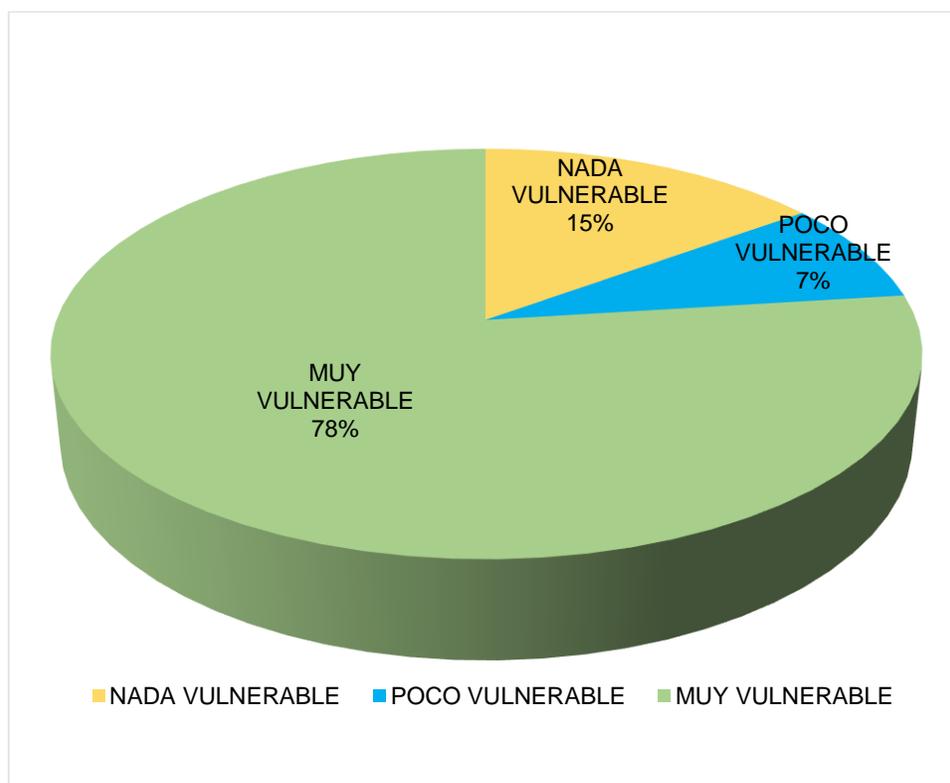
TABLA N° 4

¿Qué tan vulnerable es la declaración de voluntad en nuestro país cuando se realiza una transferencia de inmuebles?

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Nada vulnerable	15,00%	20
	Poco vulnerable	7,00%	10
	Muy vulnerable	78,00%	100
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 4



Interpretación

A la pregunta de vulnerabilidad de la declaración de voluntad ante una transferencia de inmueble, el 78%, respondieron que era muy vulnerable, por otro lado, el 15%, respondieron que era Nada vulnerable y solo el 7% de los encuestados respondieron que era Poco vulnerable.

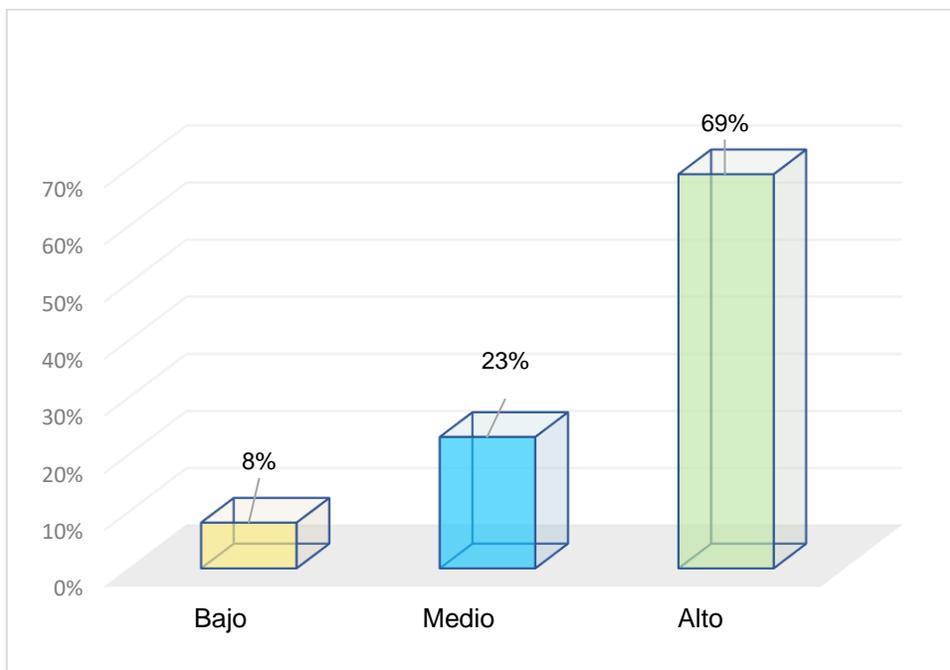
TABLA N° 5

¿Cuál es el nivel de simulación absoluta en los actos jurídicos, cuando se intenta realizar una transferencia de propiedad inmueble?

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Bajo	8.00%	10
	Medio	23.00%	30
	Alto	69.00%	90
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 5



Interpretación

Ante la pregunta, referente al nivel de simulación absoluta en los actos jurídicos, el 69%, de los encuestados respondieron que el nivel de simulación los actos jurídicos eran Alto, el 23%, de los encuestados respondieron que era medio el nivel de simulación de los actos jurídicos, y solo el 8%, respondieron que el nivel de simulación del acto jurídico era Bajo.

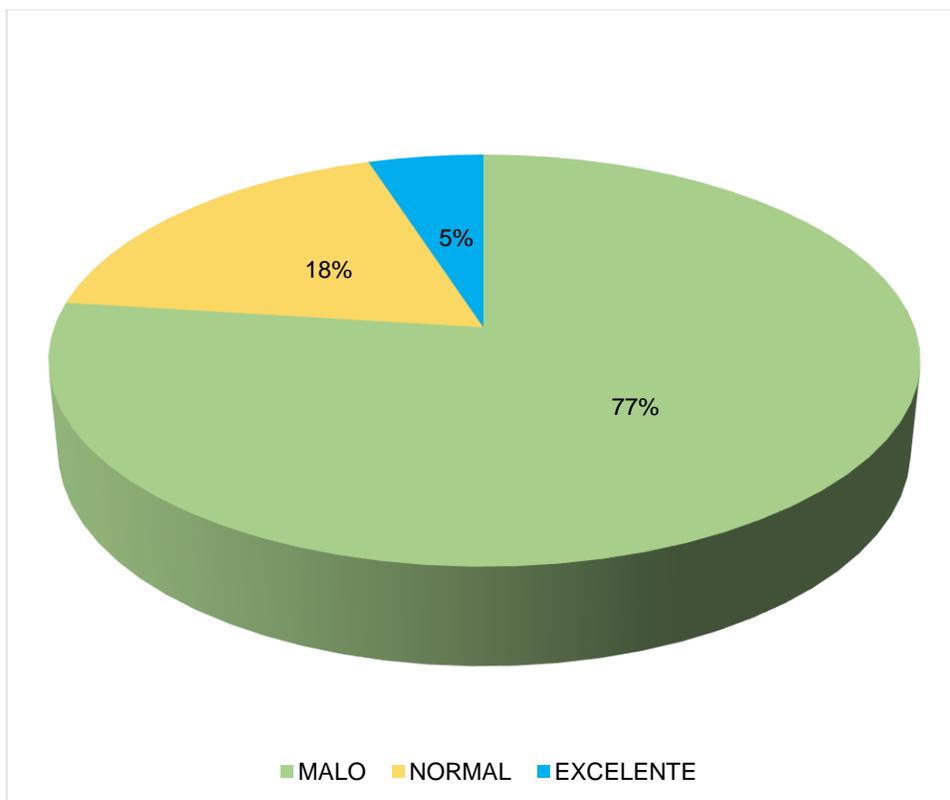
TABLA N° 6

¿Qué tan seguro es el registro de propiedad inmueble en Registros Públicos ante la simulación de actos jurídicos?

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Malo	77.00%	100
	Normal	18.00%	24
	Excelente	5.00%	6
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 6



Interpretación

Como podemos observar los resultados en esta tabla y gráfico fueron favorables para nuestra investigación los resultados fueron los siguientes: El 77%, de los encuestados respondieron que el Seguro que otorga el registro de propiedad inmueble ante la simulación de actos jurídicos es malo, el 18%, de los encuestados respondieron que el registro de propiedad es normal y solo el 5 %, de los encuestados respondieron que el registro de propiedad era Excelente.

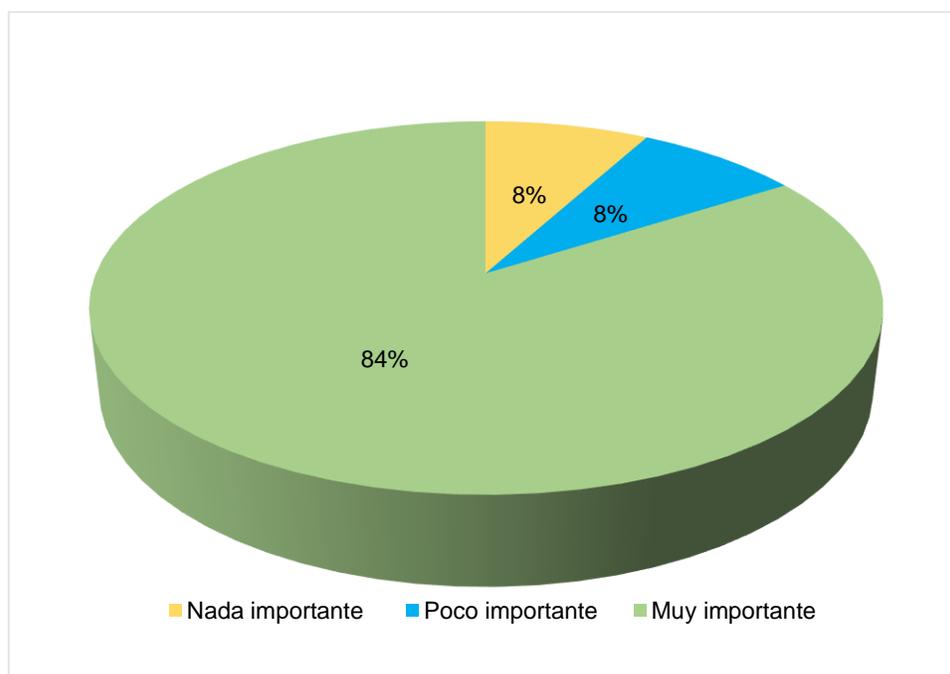
TABLA N° 7

¿Qué tan importante es el fin lícito en el acto jurídico?

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Nada importante	8.00%	10
	Poco importante	8.00%	10
	Muy importante	84.00%	110
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 7



Interpretación

En cuanto a los resultados que se obtuvieron en esta pregunta podemos verificar lo siguiente: Que el 84%, de los encuestados respondieron que el fin lícito en el acto jurídico era muy importante, solo el 8%, respondieron que era Poco importante y el otro 8% respondieron que era nada importante.

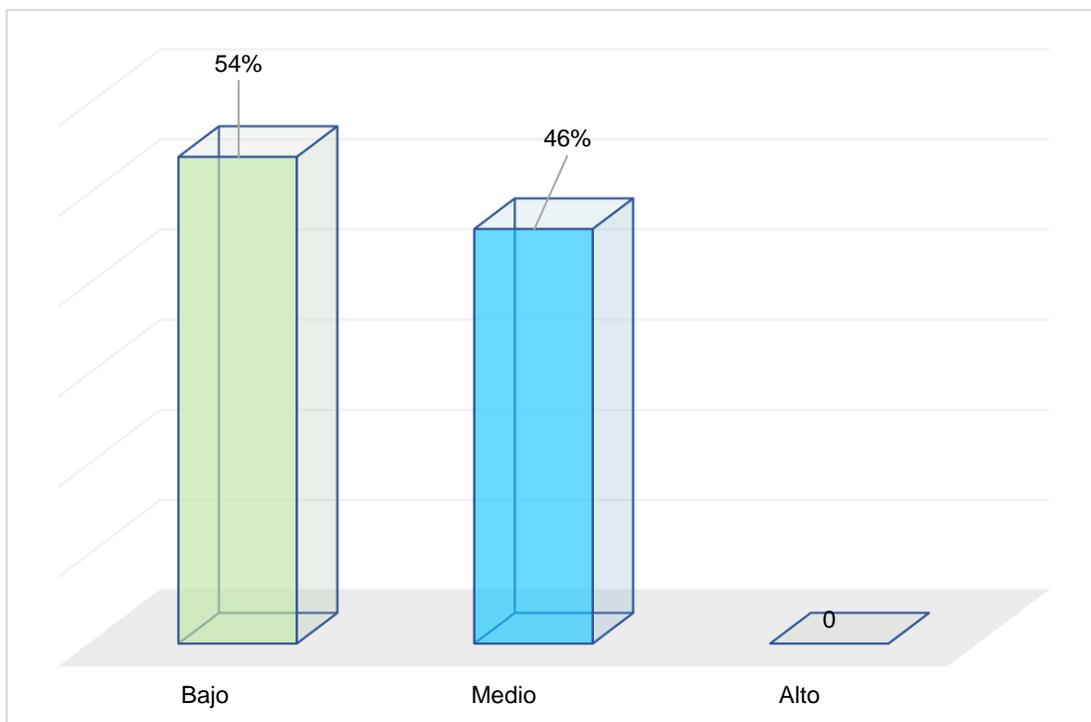
TABLA N° 8

¿Cuál es el nivel del fin lícito en el acto jurídico?

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Bajo	54 %	70
	Medio	46 %	60
	Alto	0 %	0
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 8



Interpretación

Como podemos apreciar tanto en la tabla N° 8 como en el gráfico N° 8, tenemos que, el 54% de los encuestados, ante la pregunta sobre el nivel del fin lícito respondieron que era bajo, el 46% de nuestros encuestados respondieron que el nivel del fin lícito era medio, del total del 100% de los consultados.

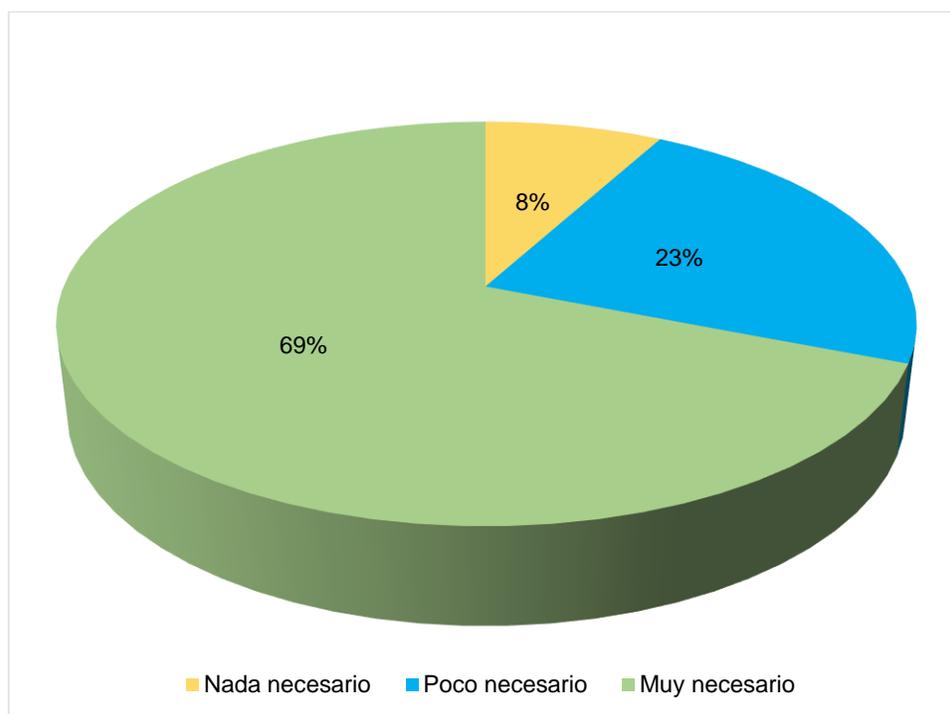
TABLA N° 9

¿Qué tan necesario cree que la nulidad del acto jurídico debe también afectar al tercero de buena fe registral?

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Nada necesario	8.00%	10
	Poco necesario	23.00%	30
	Muy necesario	69.00%	90
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N° 9



Interpretación

Observando la información que aparece en la tabla y el gráfico de esta pregunta, se puede analizar que, el 69% de los consultados respondieron que era Muy necesario que la nulidad del acto jurídico afecte al tercero de buena fe, el 23%, respondieron que era poco necesario y solo el 8%, de los encuestados respondeiron que era nada necesario.

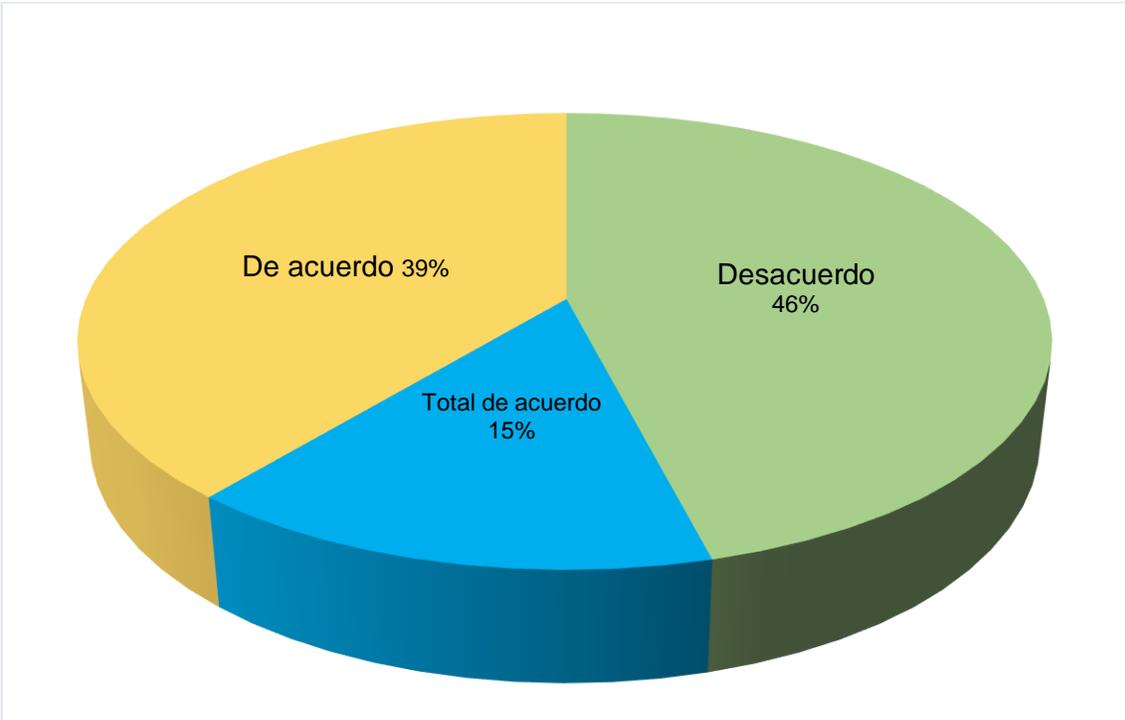
TABLA N° 10

¿Se encuentra de acuerdo con la inafectación del tercero de buena fe registral?

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Desacuerdo	46.00%	60
	De acuerdo	39.00%	51
	Total. De acuerdo	15.00%	19
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS 25

GRÁFICO N° 10



Interpretación

Después de revisar la información de la tabla y gráfico podemos interpretar que el 46% de nuestros encuestados respondieron que estuvieron en Desacuerdo, el 39%, respondieron que estuvieron de acuerdo y solo el 15%, respondieron que estuvieron Totalmente de acuerdo.

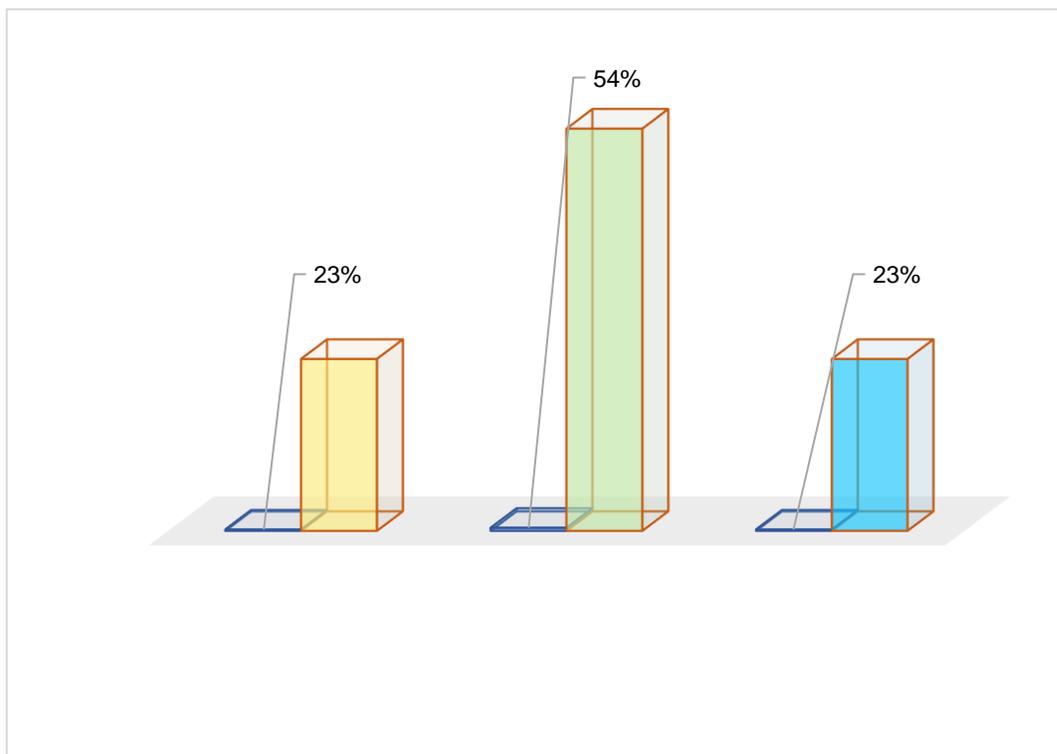
TABLA N° 11

¿Cuál es el nivel de inafección del tercero de buena fe registral?

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Bajo	23,00%	30
	Medio	54,00%	70
	Alto	23,00%	30
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS 25

GRÁFICO N° 11



Interpretación

De los resultados de la información estadística, se puede determinar que el 54%, de los encuestados respondieron que el nivel de inafectación fue Medio, por otro lado el 23%, de los encuestados respondieron que el nivel de inafectación fue Alto y el otro 23%, de los encuestados respondieron que el nivel de inafectación fue bajo.

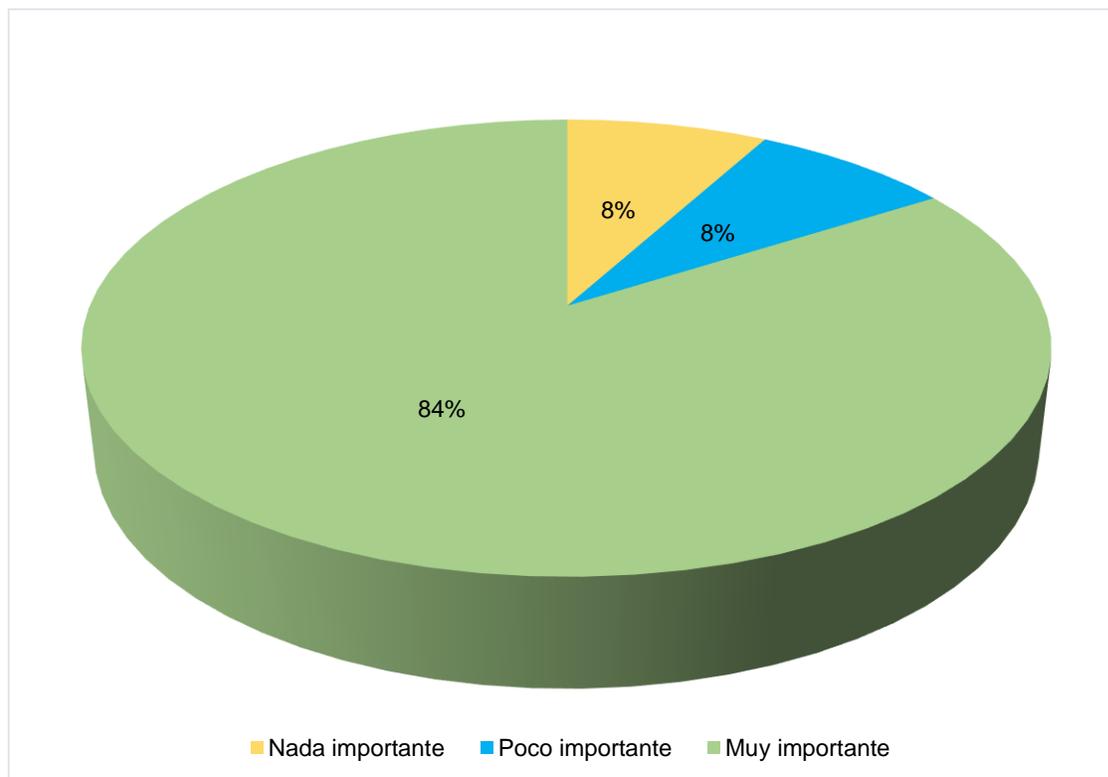
TABLA N° 12

¿En su opinión considera que es importante asegurar el tráfico patrimonial?

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Nada importante	8.00%	10
	Poco importante	8.00%	10
	Muy importante	84.00%	110
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS 25

GRÁFICO N° 12



Interpretación

Como lo demuestran los datos obtenidos en esta pregunta, se puede apreciar que, el 84%, de los encuestados respondieron que era muy importante, el 8%, de nuestros encuestados respondieron que era Nada importante y el otro 8%, de nuestros encuestados respondieron que era Poco importante.

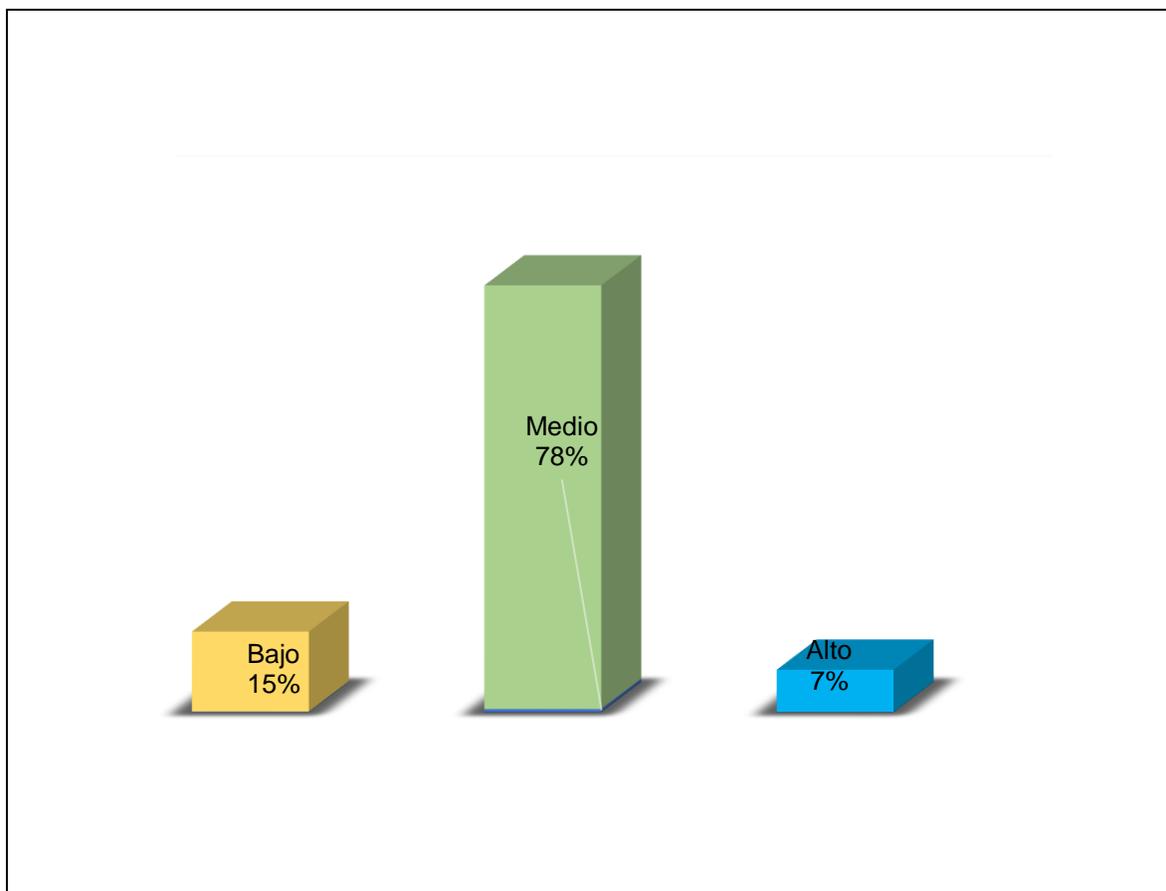
TABLA N° 13

¿Cuál es el nivel del tráfico patrimonial en nuestro país?

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Bajo	15.00%	19
	Medio	78.00%	101
	Alto	7.00%	10
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS

GRÁFICO N° 13



Interpretación

De los datos obtenidos podemos arribar a que el 78% de nuestros encuestados respondieron que el nivel del tráfico patrimonial es medio, por otro lado el 15%, de nuestros encuestados respondieron que el nivel del tráfico patrimonial es Bajo, y el 7%, de nuestros encuestados señalaron que el nivel del tráfico patrimonial es Alto.

TABLA N° 14

¿Considera que se protege la adquisición de bienes inmuebles en nuestro país?

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Nada protegido	8.00%	10
	Poco protegido	61.00%	80
	Muy protegido	31.00%	40
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS

GRÁFICO N° 14



Interpretación

Como se puede evidenciar los datos obtenidos en esta pregunta nos demuestra que el 61%, de nuestros encuestados respondieron que la protección de bienes inmuebles estuvo poco protegido, el 31%, de nuestros encuestados respondieron que estuvo muy protegido y el 8%, de los encuestados respondieron que nada protegido.

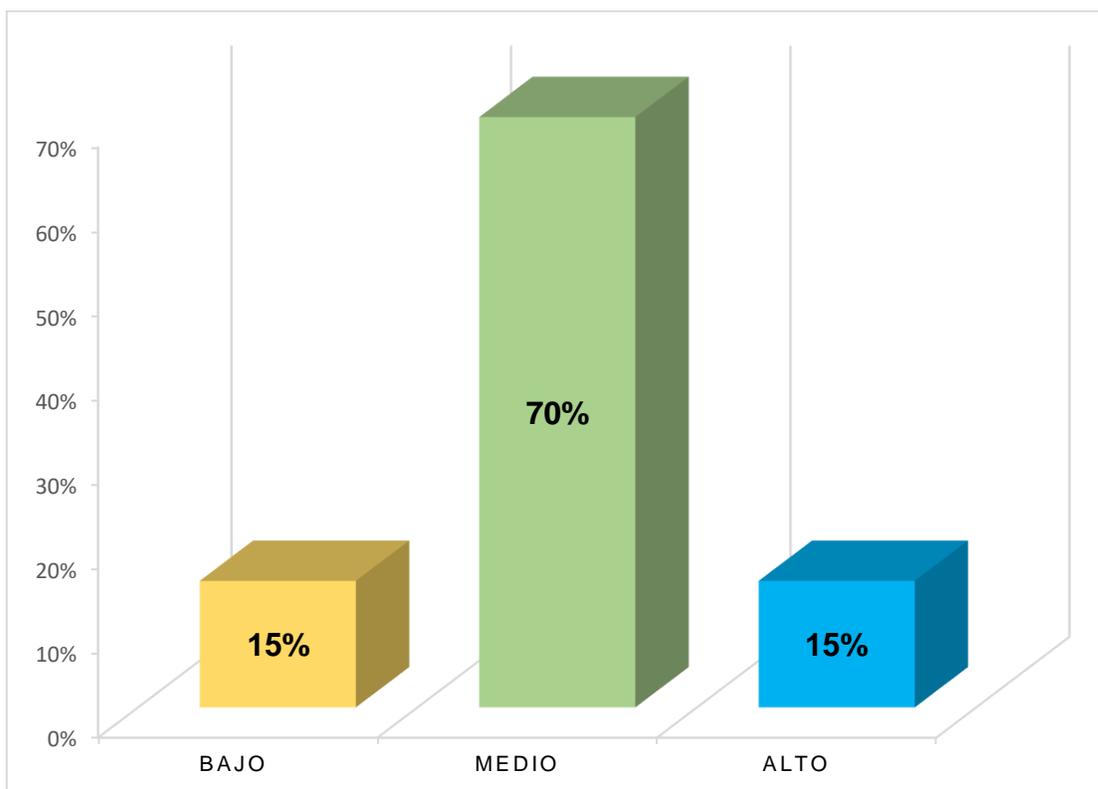
TABLA N° 15

¿Cuál es el nivel de adquisición de bienes inmuebles en Registros Públicos?

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Bajo	15.00%	19
	Medio	70.00%	92
	Alto	15.00%	19
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS

GRÁFICO N° 15



Interpretación

De los datos proporcionados tanto por la tabla y el gráfico podemos interpretar que, el 70%, de los encuestados respondieron que el nivel es medio, el 15%, de los encuestados respondieron que el nivel es Alto y el otro 15%, del total de nuestros encuestados señalaron que el nivel es Bajo.

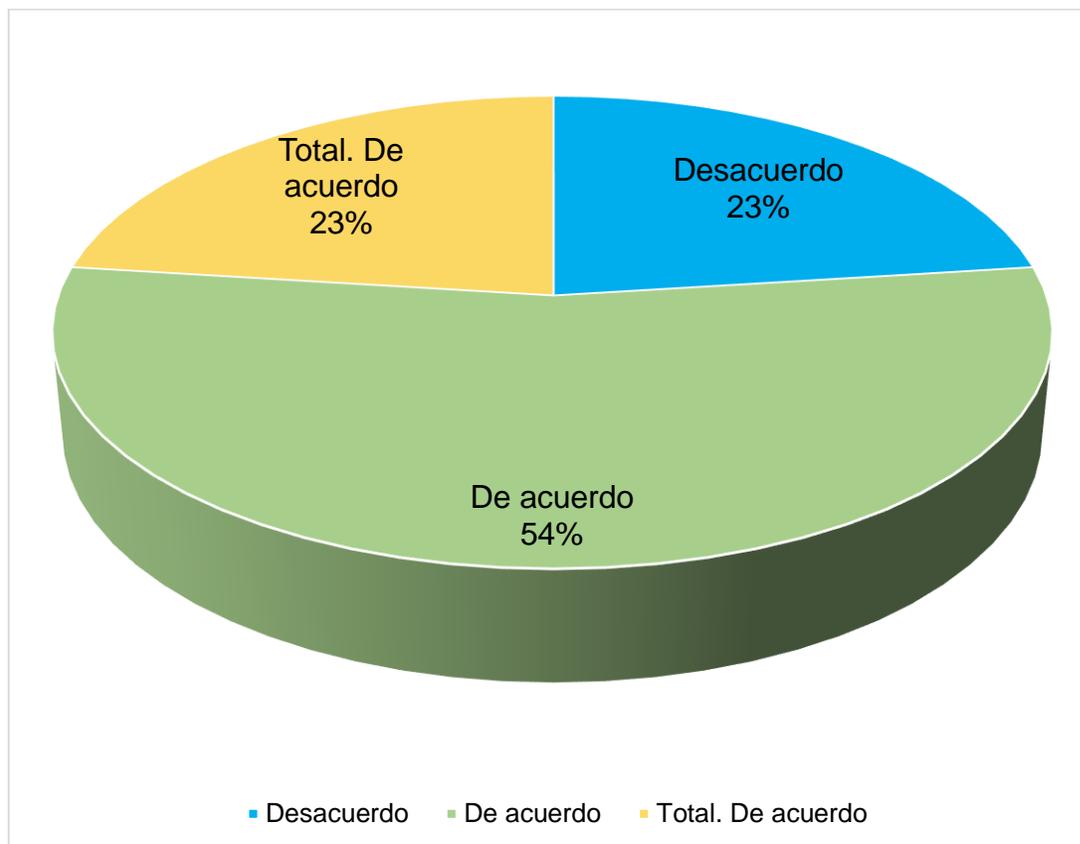
TABLA N° 16

¿Se debe respetar al titular de registro en el sistema registral peruano?

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Desacuerdo	23.00%	30
	De acuerdo	54.00%	70
	Total. De acuerdo	23.00%	30
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS 25

GRÁFICO N° 16



Interpretación

Como podemos apreciar los datos de la tabla como del grafico son interesantes, podemos analizar y decir que el 54 %, de nuestros encuestados respondieron que estuvieron de acuerdo, el 23%, respondieron que estuvieron en desacuerdo y el otro 23%, del total de encuestados respondieron que estuvieron Totalmente de acuerdo.

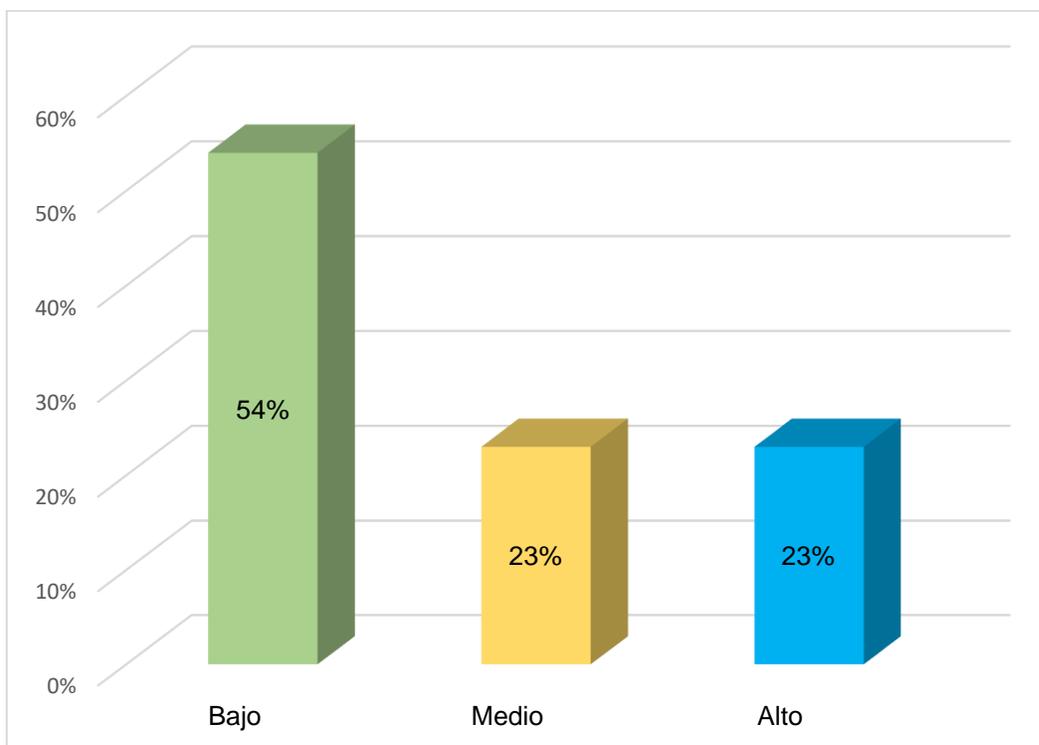
TABLA N° 17

¿Cuál considera usted, debe ser el nivel de seguridad del titular registral en Registros públicos?

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Bajo	54.00%	70
	Medio	23.00%	30
	Alto	23.00%	30
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS 25

GRÁFICO N° 17



Interpretación

Tal como lo demuestran nuestros resultados, del total de nuestros encuestados reconocieron que, el 54% señalaron que el nivel de seguridad del titular registral era Bajo, el 23% de los consultados respondieron que el nivel de seguridad fue Medio y el otro 23%, indicaron que el nivel de seguridad fue alto.

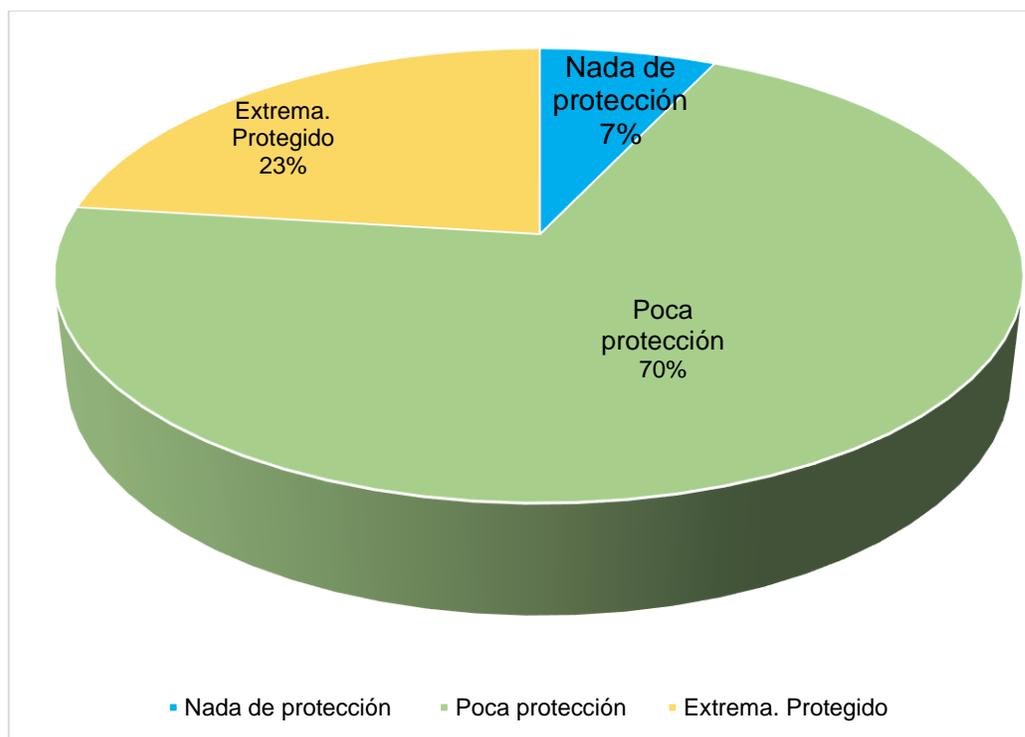
TABLA N° 18

¿Cuál es la protección que otorga Registros Públicos ante la inscripción regular de inmuebles?

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Nada de protección	7.00%	9
	Poca protección	70.00%	91
	Extrem. Protegido	23.00%	30
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS

GRÁFICO N° 18



Interpretación

Podemos apreciar que de todos nuestros encuestados el 70%, ante la pregunta sobre la protección que otorga registros públicos, respondieron que hubo Poca protección, el 23%, de los encuestados señalaron que estuvo Extremadamente protegido y solo el 7% de los encuestados respondieron que Nada de protección.

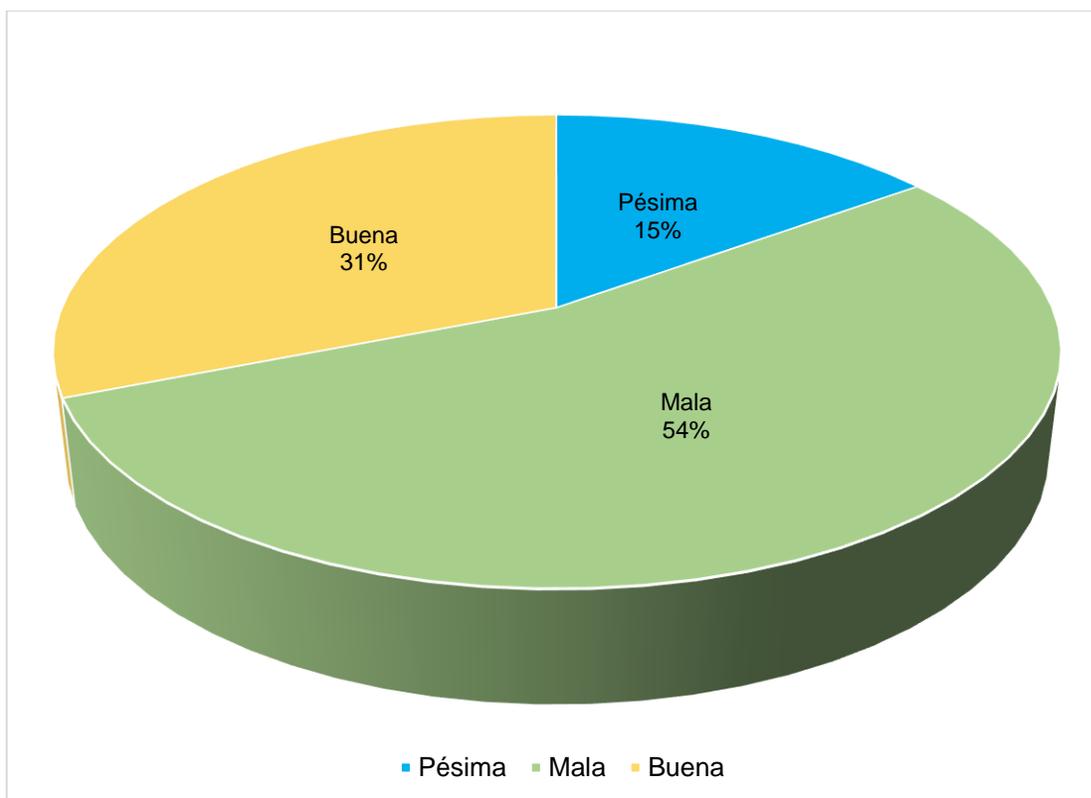
TABLA N° 19

Al pensar en su experiencia más reciente con Registros Públicos, ¿Cuál fue la calidad del servicio ¿

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Pésima	15.00%	20
	Mala	54.00%	70
	Buena	31.00%	40
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS 25

GRÁFICO N° 19



Interpretación

Observamos que del total de nuestros encuestados ante la pregunta que fue formulada el 54%, constataron que la calidad de atención en Registros fue Mala, por otro lado el 31%, contestaron que la calidad de atención por parte de Registros fue buena, y solo el 15%, constataron que la calidad de atención fue pésima.

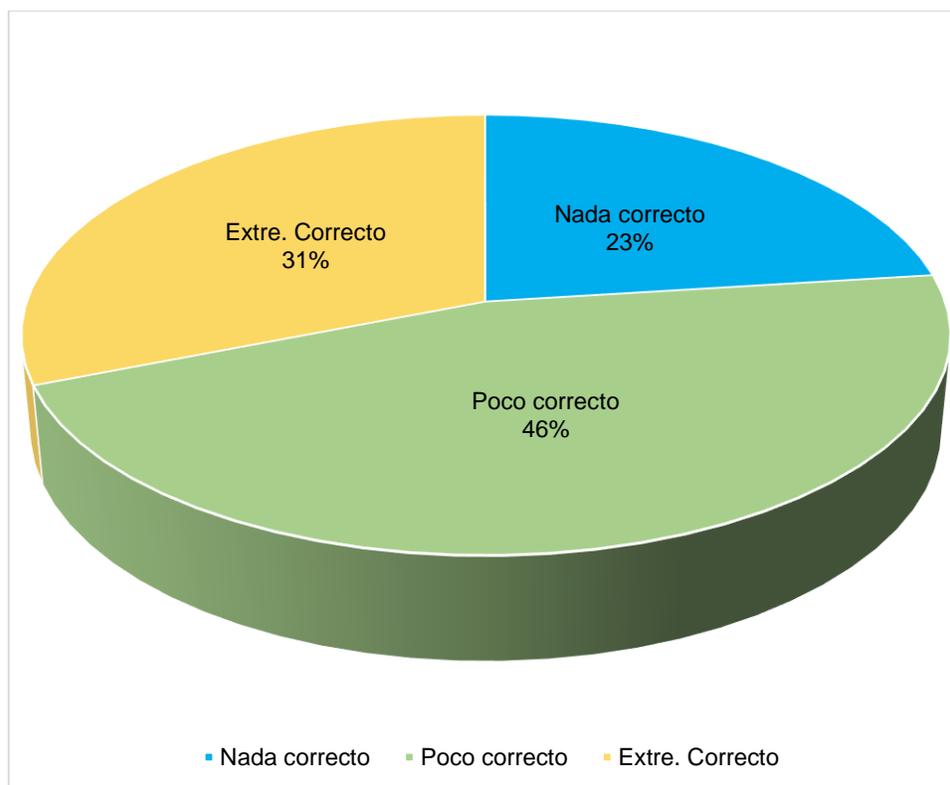
TABLA N° 20

¿Considera usted correcto que la buena fe del tercero registral se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro?

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Nada correcto	23.00%	30
	Poco correcto	46.00%	60
	Extrem. Correcto	31.00%	40
	TOTAL	100%	130

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS 25

GRÁFICO N° 20



Interpretación

Conforme a lo indicado de la totalidad de encuestados hemos podido recoger la siguiente información: El 46%, contestaron que fue Poco correcto que se presuma la buena fe registral del tercero por la inexactitud en el registro, por otro lado el 31%, de los encuestados constestaron que fue Extremadamente correcto que se presuma la buena fe del tercero registral y el 23%, de los encuestados contestaron que era nada correcto que se presuma la buena fe del tercero registral.

4.2 . CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

Para poder contratar las hipotesis se utilizó la Prueba chi-cuadrado que contiene la información que fue ingresada a la base de datos del estadístico Spss 25, lo cual nos permitió probar las hipotesis propuestas.

Hipótesis Principal:

La nulidad del acto jurídico de propiedad inmueble se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

Hipótesis nula:

La nulidad del acto jurídico de propiedad inmueble no se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

Hipótesis alternativa:

La nulidad del acto jurídico de propiedad inmueble se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en registros

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	213, 571 ^a	4	0,000
Razón de verosimilitud	217,639	4	0,000
Asociación lineal por lineal	111,800	1	0,000
N de casos válidos	130		

a. 0 casillas (0,0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 6,92.

H₁ La nulidad del acto jurídico de propiedad inmueble se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

H₀ La nulidad del acto jurídico de propiedad inmueble no se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

X² = 231.571 es mayor que X²c = 9.488

El resultado de **X²** fue: 231.571 **es mayor que X²c = 9.488, de esta manera, se rechaza la H₀ hipótesis nula y se acepta la H₁ hipótesis alternativa,** La nulidad del acto jurídico de propiedad inmueble se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

Estos resultados son corroborados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de pv =0.05.

Contrastación de hipótesis específica N° 1:

Hipotesis específica N° 1

La falta de declaración de voluntad se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

Hipótesis nula:

La falta de declaración de voluntad no se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

Hipótesis alternativa:

La falta de declaración de voluntad se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	87,750 ^a	4	0,000
Razón de verosimilitud	95,466	4	0,000
Asociación lineal por lineal	57,319	1	0,000
N de casos válidos	130		

a. 3 casillas (33,3%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 1,54.

H₁ La falta de declaración de voluntad se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

H₀ La falta de declaración de voluntad no se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

X² = 87. 750 es mayor que X²c = 9.488

El resultado de **X²** fue: 87. 750 es **mayor que X²c = 9.488, de esta manera, se rechaza la H₀ hipótesis nula y se acepta la H₁ hipótesis alternativa,** La falta de declaración de voluntad se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos..

Estos resultados son corroborados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de pv =0.05.

Contrastación de hipótesis específica N° 2

Hipótesis específica 2:

La simulación absoluta se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

Hipótesis nula:

La simulación absoluta no se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

Hipótesis alternativa:

La simulación absoluta se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	124, 714a	4	0,000
Razón de verosimilitud	72,286	4	0,000
Asociación lineal por lineal	45,453	1	0,000
N de casos válidos	130		

a. 4 casillas (44,4%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,69.

H₁ La simulación absoluta se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

H₀ La simulación absoluta no se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

X² =124. 714 es mayor que X²c = 9.488

El resultado de **X²** fue: 124. 714 es **mayor que X²c = 9.488, de esta manera, se rechaza la H₀ hipótesis nula y se acepta la H₁ hipótesis alternativa**, La simulación absoluta se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

Estos resultados son corroborados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de pv =0.05.

Contrastación de hipótesis específica N° 3

Hipótesis específica 3:

La finalidad ilícita se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

Hipótesis nula:

La finalidad ilícita no se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros P'ublicos.

Hipótesis alternativa:

La finalidad ilícita se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	33,429 ^a	4	0,000
Razón de verosimilitud	44,846	4	0,000
Asociación lineal por lineal	24,907	1	0,000
N de casos válidos	130		

a. 4 casillas (44,4%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 2,31.

H₁ La finalidad ilícita se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en registros

H₀ La finalidad ilícita no se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en registros

X² = 33. 429 es mayor que X²c = 9.488

El resultado de **X²** fue: 124. 714 es **mayor que X²c = 9.488, de esta manera, se rechaza la H₀ hipótesis nula y se acepta la H₁ hipótesis alternativa**, La finalidad ilícita se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros P^ublicos.

Estos resultados son corroborados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de pv =0.05.

4.3. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Después de la presentación de los resultados obtenidos a partir de los cuestionarios y del procesamiento estadístico, se analiza el conjunto en función a los objetivos y la hipótesis planteada del estudio mediante la discusión de lo obtenido versus resultados de estudios similares y antecedentes científicos, teóricos y existentes al respecto.

1.Hipótesis principal:

Siendo consecuentes con nuestros resultados obtenidos podríamos decir que, en nuestra hipótesis principal y apoyados en nuestra teoría y antecedentes: La nulidad del acto jurídico de propiedad inmueble se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en registros.

Nuestra hipótesis se respalda en la teoría:

Jerez (2005). Sostiene que, la fe pública registral, desde la perspectiva de los dogmáticos, se explica por principios pragmáticos, tales como la seguridad del

tráfico, la protección de los inversionistas o la necesidad de brindar información al mercado mediante sistemas formales que permitan operaciones rápidas entre personas que no se conocen.

Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunill (1995). Ambos señalan que, “el principio de fe pública del registro es adoptado por todo ordenamiento jurídico inmobiliario que busca proteger decisivamente las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes que se hayan producido confiados en el contenido del registro”.

La Corte Suprema (Casación N° 3088-06-Lirna, de fecha 13/ 06/ 2007 y publicada el 01/10/ 2007, 13° considerando), ha tenido la oportunidad de establecer un concepto de buena fe acorde con el criterio interpretativo sostenido en esta obra: "en realidad la buena fe consiste en estar convencido de haber obrado de manera diligente, prudente y honesta, esto es, estar convencido de la certeza, licitud y legitimidad de su conducta"

En nuestra Hipótesis específica N° 1

La falta de declaración de voluntad se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

Sostenidos en nuestros antecedentes:

Buendía Sánchez Carmen Jessica (2019). En la tesis titulada: Problemas jurídicos en la adquisición a non domino de la propiedad por la aplicación del principio de la buena fe pública registral. Tesis para optar el grado académico de: maestra en Derecho civil y Comercial. De la Universidad Federico Villarreal. Los criterios jurídicos que permiten aplicar el principio de la buena fe pública registral en nuestro ordenamiento jurídico, se caracterizan por la creencia, por error o ignorancia, de contratar con el legítimo propietario, cuando se entabla una relación con una persona distinta y extraña respecto del titular del derecho y los efectos que produce el principio de la buena fe pública registral en nuestro ordenamiento jurídico, se determina cuando se vuelve jurídicamente eficaz una adquisición irregular de una

propiedad en virtud de la confianza depositada en los indicadores de publicidad, es decir se produce por la relevancia directa de la publicidad registral.

Nuestra teoría:

Torres (2018). Sostiene que, la voluntad, para que produzca efectos jurídicos, debe ser exteriorizada, esto es, debe ser expresada a través de palabras, escritos, correos electrónicos, etc., o de comportamientos deliberados del sujeto (comportamiento concluyente); es necesario, en otros términos, que la declaración salga de la esfera del agente, lo que ocurre en el momento de la llamada “manifestación de voluntad”.

En nuestra hipotesis específica N°2

La simulación absoluta se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

Nuestra teoría:

La Corte Suprema (Cas. N° 1201-2002 Moquegua, El Peruano, 1.6.04). **ha resuelto:** En cuanto al inciso 5) del artículo 219° del Código civil, referido a la causal de nulidad por simulación absoluta, se tiene que la misma opera cuando las partes, no teniendo intención alguna de quedar jurídicamente vinculadas, fingen celebrar un negocio aparente; consecuentemente, en el caso de aquellos actos jurídicos celebrados con defectos estructurales o aquellos afectados por causas originarias o intrínsecas al momento de su celebración o formación del acto, opera la nulidad ipso iure o absoluta, no pudiendo confirmarse por acto posterior.

Vidal (2019). El acto jurídico se forma con la manifestación de voluntad de los sujetos que lo celebran, cuya voluntad interna es exteriorizada y queda contenida en sus respectivas manifestaciones de voluntad, pues entre la voluntad interna y la que se manifiesta debe existir una perfecta correlación. Pero cuando ambas partes se ponen de acuerdo para manifestar una voluntad que no es correlativa con su

voluntad interna, lo que producen es un acto jurídico simulado, con simulación absoluta, porque las partes en realidad no han querido celebrarlo (art. 190). De ahí, que el inc. 5 del art. 219° declare nulo el acto jurídico celebrado con simulación absoluta.

En nuestra hipótesis específica N° 3

La finalidad ilícita se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

Torres (2018). Indica que, el inc. 4 del art. 219 establece: El acto jurídico es nulo: 4. Cuando su fin sea ilícito.

Tanto la causa fin objetiva como la subjetiva ilícitas producen la nulidad del acto¹³³⁶. Esta regla presenta como excepción a la norma del art. 221.3 que establece que el acto jurídico es anulable por simulación, cuando el acto real que lo contiene perjudica el derecho de un tercero. Precisamente, la simulación con acto disimulado en daño de tercero es un claro ejemplo de fin ilícito, como es el caso de la donación hecha para privar de sus derechos a los herederos legítimos. En casos como este, la parte afectada puede impugnar el acto por anulable o confirmarlo. En otros términos, el acto jurídico con simulación relativa es anulable cuando el acto disimulado perjudica el derecho de tercero.

El art. 140° inciso 3, establece que es requisito de validez del acto jurídico: El “fin lícito”. Por consiguiente, cuando falta la causa fin, el acto jurídico es nulo, pensemos, por ej., en el otorgamiento de una garantía por un crédito inexistente, la aseguración contra incendio de un bien que al momento del contrato ha dejado de existir, la compraventa de un bien que pertenecía ya al comprador, el contrato de división de una copropiedad ya disuelta, la cancelación de una deuda propia o ajena cuando en realidad dicha deuda ya no existe.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. CONCLUSIONES:

1. Se demostró que, la nulidad del acto jurídico de propiedad inmueble se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos

2. Se concluyó que, la falta de declaración de voluntad se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

3. Se llegó a determinar que, la simulación absoluta se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

4. Se llegó a concluir que, la finalidad ilícita se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.

5.2. RECOMENDACIONES:

1. Es necesario, que no solo se realice la nulidad del acto jurídico ante el Poder judicial, debería también solicitarse ante las oficinas de Registros Públicos teniendo en cuenta la especialidad y para poder ganar tiempo, el Registrador podría observar dicho título lo que ocasionaría ganar tiempo, hasta que se pueda resolver la nulidad del acto jurídico en el Poder judicial.

2. Se debe ampliar la modificación del artículo 2014° buscando que sea favorable para el propietario original y de manera indirecta también proteja al tercero que en el futuro pueda transferir el derecho que acaba de obtener. La actual modificación del art. 2014° en su extensión a los títulos archivados, es importante, pero aún falta mejorar, porque la Ley N° 30313, modifica este artículo y opta por que prevalezca el asiento registral. En el artículo 2014° se debe eliminar la parte que dice, “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 lo sustentan”. La fe pública se da PER SE.

3. Consideramos que no solo es suficiente el análisis de los títulos archivados y los asientos registrales, en este país que las mafias están a la orden del día, también debemos constatar la posesión y todos los documentos que no solo atañen al registro, para poder estar seguros de saber con quién contratamos.

4. Debemos de pensar que la fe pública registral peruana es muy distinta a la alemana o austriaca y al analizar nuestra realidad social veremos que difiere de esas realidades más aun cuando entendamos que el adaptar sistemas foráneos a nuestra realidad registral es muy diferente, teniendo en cuenta que no basta con pequeños cambios si queremos acabar con los fraudes inmobiliarios, se debe **cambiar nuestro Registro de Declarativo a Constitutivo.**

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- 1.-Pothier (1961). Tratado de las obligaciones, Buenos Aires, Ed. Omega, N°33.
- 2.-De Page (1964). Traité élémentaire de droit civil, París, t. II, N. 462, pág. 431.
- 3.-Betti Emilio (1975). Interpretación de la ley y de los actos jurídicos. Traducido por: José Luis de los Mozos, Editorial revista de Derecho privado, Madrid.
- 4.-Mazeud, Henri, León y Jean. (1976). Lecciones de derecho civil. Ejea. Buenos Aires, 1976.
- 5.-Messineo Francesco (1979). Manual de derecho civil y comercial. Ejea. Buenos Aires, 1979.
- 6.-Miquel González, José María. (1979). La posesión de bienes muebles (estudio del artículo 464, 1 del Código C), Editorial Montecorvo, Madrid, p. 493.
- 7.-Ennecerus Ludwing, Theodor Kipp y Martín Wolff (1981). Tratado de derecho civil. Traducido por Blás Pérez Gonzales y José Algues Tomo I. Parte general. Editorial Bosch. Barcelona.
- 8.-Arias-Schreiber Pezet, Max (1984). Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Tomo II, Editorial Gaceta jurídica. Lima – Perú.
- 9.-Comisión Revisora del Código Civil. (1984). Exposición Oficial de Motivos del Código Civil de 1984 - Registros Públicos.
- 10.-Revoredo de Debakey, Delia (1985). Código Civil. Exposición de Motivos y Comentarios, Imprenta Okura, Lima 1985, T. VI, p. 283.
- 11.-Flume, Werner (1992). El negocio jurídico. Parte general del Derecho civil. Berlin.
- 12.-García García José Manuel (1993). Derecho inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo II. Edición Civitas. Madrid 1993.

- 13.-Roca Sastre, R. y Roca-Sastre Muncunill, L. (1995). Derecho hipotecario. Barcelona: Bosch.
- 14.-Cantuarias Salaverry, Fernando (1997). "Bienes muebles e inmuebles vs. Bienes registrables y no registrables". En Revista del Magíster en Derecho Civil, Nº 1, PUCP, Lima, p. 138.
- 15.-Bigio Chrerm, Jack (1998). Exposición de motivos del Código Civil. Lima – Perú.
- 16.-Romain, J.F. (2000). Heorie critique sous príncipe general de bonnefait en droit privé, (Bruselas, pág. 106).
- 17.-Alvarez Caperochipi, José Antonio. (2002). Curso de derecho de obligaciones, Editorial Civitas, Madrid T. 11, p. 191.
- 18.-Jerez Delgado, Carmen (2005). La buena fe registral. CRPME. Madrid – España.
- 19.-León Hilario Lysser (2006). Actualidad de Jhering. la responsabilidad por el daño a la confianza en haber celebrado un contrato regular. Derecho y sociedad.
- 20.-Fraceschetti Paolo (2006). Il contrato. Simeone. Nápoles.
- 21.-Morales Hervías Rómulo (2007). Nulidad e inoponibilidad de los contratos vs. Principio de fe pública registral. En dialogo con la jurisprudencia, Gaceta jurídica Nº 103.
- 22.-Díez-Picazo y Ponce de León, L. (2008). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. 5ª edición. España: Thomson-Civitas.
- 23.-Roppo Vincenzo (2009). El contrato. Editorial Gaceta jurídica. Lima.
- 24.-De Reia Tartiére, Gabriel (2009). Principios registrales. Editorial Heliasta.

Buenos Aires.

25.-Gordillo Cañas, Antonio. (2010). El principio de la buena fe pública registral N° 3. Biblioteca Moderna de derecho Civil. Juristas editores Lima.

26.-D'Amico, Giovanni (2011). Nullità non textuales. en enciclopedia del diritto. annali. volumen IV. Milán – Italia.

27.-Mirello Cesare (2011). La nullità virtuale. padua: cedam. Italia

28.-Resolución del Superintendente Nacional de los registros públicos (2012). N° 126.2012-SUNARP-SN Lima, 18 Mayo.

29.-Brancós, Enrie. (2013). "El proyecto de nuevo artículo 9 LH". En El Notario del Siglo XXI, Revista del Colegio Notarial de Madrid, N° 52, Madrid, noviembre-diciembre,p. 21.

30.-Tarazona Alvarado, F. (2014). Comentario al principio de fe pública registral recogido en el artículo 2014 del Código Civil. Estudios críticos sobre el Código Civil, análisis crítico y actual de sus bases dogmáticas y de su aplicación práctica. Lima: Gaceta Jurídica.

31.-Rimascca Huarancca, Á. (2015). Derecho registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral. Lima: Gaceta Jurídica.

32.-Ordoqui Castilla, Gustavo. (2015). La buena fe contractual. Colección jurídica de derecho privado contemporáneo. Editora y distribuidora Ediciones legales E.I.E.R.L. Lima – Perú.

33.-Gonzales Barron Gunther (2016). Los principios registrales: en el conflicto judicial. Editorial Gaceta jurídica. Segunda Edición Enero. Lima – Perú.

34.- Mendoza Mundaca, A. C. (2016). El principio de fe pública registral como

medio de protección al comprador de buena fe y sus efectos en la seguridad jurídica en la legislación peruana.

35.-Chanamé Orbe Raúl (2017). Diccionario jurídico moderno. Décima edición Grupo editorial Lex y iuris. Lima – Perú.

36.-Silva Vallejo, José A. (2018). Diccionario jurídico ABC. Editora y distribuidora Ediciones legales. Lima – Perú .

37.-Torres Vásquez Anibal (2018). Acto jurídico. Volumen II. Sexta Edición. Juristas Editores. Perú

38.-Pasco Arauco. Alan (2018). Fraude inmobiliario. Un Análisis para una efectiva defensa legal de la propiedad. Editorial Gaceta jurídica. Lima – Perú.

39.-Amado Ramírez Elizabeth (2018). El derecho notarial y registral en le era digital. Editorial Ediciones Legales. Lima – Perú.

40.-León Hilario Lysser (2019). Derecho privado. Parte general. negocios, actos y hechos jurídicos. Colección esencial del derecho 45.

41.-Vidal Ramírez Fernando (2019). EL acto jurídico. décimo primera edición. Rimay editores. Lima – Perú.

ANEXOS.

ANEXOS: MATRIZ DE COHERENCIA INTERNA

"NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO DE PROPIEDAD INMUEBLE Y LA INAFECTACIÓN DEL TERCERO DE BUENA FE EN REGISTROS PÚBLICOS							
DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	CLASIFICACIÓN DE VARIABLES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	METODOLOGÍA	POBLACIÓN, MUESTRA Y MUESTREO	INSTRUMENTO
<p>Problema general ¿De qué manera se relaciona la nulidad del acto jurídico de propiedad inmueble con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos?</p> <p>Problemas específicos 1.-¿De qué manera se relaciona la falta de declaración de voluntad con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos?</p> <p>1.-¿De qué manera se relaciona la simulación absoluta con la inafectación del tercero de buena fe Registros Públicos?</p> <p>¿De qué manera se relaciona la finalidad ilícita con la inafectación del tercero de buena fe registros Públicos?</p>	<p>Objetivo Principal Establecer la relación de la nulidad del acto jurídico de propiedad inmueble con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos</p> <p>Objetivos específicos 1.-Determinar la relación de la falta de declaración de voluntad con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos</p> <p>1.-Establecer la relación de la simulación absoluta con la inafectación del tercero de buena fe Registros Públicos.</p> <p>Determinar la relación de la finalidad ilícita con la inafectación del tercero de buena fe Registros Públicos.</p>	<p>Hipótesis general</p> <p>La nulidad del acto jurídico de propiedad inmueble se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.</p> <p>Hipótesis específicas 1.-La falta de declaración de voluntad se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.</p> <p>1.-La simulación absoluta se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.</p> <p>1.-La finalidad ilícita se relaciona significativamente con la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.</p>	<p>(V. I) Variable Independiente</p> <p>Nulidad de Acto jurídico</p> <p>(V.D) Variable Dependientes</p> <p>Inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos.</p>	<p>(V. I) Nulidad de Acto jurídico</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Declaración de voluntad ➤ Simulación absoluta ➤ Finalidad ilícita <p>(V.D) Inafectación del tercero de buena fe</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Asegurar el tráfico patrimonial ➤ Proteger la adquisición Del titular del Registro 	<p>Método de Investigación Descriptivo</p> <p>Tipo Aplicativo</p> <p>Método y Diseño Descriptivo M1: Ox – Oy</p>	<p>Para realizar este proyecto de investigación se considera a la población universal de 196 Abogados del Colegio de abogados de Lima Sur, especialistas en el tema Notarial y Registral</p> <p>Muestra. Mediante la fórmula se pudo establecer que Serán 130 abogados.</p>	<p>Técnica de recolección</p> <p>Encuesta</p> <p>Instrumento un cuestionario de 20 Preguntas, validado por expertos.</p>

ENCUESTA

INSTRUCCIONES:

Mediante este cuestionario esperamos recolectar información sobre: La nulidad del acto jurídico y la inafectación del tercero de buena fe registral, Le solicitamos marcar con la alternativa que considere acertada, este cuestionario es totalmente anónimo, le hacemos llegar nuestro agradecimiento.

1. **¿Qué tan eficaz es la nulidad del acto jurídico en nuestro ordenamiento jurídico?**
 - a) Nada eficaz
 - b) Algo eficaz
 - c) Extremadamente eficaz

2. **¿Considera que la nulidad de acto jurídico debe solicitarse solo en vía judicial?**
 - a) Desacuerdo
 - b) De acuerdo
 - c) Totalmente de acuerdo

3. **¿Cree que la declaración de voluntad de ambas partes en un contrato de compra venta es un requisito indispensable para su formalidad?**
 - a) Desacuerdo
 - a) De acuerdo
 - a) Totalmente de acuerdo

4. **¿Qué tan vulnerable es la declaración de voluntad en nuestro país cuando se realiza una transferencia de inmuebles?**
 - a) Nada vulnerable
 - b) Poco vulnerable
 - c) Muy vulnerable

5. **¿Cuál es el nivel de simulación absoluta en los actos jurídicos cuando se intenta realizar una transferencia de propiedad?**
- a) Bajo
 - b) Medio
 - c) Alto
6. **¿Qué tan seguro es el Registro de propiedad inmueble en Registros Públicos ante la Simulación absoluta de actos jurídicos?**
- a. Malo
 - b) Normal
 - c) Excelente
7. **¿Qué tan importante es el fin lícito en el acto jurídico?**
- a. Nada Importante
 - b. Poco Importante
 - c. Muy importante
8. **¿Cuál es el nivel del fin lícito en el acto jurídico?**
- a) Bajo
 - b) Medio
 - c) Alto
9. **¿Qué tan necesario cree que la nulidad del acto jurídico debe también afectar al tercero de buena fe registral?**
- a) Nada Necesario
 - b) Poco Necesario
 - c) Muy Necesario
10. **¿Se encuentra de acuerdo con la inafectación del tercero de buena fe registral?**
- a) Desacuerdo
 - b) De acuerdo
 - c) Totalmente de acuerdo

11. **¿Cuál es el nivel de inafectación del tercero de buena fe registral?**
- a) Bajo
 - b) Medio
 - c) Alto
12. **¿En su opinión considera que es importante asegurar el tráfico patrimonial?**
- a) Nada Importante
 - b) Poco Importante
 - c) Muy importante
13. **¿Cuál es el nivel del tráfico patrimonial en nuestro país?**
- a) Bajo
 - b) Medio
 - c) Alto
14. **¿Considera que se protege la adquisición de bienes inmuebles en nuestro país?**
- a) Nada protegido
 - b) Algo protegido
 - c) Muy protegido
15. **¿Cuál es el nivel de adquisición de bienes inmuebles en Registros públicos?**
- a) Bajo
 - b) Medio
 - c) Alto
16. **¿Se debe Respetar al titular del registro en el sistema registral peruano?**
- a) Desacuerdo
 - b) De acuerdo
 - c) Totalmente de acuerdo

- 17. ¿Cuál considera usted, debe ser el nivel de seguridad del titular registral en Registros Públicos?**
- a) Bajo
 - b) Medio
 - c) Alto
- 18. ¿Cuál es la protección que otorga Registros Públicos ante la inscripción regular de inmuebles?**
- a) Nada de protección
 - b) Poca protección
 - c) Extremadamente protegido
- 19. ¿Al pensar en su experiencia más reciente con Registros públicos ¿cómo fue la calidad de servicio?**
- a) Pésima
 - b) Mala
 - c) Buena
- 20. ¿Considera usted correcto, que la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro?**
- a) Nada correcto
 - b) Poco Correcto
 - c) Extremadamente Correcto