

# LA CONSTITUCIONALIDAD DEL TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL UN ENFOQUE DESDE LA CARTA FUNDAMENTAL

*Vicente Brayan Villalobos Villalobos*

Alumno de la Facultad de Derecho de la Universidad de San Martín de Porres

Lima, Perú

**Sumario:** I. Introducción, II. Objeto controvertido en el presente proceso de inconstitucionalidad, 2.1. Falsificación documentaria y suplantación de identidad en la Ley 30313, 2.2. Derecho fundamental a la propiedad vs. Seguridad jurídica en el tráfico de bienes, 2.3. Vigencia de la teoría conflictivista de los derechos fundamentales, III. Constitucionalidad de las disposiciones sometidas a control, 3.1. Fundamento constitucional de la prevalencia en abstracto del tercero de buena fe, 3.2. Interpretación conforme a la Constitución: Si y solo si..., 3.2.1. Contenido del deber de diligencia del propietario, 3.2.2. Contenido de la buena fe-diligencia del tercero registral, 3.3. Motivación cualificada como exigencia constitucional, 3.3.1. Derecho fundamental a la motivación, 3.3.2. Principio-derecho de igualdad y trato diferenciado, IV. Deber de indemnización estatal como mandato constitucional: Una solución alternativa, pero tal vez utópica, V. Colofón, VI. Fuente de información, 6.1. Fuentes bibliográficas, 6.2. Fuentes hemerográficas, 6.3. Fuentes electrónicas, 6.4. Fuente jurisprudencial.

Vivimos bajo una Constitución, pero la  
Constitución es lo que los jueces dicen que es.

**Charles Evans Hughes, Chief Justice de la  
Suprema Corte de los Estados Unidos.  
(Espinal, 2014, párrafo 1)**

## **I. Introducción**

Empezamos este trabajo citando el célebre postulado del juez Hughes expuesto en un contexto histórico distinto al que vivimos contemporáneamente; sin embargo, tal discurso, en pleno

fenómeno de constitucionalización del ordenamiento jurídico ya en marcha desde la segunda mitad del siglo pasado (periodo posterior a la segunda guerra mundial), no deja de tener vigencia en nuestros días. Pero queremos permitirnos reactualizar dicho enunciado sin mermar su esencia y siempre con respeto al legado que nos deja el derecho: Decimos, pues, que hoy vivimos bajo una Constitución, pero la Constitución es lo que los jueces **constitucionales** dicen que es<sup>1</sup>. Y es que en un contexto de impregnación constitucional en el ordenamiento jurídico, el rol del juez constitucional trasciende al derecho, sus interpretaciones y decisiones alcanzan a lo político y, con mayor relevancia, a lo social y cultural, vinculando a todos los poderes estatales y particulares, así como a la sociedad civil en su conjunto; razón suficiente para afirmar que actualmente ya no puede hablarse de algún ámbito exento del control constitucional. El caso que nos impulsa a escribir ahora, es claro ejemplo de lo que manifestamos.

En efecto, ha transcurrido poco más de un mes –al tiempo que realizamos este trabajo– desde que la sentencia del Tribunal Constitucional (TC) recaída en el expediente 0018-2015-PI/TC, fue emitida en mérito del Pleno Jurisdiccional de los magistrados del máximo intérprete de la Constitución, llevado a cabo el 05 de marzo del presente año, en el denominado «Caso del Tercero de Buena Fe». Desde entonces se han expuesto opiniones muy variadas, algunas conforme con el sentido del fallo<sup>2</sup> y otras en total desacuerdo<sup>3</sup>, lo que nos muestra que la controversia aún no se ha disipado; es más, nos atrevemos a afirmar que la cuestión cobrará mayor vigor en los despachos de los distintos órganos jurisdiccionales del país, a raíz de los fundamentos jurídicos contenidos en esta sentencia.

Nos referimos, pues, al proceso de inconstitucionalidad instaurado por cinco mil ciudadanos contra el Congreso de la República, cuya pretensión consistió en la declaración de inconstitucionalidad del artículo 5 y de la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley 30313, norma que establece la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de

---

<sup>1</sup> Cuando nos referimos a jueces constitucionales no hacemos alusión únicamente a aquellos que la ley les ha otorgado la competencia de conocer los procesos de garantía constitucional, sino a todos aquellos que garantizan la vigencia, supremacía y fuerza normativa de la Constitución, sea cual fuere su competencia.

<sup>2</sup> De este sentir es el doctor Martín Mejorada quien saluda la decisión arribada por el Tribunal Constitucional al entender que el tercero de buena fe registral es necesario para la seguridad jurídica del tráfico de bienes. (MEJORADA, 2020, Fortalecida fe pública registral)

<sup>3</sup> Jackson Alarcón Lange es de la opinión que no es adecuado atribuir negligencia al Sistema Nacional de Registros Públicos por actos ilícitos que escapan de las manos de los registradores al momento de efectuar la calificación registral, en tanto para ello es menester una pericia técnica de los títulos que se presentan. (ALARCÓN, 2020, La función registral según el Tribunal Constitucional).

documentación, así como la modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil (C.C.), atinentes al principio de legitimación y de la fe pública registral, respectivamente.

Como bien se conoce, tras un control constitucional en abstracto de las disposiciones impugnadas, el TC falló en sentido desestimatorio, argumentando que las mismas no resultan incompatibles con los principios y valores contenidos en nuestra Carta Fundamental, siempre y cuando –adviértase– la hermenéutica que se practique sobre los preceptos cuestionados se direcciona a verificar el cumplimiento de ciertos requisitos consistentes en la imposición de deberes de diligencia a los sujetos inmersos en la problemática jurídico-social que la referida Ley tiene como objeto de regulación.

Este trabajo tiene como objetivo analizar desde un enfoque constitucional la tan problemática figura del tercero de buena fe registral, no sin observar algunos criterios que el derecho civil ha desarrollado sobre este asunto en razón a su especialidad. Así pues, nos encargaremos de disgregar la *ratio decidendi* que conllevó a los magistrados –en voto mayoritario– a resolver que el supuesto de hecho descrito y regulado en el artículo 2014 del C.C., no mereció ser expulsado del ordenamiento jurídico, siendo esto sumamente paradójico considerando que una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos (Sinarp) es la seguridad jurídica que la publicidad registral debería extender a los actos y derechos inscritos.

No obstante, aunque el TC expone la interpretación conforme a la Constitución de las normas sometidas a control, no desarrolla expresamente los fundamentos constitucionales por los cuales la posición jurídica del tercero de buena fe amparado en el registro debe prevalecer sobre la del propietario, considerando que en estos casos patológicos irremediamente se opta por el desplazamiento de la propiedad del auténtico titular a fin de salvaguardar la confianza en las transacciones. En vista de ello, vamos a determinar cuáles son esos fundamentos que sustentan la regla contenida en el artículo 2014 del C.C., norma que fuera modificada por la Ley 30313.

Opinamos que esto nos enseña una vez más que el conjunto de intereses individuales no siempre hace al interés público, motivo por el cual nos vemos obligados a disentir en parte con el profesor Agustín Gordillo (2003) cuando nos dice que el interés público «no es el interés de un conjunto de habitantes tornados como masa; no es un bienestar general, omnipresente, una felicidad indefinible e imprecisable; *es solo la suma de una mayoría de concretos intereses individuales coincidentes*» (pp. 30-31). Por ello, expondremos una solución alternativa que, aunque aparentemente utópica, es sumamente necesaria.

## II. Objeto controvertido en el presente proceso de inconstitucionalidad

Para comprender a cabalidad el proceso de inconstitucionalidad mencionado, insistiremos con lo precisado *supra*: que este mecanismo de control constitucional de las normas es una de las expresiones del fenómeno de la constitucionalización del ordenamiento jurídico, pues tal como lo postuló Riccardo Guastini (2011) «un ordenamiento jurídico constitucionalizado se caracteriza por una Constitución extremadamente invasora, entrometida, capaz de condicionar tanto la legislación como la jurisprudencia y el estilo doctrinal, la acción de los actores políticos así como las relaciones sociales» (p. 153), razón por la cual el célebre jurista italiano propuso una lista de siete condiciones que al término de su cumplimiento podría afirmarse con seguridad que determinado ordenamiento «estará completamente impregnado por las normas constitucionales» (p. 154). Para nuestro propósito, la sexta condición que nos propone es la interpretación conforme de las leyes<sup>4</sup>, según la cual «es, en suma, aquella que adecua, armoniza la ley con la Constitución» (p. 162), de lo contrario, la norma que al contrastarse con la Constitución resulta incompatible a pesar de todos los medios hermenéuticos intentados, deberá ser declarada inconstitucional y, en consecuencia, ser expulsada del ordenamiento jurídico en mérito del principio de jerarquía normativa imperante en un Estado Constitucional de Derecho.

Ahora bien, conviene fijar el objeto de análisis en este proceso de inconstitucionalidad, en tanto mecanismo de control de las normas de rango legal; ello, por cuanto debemos ser conscientes sobre en qué campo nos encontramos o, propiamente dicho, ante qué fuero jurisdiccional fue sometida la controversia. Por tanto, consideramos que resultaría insuficiente emprender un estudio sobre esta cuestión desde un enfoque del derecho civil y registral como primer escalafón, ya que los derechos en conflicto sometidos a examen de compatibilidad son de

---

<sup>4</sup> Los 7 condiciones que postula son:

1. Una Constitución rígida
2. La garantía jurisdiccional de la Constitución
3. La fuerza vinculante de la Constitución
4. La “*sobreinterpretación*” de la Constitución
5. La aplicación directa de las normas constitucionales
6. La interpretación conforme de las leyes
7. La influencia de la Constitución sobre las relaciones políticas.

Todas están vinculadas y algunas derivan de otras. Si bien su estudio estuvo enfocado para el caso del ordenamiento jurídico italiano, no es menos cierto que tales condiciones pueden ser aplicadas en diversos ordenamientos extranjeros, tanto los de fuente románica-germánica o *civil law*, como en los del derecho anglosajón o *common law*. (Riccardo Guastini, 2011, 153-163). Ejemplo de ello es el ordenamiento jurídico peruano en el cual el proceso constitucionalización se viene afianzando con la expansión de la jurisdicción constitucional encabezada por el Tribunal Constitucional como máximo intérprete de la Constitución.

relevancia constitucional y, por ende, las normas impugnadas han sido interpretadas –como venimos reafirmando– a la luz del compendio de valores contenidos en la Constitución.

### **2.1. Falsificación documentaria y suplantación de identidad en la Ley 30313**

Dicho lo anterior, nos pondremos en contexto. El fraude contra los propietarios, principalmente en el ámbito inmobiliario, es una patología jurídica con repercusión en el ámbito social; es decir, lo entendemos como el conjunto de conductas ilícitas en forma sistemática y organizacional –en tanto intervienen varios actores debidamente organizados– destinadas a la circulación forzosa de los bienes registrables, bajo el amparo o aparente cobijo de la legalidad, esto es, a través de la apariencia de un negocio jurídico válido y eficaz de traslación de dominio, respecto del cual el verdadero titular nunca participó, valiéndose del sistema notarial, registral y de instituciones jurídicas tales como el tercero de buena fe, para convalidar e imposibilitar la restitución del bien y/o la reparación de la lesión a la situación jurídica del real propietario. Evidentemente, estos ilícitos penales socaban la seguridad jurídica que irradia, dirige, informa e integra el sistema patrimonial, el marco institucional y la economía de nuestro país.

Dos de las modalidades empleadas en forma recurrente para traficar forzosamente los bienes ajenos, son la falsificación de documentos y la suplantación de identidad. La primera podemos definirla en base al artículo 427 del Código Penal, según el cual es la fabricación total o parcial de un documento falso o adulterando uno fidedigno, público o privado, que sirva para probar un hecho u originar un derecho con el propósito de ser utilizado en detrimento del auténtico titular. Como ejemplo podemos mencionar a la confección de instrumentos notariales protocolares y extraprotocolares que formalicen algún acto o contrato, o constaten un hecho, de las resoluciones judiciales y laudos arbitrales que condenen, declaren o constituyan un derecho, y de los documentos públicos como las actas de matrimonio y de defunción, o de los actos administrativos que expresen decisiones de las entidades públicas. Por su parte, la suplantación de identidad ocurre cuando una persona se hace pasar por otra en la celebración de un negocio jurídico que suponga la traslación de un derecho del suplantado. Esta última modalidad es la que sucede en los oficios notariales al momento del otorgamiento de la fe de identidad en la formalización de los instrumentos públicos protocolares.

Ante esta problemática que afecta la seguridad jurídica del país, se sometieron a debate hasta siete proyectos de ley, siendo entre los más resaltantes: i) el proyecto de ley 2996/2013-PE; ii) el proyecto de ley 3365/2013-CR, y iii) el proyecto de ley 3029/2013-CR (Área de trámite

documentario, expediente virtual parlamentario). Estas proposiciones legislativas fueron los principales textos que dieron origen a la autógrafa de Ley remitida al Poder Ejecutivo el 05 de marzo del 2015, y publicada el 26 del mismo mes y año en el diario oficial El Peruano bajo la Ley 30313, y cuya reglamentación fue dictada posteriormente mediante el Decreto Supremo 010-2016-JUS, publicada el 23 de julio del 2016 en el diario oficial.

La Ley 30313 tiene como objetivo conjurar principalmente al tráfico inmobiliario que mediante una serie de artilugios diseñados por redes de organizaciones criminales dedicadas a estos ilícitos penales, lograban quebrantar la seguridad jurídica garantizada por el Estado a través del sistema registral y notarial; así, de la mano de registradores, notarios, servidores, funcionarios, jueces y árbitros, consumaban sistematizadamente una serie de traslaciones de dominio sin la intervención del auténtico propietario, quien no tenía mayor remedio que judicializar su caso, el cual llegaba a una resolución después de muchos años de litigio; sin embargo, para ese entonces el rastro del bien se había perdido entre ventas sucesivas amparadas por el principio de fe pública registral estipulada en el artículo 2014 del C.C, según el cual el tercero que de buena fe y a título oneroso adquiere el derecho de quien aparecía en los asientos registrales con facultad para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho aunque el del otorgante se anule, rescinda o resuelva; norma que paradójicamente se sustenta en la seguridad jurídica que debería otorgar los registros públicos. De allí que, la exposición de motivos elaborado por el Poder Ejecutivo (2013), en su proyecto de ley 2996/2013-PE señalara que:

Ante la constatación de ilegales perturbaciones de las situaciones jurídicas que son objeto de la publicidad registral, es oportuno emitir las disposiciones normativas que las corrijan, sin menoscabo de la seguridad jurídica y que generen una efectiva protección de los derechos en juego, como el derecho a la propiedad, asociación, entre otros. (p. 12)

En atención a este requerimiento social, la Ley 30313 establece dos excepciones a la naturaleza jurídica no contenciosa del procedimiento especial de calificación registral (artículo 2 de la Ley y 4 de su reglamento), mediante la habilitación del apersonamiento a sujetos legitimados plenamente identificados en dos supuestos específicos: i) Falsificación documentaria, y ii) suplantación de identidad (artículos 3 y 4 de la Ley, y 7 de su reglamento) ; las cuales constituyen causales de las siguientes peticiones: i) oposición al procedimiento registral en trámite y ii) cancelación del asiento registral. Ambas proceden únicamente a solicitud de estos sujetos legitimados: i) notario, ii) cónsul (cuando realice funciones notariales), iii) juez, iv)

funcionario público, y v) árbitro (artículos 3 y 4 de la Ley y 7 de su reglamento). Así, pues, con la solicitud de oposición se pretende detectar las suplantaciones de identidades o falsificaciones documentarias que sustentan numerosos títulos que ingresan al diario de las oficinas registrales a nivel nacional, a fin de evitar su inscripción y extender un asiento discordante con la realidad extra registral; mientras que con la solicitud de cancelación, se peticiona al Jefe institucional de la Zona Registral respectiva, que ordene la cancelación en sede administrativa del asiento extendido en mérito a un título falsificado o procedente de una suplantación de identidad.

No obstante, aquí es donde se encuentra la materia de discusión a nivel constitucional, pues la Ley dispuso en su artículo 5 que los efectos de la cancelación del asiento registral extendido como producto de las modalidades señaladas, no perjudican al tercero en los términos del artículo 2014 del C.C., es decir, cuando sea un tercero de buena fe registral. Así, la demanda de inconstitucionalidad se dirigió contra las siguientes disposiciones normativas de la Ley 30313:

<p><b>Artículo 5.- Efectos de la cancelación</b></p>	<p><b>Primera Disposición Complementaria Modificatoria</b>  Modifíquese los artículos 2013 y 2014 del Código Civil en los siguientes términos:</p>
<p>La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudican las inscripciones,</p>	<p><b>Artículo 2013.- Principio de legitimación</b>  El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez <i>por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.</i>  <i>El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes. [Resaltado es nuestro].</i></p>

<p>anotaciones o títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación.</p>	<p><b>Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral</b></p> <p>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, <i>cancele</i> o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los <i>asientos registrales</i> y los <i>títulos archivados que lo sustentan</i>. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. [Resaltado es nuestro].</p>
--	--

Las partes resaltadas son las modificatorias efectuadas por la aludida ley, entre las cuales podemos advertir en el artículo 2013 la integración de la cancelación del asiento registral en sede administrativa en los supuestos de falsificación de documentación y suplantación de identidad; mientras que en el artículo 2014 se integra el supuesto de cancelación, pero además se refuerza el deber de diligencia del tercero, quien ahora debe realizar un estudio de los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan para configurar su buena fe.

Sobre dichas modificatorias se puede esbozar diversas críticas tales como el aumento de costos de los adquirentes en las operaciones económicas de traslación de dominio, quienes tendrán que efectuar un exhaustivo estudio de asientos registrales y títulos archivados; o como el déficit de orientación para determinar la mala fe del tercero de buena fe registral. Sin embargo, en atención al análisis constitucional que nos proponemos, la controversia constitucionalmente relevante subyace en la figura del tercero de buena fe registral, por cuanto la regla de protección que lo ampara supone la desventaja del auténtico propietario, quien pierde la propiedad en prevalencia de la seguridad jurídica brindada por el sistema registral mediante el conocimiento de lo publicitado por los registros públicos. Es decir, ¿acaso esta disposición normativa viola el contenido constitucionalmente protegido del derecho fundamental a la propiedad, teniendo en cuenta que la aplicación de esta norma obliga irremediabilmente a mantener este derecho en la

esfera jurídica del tercero de buena fe registral en detrimento del propietario real? Asimismo, ¿cuál es el fundamento constitucionalmente legítimo de la prevalencia de la posición jurídica de dicho tercero por sobre la del propietario víctima de falsificación documentaria o suplantación de identidad, a pesar de haberse cancelado el asiento registral en sede administrativa por dichas causales? O bien, ¿cuál es esa interpretación conforme a la Constitución de las normas impugnadas, atendiendo a que las mismas no son de carácter autoaplicativas, sino que es el juzgador quien, en su labor hermenéutica, le da un sentido que no puede resultar inconstitucional? Cuestiones cuyas respuestas las veremos en el tópico tercero.

## **2.2. Derecho fundamental a la propiedad vs. Seguridad jurídica en el tráfico de bienes**

Sin perjuicio de los derechos fundamentales invocados en la demanda de inconstitucionalidad, y del pronunciamiento –debido– del TC sobre cada uno de ellos, advertimos que la cuestión ha de resumirse en dos preceptos constitucionales<sup>5</sup> en colisión: i) el derecho fundamental a la propiedad y ii) el principio sustancial a la seguridad jurídica en el tráfico de bienes.

En cuanto a la propiedad, el TC hace lo propio al señalar que este derecho fundamental no se limita en la concepción civilista, sino que a nivel constitucional su alcance se expande abarcando al conjunto o «pluralidad *in totum*» (STC 0008-2003-AI/TC, F.J. 26) de derechos subjetivos de índole patrimonial que goza toda persona sobre los bienes, sean corpóreos o incorpóreos, registrables o no registrables, muebles o inmuebles, fungibles y no fungibles, y todas la clasificaciones que la doctrina civilista ha realizado; asimismo, reitera la jurisprudencia constitucional que este Tribunal ha sentado sólidamente sobre la funcionalidad social de este derecho fundamental<sup>6</sup> (fundamentos jurídicos 13 al 21 de la sentencia analizada), siendo precisamente que de esta concepción se derivan la mayoría de los criterios que se esbozan a manera de deberes jurídicos para resolver el presente proceso.

Esta comprensión totalizadora de la propiedad es compartida por Jorge y Francisco Avendaño (2017), quienes nos explican que «la protección desplegada por la Constitución comprende todos los derechos patrimoniales de la persona, ensanchando de esta manera los márgenes de la propiedad en el Código Civil» (p. 58). Por si fuera poco, el doctor Gunther Gonzáles Barrón

---

<sup>5</sup> Para la argumentación jurídica contemporánea, en la Constitución podemos encontrar tres preceptos constitucionales: i) derechos fundamentales, principios sustanciales y garantías constitucionales; ello sin perjuicio de la dualidad normativa de principios-reglas (ALEJOS, 2016, Justificación judicial interna, externa y pragmática).

<sup>6</sup> Por mencionar algunas: STC 3347-2009-PA/TC, F.J. 15; STC 00011-2010-AI, F.J. 5-6; STC 0048-2004-AI/TC, F.J. 78-80; STC 00864-2009-AA, F.J. 19; STC 00605-2008-AA F.J. 6-7; entre otras sentencias.

(2018) reafirma esta idea señalando que «la noción actual de propiedad no puede leerse solo con las normas codificadas, sino en concordancia con la Constitución», noción que lo lleva a concluir que la propiedad «dentro de su seno, comprende dos posiciones jurídicas contrapuestas, que deben armonizarse: el disfrute individual y el bien común» (pp. 176-177). Queda claro, entonces, que la función social forma parte del contenido esencial del derecho fundamental a la propiedad.

En contrapartida, el TC detecta que el otro precepto en disputa es el principio sustancial a la seguridad jurídica en la circulación de los bienes propio del régimen económico peruano. En esta misma línea se han expresado Baldo Kresalja y César Ochoa (2017), cuando afirman que los valores impregnados en la denominada Constitución económica «son resultado de la combinación de elementos heterogéneos procedentes de las distintas formas de concebir la economía de mercado e inspirado tanto en postulados del neocapitalismo contemporáneo como del socialismo democrático» (p. 22). Por lo que la seguridad jurídica en el ámbito económico es el resultado de la confluencia de ideologías originariamente antagónicas, pero condensadas actualmente en un unívoco régimen.

### **2.3. Vigencia de la teoría conflictivista de los derechos fundamentales**

De esta manera tenemos este conflicto intersubjetivo de intereses: el auténtico propietario que no prestó su voluntad para enajenar su bien, contra el tercero adquirente de buena fe a título oneroso y con derecho inscrito que, para determinada operación contractual de transferencia de dominio, se amparó en lo publicitado por los asientos registrales y los títulos archivados que los sustentan. En vista de esta colisión, con suficientes motivos surge la necesidad de estipular una norma que establezca como supuesto de hecho la confrontación de ambos intereses legítimos, dándole prevalencia a una sobre la otra. Esta situación de ventaja de un interés sobre el otro es algo ineludible, pero que el Tribunal –a nuestra consideración– hace mal en no reconocer expresa e indubitadamente.<sup>7</sup>

Sobre los conflictos intersubjetivos de intereses, la doctora Guerra-Cerrón (2016) apunta que:

Ante este conflicto y por la función del derecho, a través de las disposiciones jurídicas se imponen condenas, sanciones y soluciones, reconociendo, entre los intereses en

---

<sup>7</sup> El TC en el punto 2.1 de la sentencia de inconstitucionalidad hace un tratamiento constitucional del derecho fundamental a la propiedad y su función social, sin expresar el fundamento constitucional por el cual el verdadero titular de dominio es válidamente desplazado por el tercero de buena fe registral.

conflicto, *uno que prevalece*. Así, el Estado interviene como órgano jurisdiccional; y al titular del interés prevalente, *el derecho objetivo le reconoce una ventaja frente al otro*. [Resaltado es nuestro] (pp. 51-52)

Sobre la base de ello, adoptamos la postura conflictivista de los derechos fundamentales, en contraposición con el sector de la doctrina constitucional que la rechaza y busca desacreditar toda argumentación destinada a poner de manifiesto el fenómeno de los derechos fundamentales en pugna, desde la base de la teoría de la unidad e interpretación armoniosa de los derechos fundamentales. En efecto, de esta última postura es Castillo Córdova (2020), quien nos dice que la teoría conflictivista –en su opinión– desatiende el principio de normatividad de la Constitución toda vez que:

Indudablemente en casos resueltos desde una visión conflictivista de los derechos, *sólo se está favoreciendo la normatividad de un dispositivo constitucional* –del que recoge el derecho fundamental preferente–, en detrimento del dispositivo constitucional que recoge el otro derecho, dispositivo que al menos en los casos “conflictuales” deja de tener efectiva vigencia, es decir, deja de ser normativo. [Resaltado es nuestro] (p. 337)

Así, este autor nos señala que los métodos de solución de conflictos de los derechos fundamentales –llámense jerarquización y ponderación– carecen de sustento válido por cuanto conllevan a que los derechos fundamentales sean desplazados y pierdan fuerza normativa, además de eximir al Estado de la obligación activa de garantizarlos; de allí que este autor, citando a Juan Cianciardo, expresa que «al asumirse la necesidad de postergar uno de los derechos en juego, de un lado, se eclipsa su rol de límites del poder, y, de otro, el Estado se desliga de su obligación de promover su vigencia efectiva.» (Castillo Córdova, 2020, p. 338).

De tal manera que no compartimos dicha postura, ya que el ser humano en sociedad es naturalmente conflictivo, pues las desavenencias y el caos son originadas por los intereses contrapuestos que los miembros de un cuerpo social buscan compatibilizar mediante mecanismos de control, siendo uno de estos el derecho como ciencia social destinada –entre sus diversas acepciones– a regular las conductas humanas, es decir, *el deber ser*.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> El gran maestro Alzamora Valdez (1987) nos expresó que el «derecho significa etimológicamente la manera o forma habitual de guiar, conducir o gobernar.» Asimismo, en cuanto a las acepciones nos ilustra de esta manera: «En su acepción usual o corriente, “derecho” quiere decir aquello que es recto, directo, contrario a lo que es torcido; (...) En el orden jurídico, la voz “derecho” se emplea para designar lo que legítimamente pertenece a una persona; (...) Una facultad: reclamar y exigir de los otros que respete lo que les corresponde, que les den lo que es de ellos;

Por tanto, convenimos plenamente con la postura del constitucionalista Omar Sar (2010), quien apunta a manera de antítesis de la tesis de Castillo Córdova, que es el núcleo duro e irreductible lo que bajo ninguna circunstancia permite injerencia alguna, mas no así con el contenido no esencial de los derechos fundamentales, los cuales naturalmente pueden entrar en conflicto en la medida que uno es intervenido en satisfacción del otro y en atención a determinadas circunstancias que atañen en cada caso concreto (p. 320). Adoptamos esta tesis por cuanto tiene un sustento más pragmático, es decir, que no se agota en el aspecto teórico, sino que se condice con la naturaleza social del ser humano. Este autor lo ejemplifica del siguiente modo:

Un conflicto aparece cuando dos titulares de derechos fundamentales poseen intereses contrapuestos, amparados ambos en posiciones *iusfundamentales* garantizadas. Por ejemplo, son conflictos clásicos los que se presentan entre el derecho al honor y la libertad de prensa, entre el derecho de tránsito y la seguridad ciudadana, entre el derecho al medio ambiente equilibrado y la libertad de empresa. (Sar Suarez, 2020, p. 320)

Efectivamente, hay derechos fundamentales cuyo ejercicio será antagónico como en los supuestos mencionados por este autor. Así, de un estudio exhaustivo de nuestro ordenamiento jurídico, podemos advertir la estipulación de distintas normas conflictuales, estas son las que subsumen una hipótesis de hecho consistente en la descripción de dos o más intereses contrapuestos, a la que le corresponderá una consecuencia jurídica en forma de solución mediante la prevalencia de uno de ellos, tal como es el caso de la figura del tercero de buena fe registral prevista en el artículo 2014 del C.C., citada literalmente *supra*; por tanto, es inobjetable que en el supuesto de hecho descrito por esta norma, el tercero que se valió de la información publicitada por los registros públicos mantiene su adquisición a pesar de lo que ocurra con el derecho del otorgante, siempre y cuando haya cumplido con los requisitos establecidos en la misma, a saber: i) que la adquisición haya sido a título oneroso; ii) que la actuación de buena fe haya sido desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción registral; iii) que el derecho del otorgante se haya inscrito y, por ende, con aparente capacidad para otorgarlo; iv) que el derecho del tercero adquirente se haya inscrito, y v) que no se advierta la existencia de

---

(...) Al conjunto de disciplinas jurídicas o ciencias del derecho; (...) Como norma o conjunto de normas vigentes; como facultad atribuida a un sujeto para hacer o no hacer algo; ideal de justicia o su negación.» (pp. 16-18).

las causales de vicios del acto jurídico en los asientos registrales ni en los títulos archivados que lo sustentan.<sup>9</sup> Tenemos, pues, que esta norma ha sido diseñada para dirimir conflictos.

Se nos podrá refutar argumentando que la norma aludida no está consagrada expresamente en la Constitución, ni pertenezca al bloque de constitucionalidad sobre el derecho fundamental a la propiedad; sin embargo, nos apoyamos en lo desarrollado en los tópicos precedentes, referido a la relevancia constitucional de los principios que subyacen en la problemática del tercero de buena fe registral, concluyendo que esta norma del artículo 2014 del C.C., establece una regla que si bien es de rango legal, los efectos de su aplicación conllevan a un conflicto de relevancia constitucional, en tanto intervención sobre el derecho fundamental a la propiedad en aras de la optimización del principio consustancial de seguridad jurídica en el tráfico de bienes. Por lo tanto, «lo que pueden hacer o no el Estado y los ciudadanos en su diaria relación económica debe estar encuadrado en la Constitución» (Kresalja y Ochoa, 2017, p. 24).

Si esto es así, ¿se podrá sostener que el derecho fundamental a la propiedad no es absolutamente desplazado por el interés jerárquicamente superior del tercero de buena fe registral? Consideramos que negar ello divorcia los fundamentos teóricos y teleológicos del derecho con la realidad social a la que pretende regular. No obstante, que no se nos malinterprete, no queremos decir que con esta norma se está vulnerando el contenido esencial del derecho fundamental a la propiedad, es decir, su núcleo duro e irreductible, pues de ser así, la norma controvertida sería claramente inconstitucional; lo que queremos poner de manifiesto es, pues, el conflicto entre intereses jurídicos constitucionalmente protegidos que subyace en esta problemática, lo cual refuerza la teoría conflictivista de los derechos fundamentales.

Ahora bien, en lo que sí convenimos con el doctor Castillo Córdova es respecto de la fuerza normativa de la Constitución, a pesar de estar conformada por preceptos genéricos que es preciso sean concretizados por las normas infraconstitucionales. En efecto, tiempos atrás se solía esbozar un enunciado irreflexivo, y era que la Constitución es un cuerpo jurídico-político de tan alta abstracción e indeterminación que sus preceptos se diluyen en la realidad social, convirtiéndose en una simple declaración de intenciones, en normas programáticas o, en el peor de los casos, en pura literatura jurídica creada por el constituyente. Con el desarrollo de la doctrina y jurisprudencia constitucional, actualmente rechazamos esta errada concepción. La

---

<sup>9</sup> Estos requisitos copulativos han sido aplicados en reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema, por ejemplo, en la casación 3975-2013-Lima Norte, parte *in fine* del F.J. 5.5.

norma fundamental tiene fuerza normativa propia, imperativa y vinculante por sí misma, pues sus preceptos obligan a los poderes estatales y particulares<sup>10</sup>, y a la sociedad civil a respetar ese plexo de valores y principios que, ciertamente de un alto grado de generalidad, se efectivizan a través de las obligaciones activas y negativas que recaen sobre el Estado.

Sin embargo, precisamos que la teoría conflictivista no merma el principio de fuerza normativa de la Constitución ni mucho menos exonera al Estado de garantizar los derechos fundamentales de todas las personas, sea cual fuere su posición jurídica. Así, la aplicación de los métodos de jerarquización y ponderación, no es sinónimo del desconocimiento del derecho fundamental intervenido, pues en un estado democrático si bien la voluntad mayoritaria es la prevalente para tomar las decisiones que conciernan al interés general, lo que se refleja en la prevalencia que ciertas normas le dan a algunos derechos materiales sobre otros, sin embargo, ello no supone la desprotección de los derechos fundamentales de las minorías o de los grupos históricamente desfavorecidos, y esto es así precisamente por la fuerza vinculante de la Constitución.<sup>11</sup>

### **III. Constitucionalidad de las disposiciones sometidas a control**

El TC, en su calidad de instancia única para examinar la constitucionalidad de las normas con rango legal, concluyó que las disposiciones sujetas a control no colisionan con los preceptos consagrados en la Constitución. Concordamos con esta decisión y consideramos que el sustento de ello se apoya en tres motivos concurrentes: i) la justificación constitucional de la prevalencia del tercero de buena fe registral en el artículo 2014 del C.C.; ii) la interpretación conforme a la Constitución, el cual va dirigido a los órganos jurisdiccionales; y iii) la obligación de estos de efectuar una motivación cualificada cuando adviertan que la desigualdad entre las partes imposibilite la aplicación uniforme de la norma sin vulnerar valores jurídicos superiores, de modo tal que se verá obligado a ejercer un trato diferenciado. Veamos cada uno de ellos.

#### **3.1. Fundamento constitucional de la prevalencia en abstracto del tercero de buena fe**

Habiendo dejado en claro el conflicto entre bienes constitucionalmente protegidos, corresponde esclarecer la razón por la cual el legislador dio prevalencia a la posición jurídica del tercero de buena fe registral, por sobre la del propietario auténtico a pesar de haber sido víctima de ilícitos

---

<sup>10</sup> Cuando señalamos a los poderes particulares, nos referimos a los agentes económicos que gozan de una posición de dominio en el mercado suficiente para influenciar, muchas veces negativamente, a la sociedad civil.

<sup>11</sup> Criterio desarrollado en la STC 00030-2005-PI, F.J. 15 y reiterado en el F.J. 10 del fundamento de voto de la actual presidenta del Tribunal Constitucional, la magistrada Ledesma Narváez, en la STC 06040-2015-PA/TC, caso Romero Saldarriaga, sobre el derecho fundamental a la identidad de las personas trans e intersex.

de índole penal. He aquí el aparente nudo gordiano: ¿Cómo fundamentar la prevalencia de un bien jurídico constitucional sobre otro? Incógnita que para efectos del caso que nos ocupa se traduciría en: ¿Cómo justificar constitucionalmente la existencia de la regla contenida en el artículo 2014 del C.C., que da prevalencia al principio constitucional a la seguridad jurídica del tráfico de bienes, por sobre el derecho fundamental a la propiedad? Para responder esta pregunta, debemos partir por dos premisas: i) el derecho a la propiedad es originariamente de corte liberal, pero en proceso de socialización, y ii) el principio de seguridad jurídica dinámica (tráfico de bienes) es de naturaleza económico-social. Realizaremos, por tanto, una fundamentación histórica muy breve; no así por medio del test de proporcionalidad que sería muy adecuado, pero por la extensa metodología que merece lo dejaremos para otra ocasión.

En lo que respecta a los derechos de la libertad o de primera generación, la doctrina tradicional consideraba que estos se garantizaban únicamente por medio del deber de abstención u obligación negativa del Estado, en la medida en que se buscaba maximizar la autodeterminación de la persona y su libertad como reacción al poder desmesurado de la monarquía absolutista y despótica. En esa misma línea, el profesor mexicano Miguel Carbonell (2008) nos comenta que:

Para la teoría liberal, los derechos fundamentales son derechos de libertad que el individuo tiene frente al Estado. Esto significa que el individuo tiene asegurada una esfera propia en la que el Estado, entendido según la experiencia histórica como la mayor amenaza para los derechos, no puede entrar. (p. 114)

De allí que este tipo de derechos –siguiendo al autor mexicano– sean calificados como «reaccionales» o «derechos-barrera», porque desde la concepción tradicional de los derechos fundamentales fueron entendidos como un escudo u oposición al Estado absolutista (Carbonell, 2008, 113-115). La propiedad es uno de esos derechos surgidos en el seno del liberalismo ideológico, pues se posicionó como una de las instituciones más importantes dentro del sistema jurídico instaurado a raíz de la Revolución Francesa de 1789, que impuso el Estado Liberal a fin de abolir el Antiguo Régimen. En este periodo, el derecho se avocó al aspecto patrimonial necesario para la optimización de la libertad individual, siendo la propiedad la principal institución jurídica patrimonial en esta etapa de la historia de la humanidad. De allí que el *Code Napoléon* institucionalizó al contrato como un medio o instrumento al servicio de la propiedad privada, y no como ahora se la concibe, esto es como una institución funcionalmente independiente. (Diez-Picazo y Ponce de León, 2004, pp. 10-12)

En contrapartida a la teoría liberal de los derechos fundamentales, surgieron los derechos económicos, sociales y culturales (derechos de segunda generación) que pusieron de manifiesto la insuficiencia con la que los derechos de la libertad pretendían el efectivo ejercicio de las facultades inherentes al ser humano, llegando a ser meras declaraciones de intenciones que requerían una actuación concreta por parte del Estado destinada a diseñar las condiciones materiales necesarias para hacer realidad las aspiraciones primarias. Estos derechos son también de carácter subjetivo fundados en la dignidad humana, pero a diferencia de los anteriores, se derivan –por antonomasia– del valor superior de igualdad, por cuanto se conciben a partir del ser humano en sociedad, en un momento histórico concreto y como parte de la coexistencia entre esferas jurídicas individuales. De aquí que los derechos de segunda generación tengan carácter prestacional, ya que las libertades humanas por sí solas se limitan a ser simples expresiones de emancipación; por lo tanto, estas esferas de libertad requieren de políticas públicas a ser ejecutadas por el Estado para su vigencia material.

Entonces, ambas clases de derechos humanos<sup>12</sup> confluyen en nuestro modelo de Estado para la articulación entre aquellos que se fundan en las ideologías liberales como la propiedad, la libertad contractual, la integridad personal, el libre desarrollo de la personalidad, entre otros; y los que se fundan en las ideologías sociales o, más próximamente, en el Estado de Bienestar, como la educación, el trabajo, la salud, la identidad cultural, los derechos económicos y de los consumidores, por mencionar algunos. A decir de Castillo Córdova (2020), anteriormente citado, en el Estado contemporáneo se concibió al género humano en una realidad determinada, en la que el Estado social y las esferas de libertad se encuentran en constante contacto. El Estado social tiene la obligación positiva de crear las condiciones sociales y económicas necesarias para la realización efectiva de los derechos fundamentales; así como su rol prestacional solo puede materializarse mediante la participación de los ciudadanos en la vida política. (p. 41) Aunado a ello, nuevamente el doctor Carbonell (2008) nos ilustra de la siguiente manera:

Se puede señalar el hecho de que incluso los derechos de libertad como *derechos-defensa* requieren en ocasiones de la intervención estatal para poder hacerse realidad

---

<sup>12</sup> Empleamos el término «derechos humanos» como sinónimo de «derechos fundamentales», ya que estos últimos son la «traducción normativa de los valores de dignidad, libertad e igualdad», es decir, son los derechos humanos positivizados en una Carta Fundamental de una sociedad política determinada. (PRIETO SANCHIS, 1992, p. 20). Así, el precepto del artículo 3 de nuestra Constitución dispone que los derechos fundamentales no se agotan en los enunciados expresamente, sino que además se reconocen los que se derivan de ellos y de la dignidad humana, en otras palabras, los derechos humanos, terminología usada a nivel del derecho internacional de los derechos humanos.

(...) Así sucede, por ejemplo, con la libertad de asociación, que tendrá sentido si el Estado crea y mantiene abierto un registro público para que las asociaciones puedan cobrar vida jurídica y se sepa cuáles son sus fines y quienes las integran. (p. 116)

Llegados a este punto, podemos afirmar que la propiedad ha sido reactualizada no por mero capricho del legislador o por elucubraciones de la doctrina, sino en atención a la demanda social, a la insistencia de la misma sociedad en reclamar por parte del Estado su intervención con la finalidad de garantizar su ejercicio en condiciones dignas al ser humano, a la gran capacidad de esta institución jurídica no solo para satisfacer intereses particulares, sino también –y con mayor importancia– intereses colectivos; a esto le denominaremos el proceso de socialización de la propiedad.

Así, pues, el ejercicio de las facultades otorgadas por el derecho fundamental a la propiedad deben ser garantizadas por el Estado a través de dos formas: i) el deber de abstención de cualquier intervención arbitraria que suponga la afectación de este derecho fundamental, las cuales pueden manifestarse desde actuaciones materiales hasta la promulgación de leyes que restrinjan irrazonablemente su ejercicio; ambas sin ninguna finalidad constitucionalmente legítima, y ii) el deber de acción y concreción de condiciones materiales mínimas para el pleno ejercicio del derecho a la propiedad, las cuales se realizan desde el diseño de políticas públicas que propendan el acceso a una vivienda adecuada para los ciudadanos, hasta la promulgación de leyes que maximicen las facultades derivadas de este derecho fundamental. La función social de la propiedad es consecuencia de este segundo deber prestacional a cargo del Estado.

Precisamente, en cumplimiento de dicha obligación activa o rol prestacional, para garantizar el ejercicio de los derechos fundamentales, entre ellos el de la propiedad, el Estado otorga seguridad jurídica a través del Sistema Nacional de los Registros Públicos (Sinarp), siendo la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) «un organismo descentralizado autónomo del sector justicia y ente rector con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico-registral, técnica, económica, financiera y administrativa», de conformidad con el artículo 10 de la Ley 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Si esto es así, lo saludable será que la información contenida en los asientos registrales sea fiel reflejo de la realidad extra registral, y lo patológico será la discordancia entre las mismas. Una de estas patologías es, en efecto, el supuesto de hecho del tercero de buena fe registral, a la cual

habrá que darle un remedio que no solo sea óptima en términos económicos, sino antes bien que se ajuste o corresponda a una finalidad constitucionalmente legítima. Esta finalidad la encontramos en los preceptos configuradores de la Constitución económica consagrada por el constituyente peruano de 1993; y es que lo social jamás encontrará efectividad sin lo económico, por lo que «dado el alcance y trascendencia que tiene la economía en la vida social, es fundamental que la Constitución recoja los principios jurídicos más importantes a los que debe someterse la ordenación de esa realidad» (Kresalja y Ochoa, 2017, p. 19). Esto se deriva de la confluencia de ideologías que previamente esbozamos a manera de recuento histórico.

La realidad económica en el seno de una sociedad basada en la generación, distribución y maximización de la riqueza, está en un constante dinamismo y fluctuación; las transacciones contractuales, comerciales y mercantiles que realizan los ciudadanos y, especialmente, los agentes económicos, deberán gozar de las condiciones adecuadas para la eficiencia en sus operaciones, las mismas que solo alcanzarán la idoneidad proyectada siempre y cuando el Estado incentive el desplazamiento de los bienes y la prestación de servicios por medio de un marco jurídico e institucional configurados por reglas y principios desarrollados legislativamente, que doten la mayor seguridad posible no en la petrificación de un derecho o situación jurídica, sino en la distribución de los recursos económicos en un contexto exento de riesgos, es decir, no admitidos por la Constitución.

La finalidad, pues, de la propensión a este dinamismo es la generación de la riqueza, toda vez que con ello se beneficia inmediatamente al titular de un derecho patrimonial y mediatamente a la sociedad. ¿Y cómo se logra esto último? La respuesta es verificable en la misma circulación de la riqueza, que lo podemos observar, por ejemplo, en las utilidades que se producen gracias a las transacciones contractuales, las cuales estarán gravadas por leyes tributarias que generen recaudación para el Estado, a fin de dar cumplimiento a sus fines públicos, cuyo último beneficiario es la sociedad en su conjunto. De lo contrario, al no garantizar dicho flujo de riqueza, se perjudica también a la sociedad civil y no solo los agentes económicos; dicho en otras palabras, si el Estado no garantiza por medio de la legislación la seguridad jurídica dinámica expresada en el tráfico de bienes, se tendría como consecuencia inmediata el desincentivo para materializar operaciones económicas cuyo objeto sea la traslación de la propiedad, y como consecuencia mediata, la afectación del interés general o bien común.

He aquí la razón por la que el tercero de buena fe registral encuentra amparo tanto en la legislación como en la Constitución; y es que en realidad no es su posición jurídica particular la que prevalece en estricto, sino un valor constitucional superior: la seguridad jurídica dinámica derivada de la economía social de mercado consagrada por la Constitución económica de 1993.

Entonces, esta intromisión del derecho a la propiedad en aras de satisfacer la seguridad jurídica dinámica indispensable para cumplir con el régimen económico peruano, responde a un fin constitucionalmente legítimo, puesto que de no ser así, tal sacrificio sería injustificable e inútil. A decir nuevamente del doctor Omar Sar (2010), citando una sentencia del Tribunal Constitucional español, nos dice que carecería de un fin legítimo «si el sacrificio de la libertad que impone la norma persigue la preservación de bienes o intereses, no solo, por supuesto, constitucionalmente proscritos, sino ya también socialmente irrelevantes.» (p. 321)

Sin perjuicio de ello, la prevalencia de un interés sobre otro no supone la desprotección de los derechos de la parte vencida, en todo caso deberá asistirle una tutela resarcitoria precisamente porque esta es una de las formas por la cual se efectiviza el derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva<sup>13</sup>, pero que ante el precario desarrollo normativo de la responsabilidad civil de la administración pública, la lesión del derecho fundamental a la propiedad del titular original no encuentra reparo en la realidad. Por ello, debe notarse que el principio de fuerza normativa de la Constitución no deja de tener eficacia en este supuesto conflictual, pues el propietario original que fue intervenido en su derecho fundamental a la propiedad deberá encontrar otra vía de realización de su derecho, ya que ante la eventual afectación por causa de interés general, deberá ser indemnizado, pues así lo establece el artículo 70 de la Constitución; pero esto lo desarrollaremos más adelante con mayor precisión.

### **3.2. Interpretación conforme a la Constitución de las disposiciones impugnadas: Si y sólo si ...**

En el tópico precedente hemos expuesto la justificación constitucional por el cual el legislador ha establecido la prevalencia del tercero de buena fe registral en un sentido abstracto; sin embargo, esto no resulta suficiente ya que esta norma no es autoaplicativa, es decir, que su funcionalidad está supeditada a la hermenéutica jurisdiccional empleada en cada caso concreto

---

<sup>13</sup> Al respecto, concordamos con el registrador público Alarcón, quien, citando a Guido Calabresi, expresa que el artículo 2014 del Código Civil establece una regla de la propiedad para el tercero de buena fe registral y una regla de responsabilidad al auténtico propietario. No obstante esta última regla no se efectiviza en el derecho peruano. (ALARCÓN, 2020, La función registral según el Tribunal Constitucional)

en el que se discuta la mala fe de dicho tercero. Por tal razón es imperioso establecer la interpretación conforme a la Constitución que deberá desarrollar el órgano jurisdiccional en los casos que sean puestos a su conocimiento. En efecto, la hermenéutica jurisdiccional debe informarse del principio de la interpretación conforme a la Constitución.

Ahora bien, el TC al momento de efectuar el control en abstracto de constitucionalidad de las normas con rango legal, parte por la premisa de que estas gozan de la presunción de validez constitucional *prima facie*. Esta presunción no es difícil de entender si consideramos que las normas con rango legal son producidas por un órgano político competente para ello; es decir, que la Constitución les ha concedido dicha facultad y, por tanto, su producto normativo reviste de legitimidad democrática. En este mismo sentido lo explica Chamané Orbe (2015):

(...) los actos de los poderes públicos se presumen constitucionales en tanto, *mediante una interpretación razonable de la Constitución, puedan ser armonizados con ésta*. Si existe duda razonable entorno a la constitucionalidad, debe operar una presunción a favor de ésta, excepto tan solo cuando la inconstitucionalidad sea notoria y palpable y de alcances graves para el ordenamiento jurídico (pp. 1228-1229)

En ese sentido, cuando el TC haya examinado la constitucionalidad formal de alguna norma sometida a control, esto es que para su producción se haya seguido el procedimiento prestablecido por la Constitución, y/o, de ser el caso, de haber controlado el fondo de la norma mediante los distintos mecanismos hermenéuticos y a pesar de ello su constitucionalidad es insalvable, corresponderá declararla inconstitucional; dicho en otras palabras, aunque se hayan efectuado todas las interpretaciones posibles sin que la norma controlada deje de colisionar con los principios y valores constitucionales, el TC deberá expulsarla del ordenamiento jurídico.

El presente caso no constituye una excepción de lo mencionado –de hecho no la hay– y así el TC lo ha demostrado desarrollando la interpretación conforme a la Constitución de la disposición que establece la fe pública registral, la cual surte eficacia *erga omnes*; por consiguiente, el TC reafirma su sentencia como acto creador o forma de expresión de derecho, pues «al ejercer una función interpretativa de la Constitución con carácter último, goza de un contundente poder de revisión de la legislación, tanto más relevante cuando esta incide en asuntos de contenido, de valores y hasta de alcance ideológico» (Kresalja y Ochoa, 2017, p. 25)

Ahora bien, algo que nos llamó la atención sobremanera, es la condicionalidad de la compatibilidad constitucional de las normas impugnadas, pues en la parte resolutive de la sentencia dispuso como segunda decisión lo siguiente:

2. Interpretar que los extremos del artículo 5 y de la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley 30313 son constitucionales *en tanto se considere que para la configuración de la buena fe del tercero se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente, según los fundamentos de esta sentencia (...)*

En otras palabras, la fe pública registral será constitucional **si y solo si** la hermenéutica que se efectúe siga los lineamientos desarrollados por el TC en la *ratio decidendi* de esta sentencia, la cual consiste principalmente en verificar el despliegue de la diligencia debida del tercero de buena fe registral. Evidentemente dicho mandato va dirigido a los órganos jurisdiccionales que conozcan de las controversias suscitadas por la propiedad de un bien registrado en el que se discuta la buena o mala fe del tercer adquirente regulado por el artículo 2014 del C.C.

Adicionalmente sostenemos que el principio de concordancia práctica de la interpretación constitucional es el que compatibilizó las normas cuestionadas de la Ley 30313, toda vez que según el TC, en virtud de este principio «toda aparente tensión entre las propias disposiciones constitucionales debe ser resuelta optimizando su interpretación, es decir, sin sacrificar ninguno de los valores, derechos o principios concernidos» (STC 5854-2005-PA/TC, F.J. 12). Tales principios y valores están constituidos por la denominada Constitución económica, que ya lo desarrollamos anteriormente: la función social de la propiedad y la seguridad jurídica dinámica.

Dicho todo lo anterior, corresponde ahora disgregar la interpretación constitucional de la fe pública registral; sin embargo, precisamos que por motivos de extensión solo nos abocaremos a desarrollar los deberes que recaen sobre el propietario y el tercero de buena fe registral, por lo que para tales efectos nos apoyaremos en instituciones jurídicas del derecho civil. Ahora bien, sobre los deberes del notariado peruano y del sistema registral, actores sumamente responsables en esta problemática, lo dejamos para otra oportunidad.

### **3.2.1. Contenido del deber de diligencia del propietario**

La primera condición de constitucionalidad de la fe pública registral establecido en el artículo 2014 del C.C., es el deber de diligencia del propietario; así se desprende de los fundamentos jurídicos 35, 36 y 38 de la sentencia dictada en el proceso de inconstitucionalidad que nos

ocupa. La duda emergente de esta condición consiste en esclarecer el motivo por el cual el órgano jurisdiccional debe tomar en cuenta la diligencia del propietario al aplicar esta norma, ya que literalmente no se hace mención del titular originario del derecho para establecer la protección del derecho adquirido por el tercero de buena fe registral.

En nuestra opinión, la respuesta deriva de un axioma del derecho, y es que a todo derecho sustantivo, esto es, a una situación jurídica de ventaja activa le corresponde como correlato un conjunto de deberes o límites a su ejercicio. Esta deducción puede parecer insuficiente, pero en realidad no lo es si fijamos nuestra atención en el sistema jurídico normativo, en el cual advertiremos disposiciones que establecen como consecuencias jurídicas de las hipótesis fácticas descritas en las premisas, ciertas desventajas o castigos por la inacción o negligencia por parte del titular del derecho sustantivo. Como ejemplo mencionaremos una norma del estatuto civil que tiene como función –entre otras– propender la seguridad jurídica mediante la extinción del derecho del propietario por su falta de diligencia y/o ejercicio: esta es la usucapión regulada en el artículo 950 del C.C., en la cual, aunque no hace referencia explícita de tal función, esta se encuentra implícita en la misma, toda vez que la adquisición de la propiedad por el usucapiente no se deriva de la voluntad del antiguo propietario, sino de un acto unilateral; así lo considera la doctrina autorizada. En efecto, para Jorge y Francisco Avendaño (2017) la usucapión se da «cuando el propietario no ejercita su derecho, y en cambio un no propietario posee un bien durante un tiempo determinado; la posesión derrota a la propiedad. De alguna manera, la prescripción representa el triunfo del hecho sobre el derecho». (p. 85)

Ciertamente la analogía entre la regla de la protección del tercero de buena fe registral y la institución de la prescripción adquisitiva de dominio no son del todo idénticas, ya que en la primera el propietario afectado por su aplicación tiene el derecho de solicitar tutela resarcitoria, y en la segunda no ocurre lo mismo aunque el poseedor *ad usucapionem* sea ilegítimo y de mala fe; sin embargo, tal comparación nos sirve para percatarnos que el sistema congrega normas que propenden la seguridad en las relaciones y situaciones jurídicas existentes en el seno de la sociedad, aunque ello suponga el detrimento de otro sujeto de derecho. Esto no es incompatible con la Constitución, pues la seguridad jurídica, en todos los ámbitos en que pueda presentarse, –reiteramos– es un principio consustancial del Estado Constitucional de Derecho.

Así, en lo que respecta a la regla del tercero de buena fe registral objetivada en el artículo 2014 del C.C., sostenemos que establece un deber implícito de diligencia a cargo de los propietarios,

conminándolos a desplegar un conjunto de actos tendientes a proteger su dominio frente a cualquier amenaza potencial de sus intereses legítimos, como lo es efectivamente las modalidades de falsificación documentaria y suplantación de identidad. Ahora bien, ha quedado una duda en el aire, el cual está referido a la manera en que el propietario puede cumplir con su deber de diligencia. Es aquí donde nuevamente cobra relevancia el rol prestacional y garantista del Estado, representado para estos efectos por la Sunarp en su calidad de ente rector del Sinarp y con «autonomía funcional, jurídico-registral, económica, financiera y administrativa», además de tener «por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos encargados de organizar, normar, dirigir, coordina y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos publicitados», según lo establecido por el primer y segundo párrafo del artículo 10 de la Ley 26366.

De lo anteriormente dicho, se desprende que en ejercicio de las funciones y en cumplimiento de los fines encomendados a la Sunarp, esta entidad brinda herramientas que facilitan la protección de los derechos inscritos en los registros públicos, por ejemplo:

- a. Inmovilización temporal de partidas, implementada por la Directiva 008-2013-SUNARP/SN, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 314-2013-SUNARP/SN;
- b. Alerta registral, el cual se disgrega en alerta de inscripción y de publicidad, implementada por Directiva 06-2013-SUNARP/SN, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 170-2013-SUNARP/SN.

Adicionalmente, aunque no es propiamente un servicio prestado por la Sunarp, consideraremos a los instrumentos de oposición del procedimiento registral en trámite y de cancelación de asiento registral en sede administrativa, establecidos precisamente por la Ley 30313, cuyo trámite lo establece el reglamento aprobado por Decreto Supremo 010-2016-JUS; sin embargo, las herramientas mencionadas son insuficientes para la detección de falsificación documentaria y suplantación de identidad, por lo que de aquí emerge la segunda condición de constitucionalidad de la fe pública registral que veremos a continuación.

### **3.2.2. Contenido de la buena fe-diligencia del tercero registral**

A diferencia de la condición anterior, la impuesta al tercero de buena fe registral sí se encuentra explícita y detalladamente establecida en el artículo 2014 del C.C. Por ello, partiremos

preguntándonos sobre qué clase de buena fe es la que impone esta disposición normativa como requisito que debe cumplir para ser protegido jurídicamente en su adquisición.

Al respecto, mencionaremos que la buena fe, en principio, puede ser concebida –entre sus varias acepciones– como una creencia subjetiva de legitimidad de las actuaciones que se desarrollan en el ámbito de las relaciones sociales, es decir, es la convicción interna de actuar correcta, leal y honestamente, aunque en la realidad no fuera así por error de hecho o de derecho. Esta es la denominada buena fe-creencia. Sin embargo, debido al dinamismo de las relaciones jurídicas intersubjetivas y el riesgo que ello supone consecuentemente, la buena fe ha dejado de agotarse en la creencia íntima de que las relaciones jurídica se estén llevando a cabo de la manera más fiel posible, sea por error de hecho o de derecho, sino que además esta buena fe debe sustentarse en una debida diligencia materializada mediante el despliegue de un conjunto de actos concretos destinados a corroborar dicha legitimidad. En palabras de Díez Picazo, citado por Shoshana Zusman (2005), la buena fe puede definirse como «un *standard* de conducta arreglada a los imperativos éticos exigibles de acuerdo a la conciencia social imperante». (p. 22)

Así, en lo que concierne a la fe pública registral, si de una diligencia media el tercero no pudo advertir la ilegitimidad del título adquisitivo de su otorgante, entonces le será aplicable la regla de protección de su adquisición siempre y cuando cumpla con los requisitos del artículo 2014 del C.C.<sup>14</sup> Esta es la denominada buena fe-diligencia subsumida a manera de presunción *iuris tantum*, pues el perjudicado podrá alegar y probar la hipótesis fáctica que demuestre la mala fe del tercero, es decir, que conocía o pudo haber conocido la inexactitud de lo registrado.

Queda claro, en consecuencia, que la clase de buena fe prescrita por el principio de fe pública registral, es la buena fe-diligencia, por cuanto no basta que el tercero adquirente haya tomado conocimiento de lo publicitado por los registros públicos, sino que adicionalmente tiene el deber jurídico-social de actuar diligentemente en las transacciones económicas que efectúe. La buena fe establecida en esta disposición, entonces, es un estándar de conducta de la cual deriva un conjunto de obligaciones a cargo del tercero adquirente, quien estará conminado a cumplirlas si lo que busca es mantener su adquisición ante cualquier eventual cuestionamiento de su buena fe. Pero, ¿cuáles son estos deberes? Al respecto, el doctor Gonzáles Barrón (2016) apunta que:

---

<sup>14</sup> Estos requisitos ya han sido precisados previamente. Véase la nota 22 al pie de página.

La buena fe exige al tercero *una conducta diligente al momento de la adquisición*, por lo que se imponen *deberes elementales de verificación e información*, de tal suerte que *no basta alegar el simple desconocimiento*, sino que, además, el sujeto que pretenda la tutela se encuentra obligado a realizar *una actuación conforme a los cánones mínimos de honestidad en la adquisición* (buena fe diligencia). [Resaltado es nuestro] (p. 767)

Siendo esto así, tiene sentido la modificatoria dispuesta por la Ley 30313 al artículo 2014 del C.C., el cual originariamente sólo indicaba que el vicio del título del otorgante no se debía desprender –en términos generales– de los registros públicos; actualmente, ya con la modificatoria, se precisa que el vicio no debe advertirse del contenido de los asientos registrales ni de los títulos archivados que los sustentan; y es que por mucho tiempo los terceros que se amparaban en la fe pública registral sólo les bastaba con alegar el desconocimiento de la inexactitud de los registros públicos sin especificar si ello no podía colegirse ni del contenido de los asientos registrales ni de los títulos archivados, para alegar su buena fe y, por ende, mantener su adquisición, aunque realmente hubiera sido parte del fraude contra el auténtico propietario, quien se mantenía en un estado casi de indefensión en vista de la alta carga probatoria que supone demostrar la mala fe del tercero.

Sin embargo, el TC entiende perfectamente que este deber de actuar con diligencia va más allá de lo que ordena textualmente la norma, por ello, acoge lo desarrollado por la jurisprudencia de la Corte Suprema, según la cual forma parte de la buena fe-diligencia el verificar la posesión del bien objeto de transferencia de dominio (fundamentos jurídicos 57-62 de la sentencia bajo comentario). Efectivamente, los jueces supremos tienen resuelto lo siguiente:

En relación a la aplicación de la fe pública registral contenida en el artículo 2014 del Código Civil han quedado establecidos por las instancias de mérito los siguientes hechos: (...) d) *a la fecha de la presunta adquisición los demandados compradores tampoco han verificado quién o quienes detentaban la posesión del bien materia de adquisición*; y, e) *el precio de venta fijado es ínfimo y no resulta proporcional al valor real del inmueble* (...) Los hechos referidos en el considerando que antecede analizados en su conjunto evidencian que los adquirentes (...) *conocían la inexactitud del registro o cuando menos estaban en condición razonable de no desconocerla* pues con un mínimo de diligencia tales compradores hubieran podido constatar que el bien que

pretendían adquirir estaba siendo poseído por terceros con título de propietarios[Resaltado es nuestro] (Casación 3098-2011-Lima, F.J. 13-14)<sup>15</sup>

Por lo dicho hasta aquí se concluye que la constatación de quién ejerce la posesión es un elemento configurador de la buena fe-diligencia, por cuanto del uso y las prácticas contractuales de transferencia de propiedad se deduce que es una conducta razonable que el adquirente corrobore el estado real mediante la verificación *in situ* del bien objeto de traslación; nos atrevemos a decir, por tanto, que es la costumbre la fuente de esta obligación de verificación de la posesión, inclusive podríamos calificarla como una máxima de la experiencia utilizada a nivel procesal como criterio de la actividad probatoria del juzgador.

Ahora, la explicación resultaría insuficiente si es que dejamos incontestada la pregunta sobre por qué asumir la carga de corroborar quién ostenta la posesión del bien resulta una exigencia, muy aparte de que esta pueda derivar de la costumbre como fuente de derechos y obligaciones. Para responder ello consideramos imperioso esclarecer un equívoco muy recurrente tanto en doctrina como en jurisprudencia, este es sobre el concepto de posesión.

Sobre la posesión se ha dicho de todo, desde que es un derecho real autónomo en tanto se encuentra regulado en la lista taxativa de derechos reales principales congregados en la sección tercera del libro V del C.C., hasta que es una facultad derivada del derecho real perfecto de propiedad y, por tanto, su expresión material. Por nuestra parte discreparemos con ambas posturas, pues la posesión no es una facultad derivada de la propiedad ni tampoco es un derecho subjetivo como lo son los derechos reales. La posesión es –siguiendo al maestro Mario Solís Córdova (2020)– «un hecho jurídico (hecho de la realidad con consecuencias jurídicas» (p. 74), que además origina una situación jurídica subjetiva real en el poseedor respecto del bien poseído; esto no nos tiene que llevar a la confusión de calificarlo como un derecho real, por cuanto este supone la existencia previa de un derecho material que habilite su ejercicio, es decir, que a partir de su reconocimiento como interés jurídico elevado a la categoría de derecho sustantivo es que el poseedor podría ejercitar las facultades concedidas por tal reconocimiento, lo que nos llevaría inexorablemente a desconocer, por ejemplo, la figura del poseedor ilegítimo establecido en el artículo 906 del C.C (Solís, 2020, 73-74). Rechazamos esta postura, pues de

---

<sup>15</sup> Mismo criterio han esbozado las Salas Civiles Permanente y Transitoria en la casación 3667-2010-La Libertad, F.J. 5; casación 3187-2013-Cajamarca, F.J. 10; 105-2016-Santa, F.J. 4; casación 1430-2016-Lima, F.J. 20.

que la posesión es un hecho y no un derecho se obtiene la importancia de establecerla como elemento configurador de la buena fe-diligencia del tercero adquirente.

Al ser la posesión un hecho jurídico; la realidad fáctica misma; un fenómeno; resulta una consecuencia lógica que la fe pública registral no pueda, por sí sola, proteger al adquirente que efectuó un adecuado estudio de asientos registrales y títulos archivados; y es que nuestro sistema registral no supera esa valla que le imposibilita prescindir de la realidad ontológica para garantizar seguridad jurídica a la sociedad. Por tanto, convenimos plenamente con el profesor González Barrón (2015) cuando apunta que la «inscripción hueca o fantasmal» no puede prevalecer como regla genérica, pues ello significaría que el tercero sólo se encuentra obligado a revisar la información obrante en los asientos registrales y los títulos archivados. (p. 320).

Por otro lado, hay que tomar plena consciencia de la situación y admitir que este agravamiento de la carga del tercero adquirente, consistente en el deber de obrar con diligencia, es susceptible de válidas críticas, principalmente de índole económico, ya que en términos de eficiencia nos cuestionamos si acaso asumir los costos que supone constatar quién es el poseedor y a título de qué la ejerce, es económicamente razonable, considerando que el solo hecho de practicar un prolijo estudio de asientos registrales y títulos archivados, es de por sí una labor exhaustiva y que no muchos conocen, por lo que esto motiva a la contratación de prestación de servicios de agentes inmobiliarios. Habrían altas probabilidades de generar el efecto contrario al deseado por el régimen económico peruano: la ralentización de la circulación de bienes en razón del desincentivo de contratar debido a los excesivos costos que el marco jurídico impone. ¿Nos veríamos obligados a advertir que la cura pueda resultar peor que la enfermedad? Podríamos estar frente a una situación que vacía de contenido al sistema registral; no obstante, dicho estudio escapa de los fines del presente trabajo. Por lo pronto, nos limitaremos a señalar que de este problema económico surge la solución alternativa que trataremos en el tópico cuarto.

### **3.3. Motivación cualificada como exigencia constitucional**

Habíamos precisado previamente que la interpretación conforme a la Constitución está dirigido a los órganos jurisdiccionales que conozcan de los procesos en los cuales se discuta la aplicación del principio de fe pública registral; ello en razón de que no estamos ante una norma autoaplicativa, debido a que su funcionalidad requiere de la hermenéutica que el juzgador emplee a la luz de las circunstancias que atañen a cada caso concreto. De allí que el TC, al advertir esto, expone en los fundamentos jurídicos 64 al 66 de la sentencia que nos convoca,

que el juzgador ha de realizar una motivación cualificada de la sentencia que resuelva la causa, cuando detecte la desigualdad entre las partes litigantes por motivos socioeconómicos y culturales, por lo que mal haría en aplicar el mismo criterio en aras de la predictibilidad.

Ante ello surge la pregunta referida a qué consiste esta motivación cualificada y cuál es la fuente de la que proviene dicho deber. Lo veremos muy someramente en las siguientes líneas.

### **3.3.1. Derecho fundamental a la motivación**

Para entender la razón por la que el TC ha impuesto a los jueces la exigencia de motivar sus sentencias cualificadamente, debemos empezar conceptualizando el derecho fundamental a la motivación de las resoluciones, ya que esta es la fuente de la que proviene dicho mandato.

La motivación de las resoluciones está consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Carta Fundamental como un principio y derecho de la función jurisdiccional, de lo que podríamos colegir, *prima facie*, que se trata de una institución jurídica constitucional que orienta e informa la administración de justicia; es decir, que la motivación de la administración es un principio que le dice al juzgador cómo debe desempeñar su función de impartir justicia en cada proceso que sea sometido a su conocimiento, la cual le ha sido otorgada en mérito de la potestad jurisdiccional que recae sobre el Estado, y cuya fuente originaria reposa en el pueblo, al ser este el titular del poder conforme al principio político de soberanía popular. Así pues, diremos que si bien los jueces no son funcionarios elegidos por voto popular, propio de nuestro sistema democrático representativo, sin embargo, la legitimidad de su investidura se obtiene por medio del control ciudadano de las resoluciones emitidas en cada proceso instaurado con la finalidad de dirimir un conflicto intersubjetivo de intereses, de dilucidar alguna incertidumbre con relevancia jurídica o de reprimir los conductos reprochables socialmente. Para dicho control, resulta necesario en un Estado Constitucional de Derecho que el juzgador exponga las razones y fundamentos de hecho y de derecho que lo llevaron a arribar a determinada decisión, solo así tanto la sociedad fuente de la potestad jurisdiccional, como las partes procesales podrán legitimar la función jurisdiccional del juez.

Sin embargo, la motivación de las resoluciones no se agota en esta dimensión principista, sino que además su naturaleza jurídica tiene una dimensión de derecho fundamental y, a su vez, de garantía constitucional de índole procesal. Como derecho fundamental, es una facultad inherente al ser humano por el simple hecho de serlo, y oponible frente al Estado, representado

por el juez, a fin de obtener de éste el respeto y vigencia de sus intereses constitucionalmente protegidos; dicho en otras palabras, la motivación de las resoluciones es una situación jurídica subjetiva de ventaja activa elevado al rango *iusfundamental* en tanto se funda en el valor superior de dignidad humana. Por otro lado, como garantía constitucional de índole procesal, es una subgarantía derivada del derecho macro al debido proceso en su aspecto formal, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución. Es decir que, en su aspecto garantista forma parte del núcleo duro o contenido esencial del derecho fundamental al debido proceso, ya que no puede ser suprimido bajo ninguna circunstancia. Lo expuesto aquí ha sido resuelto por la jurisprudencia del TC en estos términos:

La necesidad de que las resoluciones judiciales sean motivadas *es un principio que informa el ejercicio de la función jurisdiccional y es al mismo tiempo, un derecho constitucional de los justiciables*. Mediante la motivación, por un lado, se garantiza que la administración de justicia se lleve a cabo de conformidad con la Constitución y las leyes y, por otro, que los justiciables puedan ejercer de manera efectiva su derecho de defensa. [Resaltado es nuestro] (STC 04950-2009-PHC/TC, F.J. 4.)

Ahora bien, conviene precisar que la motivación de las resoluciones, tanto en su dimensión principista como en su dimensión *iusfundamental*, es un elemento conformante de lo que el jurista italiano Michelle Taruffo (2020) llama «una decisión justa» (pp. 509-510). En efecto, para Victor Ticona Postigo (2009) –siguiendo a Taruffo– «la sentencia objetiva y materialmente justa debe estar configurada por tres elementos: a) juez predeterminado por la ley; b) motivación razonada y adecuada; y c) concreción del valor justicia, con los otros valores y principios concurrentes, sobre el caso sub iúdice». (p. 158) La sentencia será materialmente justa si la decisión arribada cumple con el parámetro de razonabilidad, cuya fuente es el debido proceso legal o *due process of law* por su origen en el derecho anglosajón; este aspecto sustancial se complementa con el debido proceso en su aspecto formal.

Sobre la base de todo lo expuesto hasta aquí, diremos que la motivación cualificada es una exigencia del valor superior de justicia, que se configura como un estándar de justificación y fundamentación de una sentencia que al resolver el fondo de una determinada controversia jurídica, pueda afectar derechos fundamentales en forma significativa y potencialmente irreparable; es decir, cuando los intereses en implicancia no solo sean merecedoras de protección, sino que además demande una especial tutela en razón del valor jurídico y

axiológico del derecho material eventualmente intervenido por los efectos de la decisión. Este estándar de motivación es de aplicación ineludible –por ejemplo– en los requerimientos de prisión preventiva, pues es evidente que el derecho fundamental a la libertad personal tiene un alto grado en la escala de valores o bienes jurídicos fundamentales reconocidos por la Constitución; máxime si para conceder tal requerimiento ha de derrotarse provisionalmente la garantía constitucional procesal a la presunción de inocencia.

Así, en lo que respecta al caso que nos ha convocado, cabe preguntarse sobre el motivo por el cual el TC ha dispuesto que en las controversias giradas en torno a la figura del tercero de buena fe registral, el estándar de motivación sea de carácter cualificada. Pues bien, así como en los requerimientos de prisión preventiva se identifican derechos fundamentales de alto valor axiológico en atención a su vinculación con la dignidad humana, se debe identificar los derechos fundamentales intervenidos en aplicación de la regla de protección de la adquisición del tercero de buena fe registral. Entonces, se podrá advertir que en estas relaciones intersubjetivas no solo están comprometidos derechos fundamentales de naturaleza liberal o patrimonial, como lo son la propiedad en su concepción civilista y la seguridad jurídica en el tráfico de bienes tendiente a la maximización de la riqueza, sino que además el TC pone en alerta la falta de protección de la propiedad a causa de las desigualdades económicas, sociales y culturales que subyacen en estos hechos; y es que la falta de educación en lo que respecta a esta materia imposibilita a equiparar el grado de diligencia de una persona que tiene acceso a la información necesaria para proteger su propiedad, de aquella que habita en lugares en que ni el Estado tiene presencia, lo que supone la insatisfacción de los derechos fundamentales por razones económicas, sociales y culturales.

Por consiguiente, cuando el juez detecte esta inequidad entre las partes procesales por tales motivos, deberá cumplir con el mandato constitucional de motivar cualificadamente su sentencia de fondo.

### **3.3.2. Principio-derecho de igualdad y trato diferenciado**

Habiendo precisado lo anterior, corresponde ahora determinar el contenido de la motivación cualificada del juez; es decir, dilucidar cuál es el parámetro que el juez deberá ceñirse para arribar a una decisión justa en atención a las circunstancias atinentes a cada caso particular. Al respecto, partiremos diciendo que la tutela jurisdiccional efectiva debe garantizarse de manera uniforme en todos los procesos, lo cual implica la aplicación de criterios interpretativos de

solución de controversias a todos los casos que sean sustancialmente iguales, garantizando así la predictibilidad, la seguridad jurídica y la igualdad entre los justiciables que recurren a la administración de justicia para la efectiva realización de sus derechos materiales, siendo todo ello una exigencia dentro de un Estado Constitucional de Derecho.

Sin embargo, cuando el juzgador advierta ciertos elementos que configuren una asimetría o inequidad entre las partes en conflicto, sea por razones económicas, sociales y culturales, se encuentra en la obligación de hacer un tratamiento diferenciado en la aplicación de la tutela jurisdiccional efectiva en el caso particular. Esto se debe a que en los casos en los cuales la aplicación de una norma suponga que el sacrificio de la situación jurídica vencida genere consecuentemente la injerencia de bienes constitucionales cuyo valor jurídico sea superior al del interés interviniente. Lo que se busca con ello es preservar un bien de superior trascendencia y proscribir cualquier sacrificio inidóneo, innecesario o desproporcionado que provoque la inconstitucional de la aplicación de la norma pertinente.

Como muestra de lo que decimos tenemos a nuestro órgano de control constitucional, el cual es un Tribunal del precedente, esto es que sus fundamentos y decisiones se rigen por la doctrina del *stare decisis et non quieta movere* (estar a lo decidido y no perturbar lo ya establecido, lo que está quieto) originaria del derecho anglosajón (Legarre, 2005, p. 1), según la cual la jurisprudencia del órgano encargado de controlar la validez constitucional en un Estado, vincula a todos los órganos jurisdiccionales que posteriormente se avoquen sobre una causa con el mismo objeto controvertido<sup>16</sup>, a no ser que adviertan circunstancias que justifiquen la diferenciación del precedente vinculante (técnica del *distinguishing*). (Sevilla, 2017, p. 79)

Lo propio sucede en la jurisdicción ordinaria, pues la aplicación del principio-derecho de igualdad al extender tutela jurisdiccional efectiva en los casos en que se presente el tercero de buena fe registral, es de especial trascendencia, pues habíamos desarrollado previamente que uno de los criterios a ser considerados por el juzgador al realizar la labor interpretativa del artículo 2014 del C.C, es el cumplimiento por parte del propietario del deber de diligencia para proteger su derecho. La diligencia supone conocimiento y este, a su vez, educación, siendo este un derecho fundamental de carácter prestacional que debería ser garantizado por el Estado, pero que la coyuntura nos demuestra que tal compromiso no deja de ser más que ello: una simple

---

<sup>16</sup> La doctrina del *stare decisis* se fundamenta en tres valores superiores del Estado Constitucional y Democrático de Derecho: la igualdad, la predictibilidad y la seguridad jurídica.

declaración de intenciones. De aquí que, el juzgador que advierta, por añadidura, esta especial circunstancia en la que un propietario víctima de las modalidades de suplantación de identidad o falsificación documentaria, se encuentra en la obligación de dispensar un tratamiento diferenciado para el caso concreto en razón de circunstancias diferentes, lo cual supone efectuar la distinción de otros casos similares; esto es así por la evidente desigualdad entre las partes litigantes. Esta idea es reforzada por el principio de sociabilización del proceso contemplado en el artículo VI del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que impone al juez el deber de evitar la desigualdad entre las partes por razón de sexo, raza, religión, idioma, o condición social, política o económica que afecte el desarrollo del proceso; lo que nos hace suponer que los efectos de este principio comprometen al juez en todo el íter procesal.

Ahora bien, la sentencia, como acto de poder, ha de cumplir con los estándares de justicia, con los parámetros constitucionales, y propender al respeto, efectivización y promoción de los derechos fundamentales. Aquí es donde entra el principio de razonabilidad de la decisión como guía o estándar de una decisión materialmente justa. Por lo tanto, aplicando estos criterios teóricos al caso que nos ha convocado, colegimos que la sentencia estará ineludiblemente vinculada a aplicar el principio de igualdad en su aspecto formal, pero además –y aún más importante– en su aspecto material. Sobre esto el TC ya ha tenido las oportunidades de pronunciarse en este sentido:

Conforme ha sido reconocido en la STC 0048-2004-AI, el derecho a la igualdad tiene dos fases. La primera de ellas, *la igualdad ante la ley*, está referida a la necesidad de aplicación igualitaria de la ley a todos aquellos que se encuentren en una misma situación de hecho prevista por la norma (...) (STC 02498-2008-PA-Lima, F.J. 7.)

Tal mandato va dirigido a los operadores jurídicos que aplican el derecho; pero esta consideración no podría desarrollarse plenamente sin las categorías de la discriminación y trato diferenciado, precisados también por el TC cuando nos dice que «la Constitución admite el tratamiento desigual *cuando esté fundamentado en razones objetivas y razonables*, lo cual exige además que la desigualdad resulte proporcionada en atención a las circunstancias objetivas que la justifiquen». (STC 2498-2008-PA-Lima, F.J. 8)

De ambas citas jurisprudenciales se extrae que la aplicación de la ley será igualitaria para los iguales y desigual para los desiguales; esto último se debe a que no todo trato diferenciado supone en todos los casos discriminación, sino antes bien habría que analizar si existen motivos

objetivos y razonables que justifiquen esa distinción. Por tanto, es indudable que en los casos de los propietarios que desarrollan su vida bajo condiciones en donde sus derechos sociales no están siendo garantizados ni mucho menos efectivizados plenamente, será de aplicación un tratamiento diferenciado al ser una exigencia derivada del valor superior de igualdad. Consideramos que esto supondría el ejercicio del control difuso, por cuanto la única forma de garantizar los derechos fundamentales del propietario desfavorecido por la desigualdad de índole socioeconómica y cultural, que impida equipararlo con la generalidad de las situaciones jurídicas, es mediante la inaplicación de la norma que protege la adquisición del tercero de buena fe registral, este es el artículo 2014 del C.C.

Por otro lado, concordamos con el magistrado Miranda Canales al precisar críticamente en su fundamento de voto de la sentencia de inconstitucionalidad que venimos comentando, que estos criterios de igualdad desarrollados por la jurisprudencia constitucional dejan muchos vacíos, como se presencia en la desigualdad colectiva o de intereses difusos, en los cuales la inequidad de condiciones sociales, culturales y económicas conjuran casi en forma absoluta a que el individuo de una comunidad históricamente discriminada pueda, por sí solo, revertir tal estado de cosas inconstitucionales.

#### **IV. Deber de indemnización estatal como mandato constitucional: Una solución alternativa, pero tal vez utópica**

Hemos llegado al último punto del presente trabajo en el cual presentaremos una solución alternativa a la problemática del fraude –principalmente inmobiliario– contra los propietarios y cuya razón de ser la encontramos en la complejidad del marco normativo diseñado por el legislador a fin de erradicar esta patología social que tanto daño hace a la seguridad jurídica que debería imperar en un Estado Constitucional de Derecho.

Vemos que, a pesar de la implementación de todas las medidas de seguridad existentes a la actualidad, no se logra prevenir totalmente la ocurrencia de tales actos delictivo ni tampoco se obtiene la satisfacción de los intereses constitucionalmente protegidos de los propietarios, quienes son los mayores afectados con esta problemática, ya que, por un lado, se ven desplazados en su propiedad, y por otro, la tutela resarcitoria que pueda pretender se efectiviza luego de un engorroso y entramado proceso judicial que muchas veces culmina o bien con una cuantía irrisoria o bien después de años de litigio, generando así daños sobrevinientes debido a la justicia tardía para su situación.

Como ejemplo de lo que decimos, tenemos el caso resuelto mediante Resolución Jefatural 123-2020-SUNARP-Z.R. IX/JEF, por el cual el Jefe de la Zona Registral IX dispuso la cancelación de un asiento registral que fue extendido gracias a una suplantación de identidad, a pesar de –según la notaria– haber efectuado la identificación por el sistema biométrico. En palabras de la misma notaria en su solicitud de cancelación: «la propietaria del inmueble ha sido suplantada por otra persona en el acto de suscripción de la correspondiente escritura pública extendida en mi oficio notarial, *burlando todas las medidas de seguridad, como es el caso del biométrico*» [Resaltado es nuestro] (considerando segundo). Pareciera que ni las medidas más sofisticadas en la actualidad son capaces de evitar la materialización de estas modalidades delictivas, por lo que nos lleva a preguntarnos sobre quién recae la responsabilidad de las falencias del sistema y, por ende, el deber de indemnizar los daños irrogados.

Es sumamente manifiesto que son los propietarios víctimas de la enajenación forzosa de sus bienes, los que se encuentran en indefensión, toda vez que el sistema normativo no le garantiza una tutela resarcitoria con la premura debida por dos razones: i) porque en nuestro ordenamiento jurídico no existe un sistema de responsabilidad civil de la administración pública suficientemente desarrollado que responda a las exigencias de la realidad social, y ii) porque aunque la víctima pretenda tutela resarcitoria en la vía del proceso penal constituyéndose en actor civil, es ampliamente reconocido entre los litigantes que los montos por concepto de reparación son ínfimos, lo cual los direcciona a ejercitar la pretensión correspondiente en la vía civil; situación que es notoriamente desventajosa por los costos que ello supone.

El problema se agrava cuando los distintos actores repelen la responsabilidad de este problema, sin considerar –tal vez a consciencia– que las afectaciones a la propiedad se produce en forma sistematizada, esto es que los delincuentes se valen de las falencias de todo el sistema normativo e institucional. Ante tan evidente problema, seríamos simplistas si argumentáramos que los únicos responsables en estos ilícitos son sus autores directos; o de actitud frívola si nos esforzáramos en sostener que la solución más eficiente es la internalización de las externalidades a la misma víctima, lo cual sería una tesis incompatible con la doctrina contemporánea de los derechos humanos.

En base a todo lo anterior, nos atrevemos a postular que la responsabilidad de indemnizar a las víctimas de tráfico ilícito de bienes por las falencias del sistema normativo e institucional debe recaer sobre el Estado en su rol garante y prestacional impuesto por los preceptos consagrados

en la Carta Fundamental. Así, pues, esta propuesta tendría como fundamento –a nuestra consideración– en el artículo 70 de la Constitución, cuyo tenor nos dice lo siguiente:

Artículo 70.- Inviolabilidad del derecho de propiedad

El derecho de propiedad es inviolable. *El Estado lo garantiza.* Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, *exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.* [Resaltado es nuestro].

Una interpretación literal de este precepto nos llevaría equívocamente a concluir que la única institución subsumida aquí es la expropiación. Esta afirmación no es del todo incorrecta, pero sí insuficiente, ya que sostenemos que la interpretación constitucional de esta norma no debe efectuarse con la misma técnica en que se interpreta una norma de rango legal. En efecto, esta norma la debemos interpretar en el sentido más favorable a garantizar la vigencia y ejercicio del derecho fundamental a la propiedad, a fin de que esta sea ejercida en sus reales dimensiones.

Sobre la base de ello, colegimos –en líneas generales– que este precepto dispone que la propiedad es regulada por la ley en razón de su funcionalidad social, y que ante su privación absoluta *por cualquier medio* para satisfacer el interés general, el Estado es el llamado a reparar patrimonialmente la situación jurídica del titular de este derecho fundamental. Dicho de otro modo, el Estado garantiza el ejercicio pleno de la propiedad a su titular, sin embargo, cuando se produce la afectación de este derecho a fin de satisfacer la seguridad jurídica del tráfico de bienes (fe pública registral), cuyo fin constitucionalmente legítimo se condice con el régimen económico peruano (bien común), el Estado se verá obligado a compensar ese sacrificio.

Ahora bien, ¿cómo materializaríamos esto? El doctor Martín Mejorada (2020) nos da una solución un tanto distinta, pero muy interesante:

Es cierto que las víctimas del fraude inmobiliario y otras anomalías ven con reproche a la fe pública registral, pues ella permite que pierdan el derecho. Sin embargo, *atender su reclamo, dañando todo el sistema de confianza en el mercado inmobiliario, es como matar una mosca con un misil.* Los dañados merecen reparación, por supuesto. La cárcel para las mafias no es suficiente, por ello vuelvo sobre la importancia de un seguro que solventemos todos los usuarios del Registro para indemnizar de inmediato a los

perjudicados. Unos pocos soles adicionales en las tasas del Registro tendrán mejor uso en el financiamiento de un seguro, que la búsqueda insensata de una utilidad financiera para la Sunarp. [Resaltado es nuestro] (Fortalecida fe pública registral)

Concordamos con lo precisado por el doctor Mejorada cuando nos dice que la expulsión de la fe pública registral del sistema jurídico acarrearía efectos contraproducentes porque supondría un daño mucho mayor: la desconfianza en las relaciones patrimoniales, lo que en última instancia afectaría la economía nacional. Sin embargo –y aquí sí nos vemos obligados a discrepar– la fuente de los recursos económicos ha de provenir de las propias arcas del Estado y no de los usuarios de los servicios de inscripción registral. Si bien el principal financiamiento público es la tributación, lo que significa que los recursos económicos serían solventados por los mismos ciudadanos, no obstante, sería el Estado el obligado a ejecutar dicho presupuesto para el establecimiento de un fondo indemnizatorio contra el fraude a los propietarios víctima de modalidades delictivas que generen la circulación de sus bienes sin su voluntad.

Creemos que esta propuesta tendría dos efectos positivos: i) la reparación patrimonial inmediata del propietario víctima de fraude, y ii) el incentivo indirecto de la ciudadanía en formalizar sus situaciones jurídicas mediante la inscripción registral a cargo de una institución reforzada y garantista de la seguridad jurídica, esta es la Sunarp, teniendo en cuenta que el sistema registral peruano es potestativo para la mayoría de actos.

Ahora, es preciso dejar en claro que la indemnización a cargo del Estado no tendría carácter extintivo del interés del propietario para solicitar tutela resarcitoria por otros tipos de daños, llámense lucro cesante, daño moral o daño a la persona. La razón de ello es la naturaleza jurídica distinta entre la indemnización y el resarcimiento: el primero es una consecuencia jurídica establecida por el legislador a un supuesto de hecho descrito en una norma, y el segundo es el resultado del llamado juicio de responsabilidad civil practicado por el juzgador, quien analiza la concurrencia de los elementos de esta institución, a saber: i) la imputabilidad (presupuesto), ii) antijuricidad (ampliamente discutido en la doctrina sobre si es un elemento), iii) nexo de causalidad, iv) criterio de imputación y v) el daño.

Ciertamente esta propuesta merece un mayor planteamiento que excedería el límite de nuestro trabajo, pero hemos querido dar cierta aproximación sobre la responsabilidad del Estado en esta problemática; y es que la doctora Ariano Deho (2019) nos dice que:

Durante muchos siglos el Estado gozó de total inmunidad frente a los daños que su actuación pudiera causar a los particulares, tanto es así que en la órbita del derecho anglosajón se acuñó la máxima de que *the King can do not wrong* (el rey no puede cometer ilícitos). (p. 128)

Semejante enunciado ya no tiene vigencia en la edad contemporánea, pues tanto el Estado como los ciudadanos tenemos obligaciones generadas a raíz del pacto social plasmado en la Constitución. Ninguno puede sustraerse de ellas sin menoscabarla. Por tanto, es deber del Estado garantizar la seguridad jurídica en todos los ámbitos, sean sociales o individuales.

## **V. Conclusiones**

Llegamos al final de este trabajo confirmando la importancia de la Constitución, en tanto irradia todo el ordenamiento jurídico cual luz del sol alumbra el paisaje, permitiéndonos observar con mayor alcance y precisión los hechos sociales que entrañan conflictos entre derechos fundamentales, propios de la convivencia del género humano en sociedad. Esto nos pone en aptitud para afirmar que no existe ámbito exento de control constitucional, pues de lo contrario se cuestionaría la vigencia del Estado Constitucional y Democrático de Derecho.

Analizamos la sentencia de inconstitucionalidad emitida por el Tribunal Constitucional en el caso del tercero de buena fe registral, por el cual se denunciaba la incompatibilidad constitucional de las normas contenidas en la Ley 30313, referidas a la protección de dicho tercero en los casos de cancelación del asiento registral por causal de falsificación documentaria o suplantación de identidad. Al respecto, concordamos con los fundamentos jurídicos esgrimidos en lo atinente a la constitucionalidad de la ventaja establecida a favor de quien se ampara en el registro para adquirir un derecho a título oneroso e inscrito en el asiento correspondiente, por sobre el interés jurídico del propietario originario, siempre y cuando los órganos jurisdiccionales interpreten la disposición normativa del artículo 2014 del Código Civil, de conformidad con los fundamentos contenidos en la presente sentencia.

La prevalencia del tercero de buena fe registral en un caso particular, tiene su reflejo en el ámbito general en la prevalencia de la seguridad jurídica dinámica del tráfico de bienes, siendo el fin constitucionalmente legítimo de ello la Constitución económica consagrada por el poder constituyente peruano de 1993, cuyo régimen diseñado es la economía social del mercado.

Asimismo, la interpretación de la norma instituyente de la fe pública registral se efectuó en aras de salvar la compatibilidad de las normas impugnadas en aplicación de la presunción de constitucionalidad de las normas jurídicas, lo cual reafirma el carácter normativo de la Constitución, en tanto vincula a todos los poderes del Estado, incluyendo a los órganos jurisdiccionales al ser los encargados de concretizar la potestad jurisdiccional recaída en el Poder Judicial y emanada del pueblo.

El juez, al resolver estas específicas controversias consistentes en la dilucidación de la situación jurídica tanto del propietario originario como del tercero de buena fe registral respecto de la propiedad sobre el bien objeto de litigio, deberá observar las desigualdades naturales en lo que respecta a las condiciones económicas, sociales y culturales entre las partes deberá dispensar tutela diferenciada en aplicación ineludible del principio igualdad y las categorías de discriminación y trato diferenciado por causas objetivas y razonables que lo justifiquen. Y es que no puede exigirse el mismo grado de diligencia para quien cuenta con todas las posibilidades de acceso a la información necesaria para desplegar una serie de conductas adecuadas para la salvaguarda de sus derechos, que la diligencia exigida por quien no tiene tales posibilidades debido a la falta de garantía del goce de los derechos económicos, sociales y culturales como es de presenciarse en las regiones del interior del país.

Con todo ello, concluimos que al propietario afectado en su derecho fundamental a la propiedad, le asiste la garantía constitucional de la inviolabilidad de la propiedad consagrada en el artículo 70 de la Constitución vigente, lo que supone que ante cualquier privación absoluta en beneficio del interés general, el Estado tiene la obligación constitucional de indemnizar los daños irrogados. Sin embargo, dicha medida es casi imposible de lograrse en la realidad debido al precario desarrollo de la responsabilidad civil de la administración pública en nuestro país. Este problema nos llevó a pensar –aunque no suficientemente por límites de extensión– en una propuesta alternativa consistente en la implementación de un seguro de indemnización contra el fraude al propietario, cuyo fondo sea proveniente del erario público. Así, dejamos pendiente para otra oportunidad esta propuesta que consideramos una solución eficiente en términos económicos y, a su vez, con fundamento en la propia Carta Fundamental.

## **VI. Fuentes de información**

### **6.1. Fuentes bibliográficas**

1. GORDILLO, Agustín. *Tratado de Derecho Administrativo*. Tomo 2. 2003. ARA editores, 5ta edición. Lima, Perú.
2. GUASTINI, Riccardo. 2011. *La Constitucionalización del ordenamiento jurídico: El caso italiano*. (Traducción de José María Lujambio). México: Universidad Nacional Autónoma de México, 2011. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/1/22/11.pdf>.
3. AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y AVENDAÑO ARANA, Francisco. *Derechos reales*. 2017. Fondo editorial PUCP, primera edición. Lima, Perú.
4. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Teoría general de la propiedad y del derecho real*. 2018. Gaceta Jurídica, primera edición. Lima, Perú.
5. KRESALJA, Baldo y OCHOA, César. *Derecho constitucional económico*. 2017. Fondo editorial PUCP, primera edición. Lima, Perú.
6. GUERRA-CERRÓN, Maria Elena. *Acceso a la justicia cautelar*. 2016. Instituto pacífico, primera edición. Lima, Perú.
7. CASTILLO CÒRDOVA, Luis. *Derechos fundamentales y procesos constitucionales*. Volumen I. 2020. Zela Grupo Editorial, segunda edición. Lima, Perú.
8. ALZAMORA VALDEZ, Mario. *Introducción a la ciencia del derecho*. 1987. Editorial Eddili, décima edición. Lima, Perú.
9. SAR SUÀREZ, Omar. *Hacia una motivación adecuada de las decisiones judiciales cuando se presentan conflictos entre derechos fundamentales*. Tomo 32. 2010. Gaceta constitucional, primera edición. Lima, Perú.
10. CARBONELL, Miguel. *Derechos Fundamentales y Derecho Constitucional y Procesal Constitucional*. 2008. Editorial San Marcos, Walter F. Carnota / Patricio Alejandro Maraniello – Directores, primera edición. Lima, Perú.
11. PRIETO SANCHIS, Luis. *Estudios sobre derechos fundamentales*. 1992. Editorial Debate, Madrid, España.
12. CHAMANÉ ORBE, Raúl. *Tratado de derecho constitucional*. 2019. Instituto Pacífico, primera edición. Lima, Perú.
13. CHAMANÉ ORBE, Raúl. *La Constitución comentada*. Volumen 2. 2015. Legales ediciones, novena edición, Lima, Perú.
14. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Tratado de derecho registral inmobiliario*. 2016. Jurista Editores, tercera edición. Lima, Perú.

15. GONZÁLES BARRÓN, Gunther. *Los derechos reales y su inscripción*. 2015. Gaceta Jurídica, segunda edición. Lima, Perú.
16. TARUFFO, Michele. *Hacia la decisión justa*. 2020. Zela Grupo Editorial. Lima, Perú.
17. TICONA POSTIGO, Víctor. *El derecho al debido proceso en el proceso civil*. 2009. Editora jurídica Grijley, segunda edición. Lima, Perú.

## 6.2. Fuentes hemerográficas

1. DIEZ-PICAZO y PONCE DE LEON, Luis. «Contrato y Libertad Contractual». En *THĒMIS-Revista De Derecho*, núm. 49 (2004). <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/8545>.
2. SOLÍS CÓRDOVA, Mario. «El equivocado concepto de la acción de mejor derecho de posesión. La posesión no es un derecho». En *Actualidad civil*, núm. 73 (2020). <https://works.bepress.com/mario-solscrdova/13/>.
3. ZUSMAN TINMAN, Shoschana. «La buena fe contractual». En *THĒMIS-Revista De Derecho*, núm. 51 (2005). <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/8787>.
4. LEGARRE, Santiago. «Stare decisis y derecho judicial: a propósito de las enseñanzas del profesor Bidart Campos». En *El Derecho, Suplemento de Derecho Constitucional*, 2005. <https://repositorio.uca.edu.ar/bitstream/123456789/3133/1/stare-decisis-derecho-judicial-ensenanzas.pdf>.
5. SEVILLA AGURTO, Percy Howell. «El distinguishing como mecanismo para inaplicar un precedente vinculante». En *Gaceta civil & procesal civil*, núm. 49 (2017).
6. ARIANO DEHO, Eugenia. «Aspectos procesales de la responsabilidad civil de los funcionarios públicos (y de la responsabilidad “patrimonial” de la administración)». En *Aequitas*, núm. 2 (2019). <http://revistaaequitas.pe/num2/aspectos-procesales-de-la-responsabilidad-civil-de-los-funcionarios-publicos-y-de-la-responsabilidad-patrimonial-de-la-administracion/>.

## 6.3. Fuentes electrónicas

1. ESPINAL DARÍO, Flavio. «La legitimidad de la justicia constitucional». En *Diario libre*[En línea]: <https://www.diariolibre.com/opinion/la-legitimidad-de-la-justicia-constitucional-FKDL641051> [Consultado el 04 de agosto del 2020].
2. MEJORADA CHAUCA, Martín. «Fortalecida fe pública registral». En *La Ley El ángulo legal de la noticia*[En línea]: <https://laley.pe/art/9925/fortalecida-fe-publica-registral> [Consultado el 04 de agosto del 2020].

3. ALARCÓN LANGE, Jackson. «La función registral según el Tribunal Constitucional.» En: *LP Pasión por el Derecho*[En línea]: <https://lpderecho.pe/la-funcion-registral-segun-el-tribunal-constitucional/> [Consultado el 04 de agosto del 2020].
4. ALEJOS TORIBIO, Eduardo. «Justificación judicial interna, externa y pragmática.» En *LP Pasión por el derecho*[En línea]: <https://lpderecho.pe/justificacion-judicial-interna-externa-y-pragmatica-casacion-401-2016-moquegua/> [Consultado el 19 de agosto del 2020].
5. Grupo Funcional de Reproducción de Documentos. «Expediente virtual parlamentario.» En *Área de Trámite Documentario*[En línea]: [http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Expvirt\\_2011.nsf/530bacdd168aae9105257f6a0061fa0f/4a4cad9d62e3f1d005257c3000530e66?OpenDocument](http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Expvirt_2011.nsf/530bacdd168aae9105257f6a0061fa0f/4a4cad9d62e3f1d005257c3000530e66?OpenDocument) [Consultado el 18 de agosto del 2020].
6. Proyecto de ley 2996/2013-PE. [http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Expvirt\\_2011.nsf/530bacdd168aae9105257f6a0061fa0f/4a4cad9d62e3f1d005257c3000530e66?OpenDocument](http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Expvirt_2011.nsf/530bacdd168aae9105257f6a0061fa0f/4a4cad9d62e3f1d005257c3000530e66?OpenDocument) [Consultado el 18 de agosto del 2020].

#### **6.4. Fuente jurisprudencial**

1. STC 00018-2015-PI/TC
2. STC 0008-2003-AI/TC, F.J. 26
3. Casación 3975-2013-Lima Norte, parte *in fine* del F.J. 5.5.
4. STC 00030-2005-PI, F.J. 15
5. STC 06040-2015-PA/TC, caso Romero Saldarriaga, F.J. 10 del fundamento de voto de la actual presidenta del Tribunal Constitucional, la magistrada Ledesma Narváez.
6. STC 5854-2005-PA/TC, F.J. 12
7. Casación 3098-2011-Lima, F.J. 13-14
8. STC 04950-2009-PHC/TC, F.J. 4.
9. STC 02498-2008-PA-Lima, F.J. 7-8.
10. Resolución Jefatural 123-2020-SUNARP-Z.R. IX/JEF, considerando segundo.