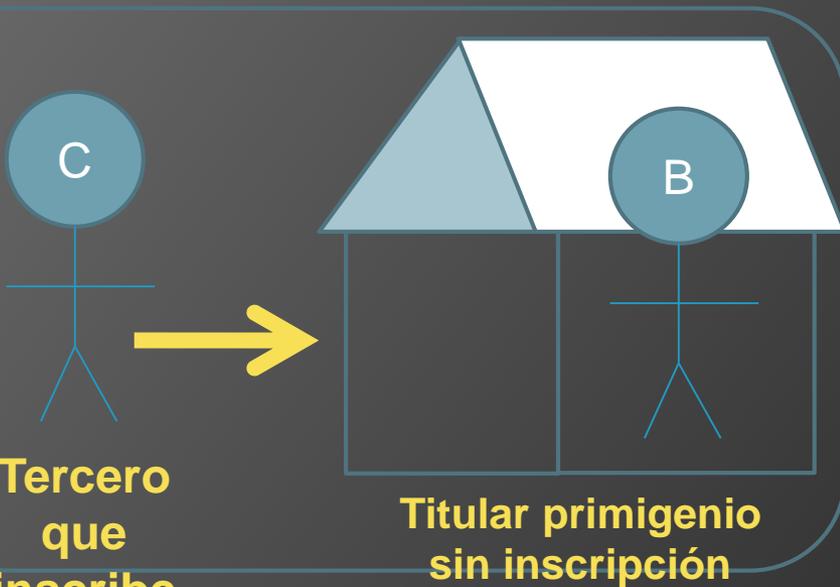
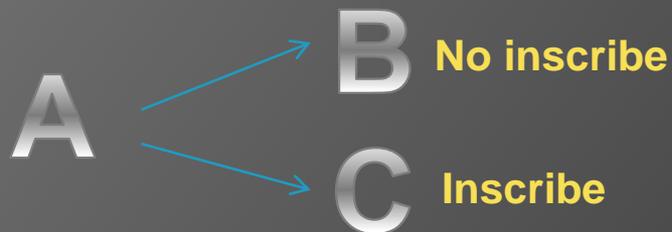


# FE PÚBLICA REGISTRAL ¿LA NECESITAMOS?

Alan Pasco Arauco

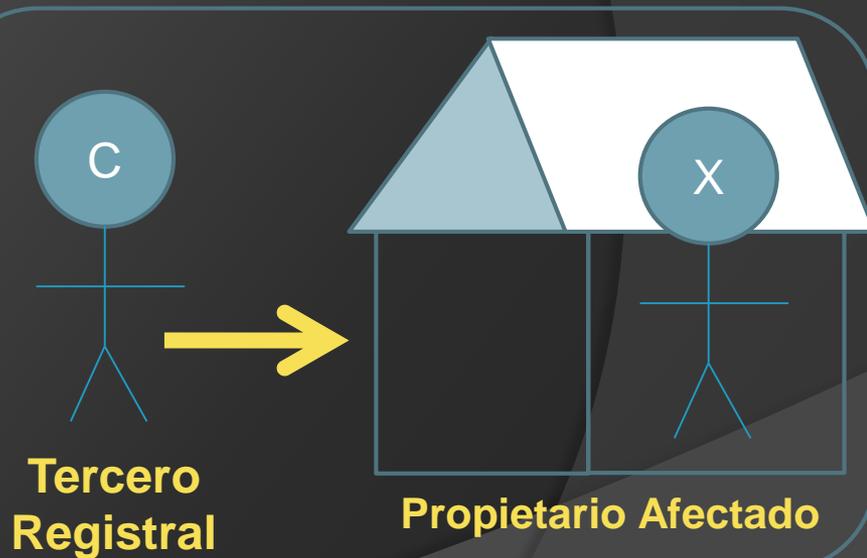
# LA BUENA FE COMO ELEMENTO EN COMÚN

## ART. 2022 CC



- Segundo Comprador
- Acreedor Hipotecario
- Titular de segundo rango

## ART. 2014 CC



# Atentados contra la confianza en el Registro

1. Oponibilidad de la propiedad no inscrita
2. Revisión de títulos archivados
3. Revisión de posesión
4. Prescripción contra tabulas
5. Aplicación de estado civil no inscrito
6. Revisión de anotaciones preventivas
7. Levantamiento de cargas y gravámenes producto de prescripción no inscrita

# ¿EL 2014 LEGITIMA LOS DESPOJOS PATRIMONIALES?

**X**



Transferencia  
derecho"



Transferencia  
ineficaz

**A**



Transferencia  
derecho



¿Contrato  
Eficaz?

**C**

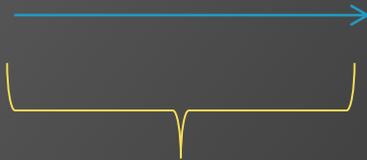


3° sub-  
adquirente

# ¿ES INCONSTITUCIONAL EL 2014?

## EXCLUSIÓN DE LA FALSIFICACIÓN Y SUPLANTACIÓN DEL ART. 2014 CC

**X**



**A**

inscribe



**C**

inscribe

**Firma Falsa  
Identidad Suplantada**

# ARTICULO 70° CONSTITUCIÓN 1993

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley

# ARTICULO 29° CONSTITUCIÓN 1933

La propiedad es inviolable, sea material, intelectual, literaria o artística. A nadie se puede privar de la suya sino por causa de utilidad pública probada legalmente y previa indemnización justipreciada.

# ARTICULO 125° CONSTITUCIÓN 1979

La propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. A nadie puede privarse de la suya sino por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social, declarada conforme a ley, y previo el pago en dinero de una indemnización que debe pagarse necesariamente en dinero y en forma previa.

## ARTICULO 1052° CC 1936

Los actos que se ejecuten o los contratos que se otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a los que con ella hubiesen contratado por título oneroso aunque se anule el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que bno resulten claramente del mismo registro.

# LAS ADQUISICIONES A NON DOMINO

- Adquisición a non dominio de bien mueble
- Concurrencia de acreedores sobre bien inmueble.
- Oponibilidad de derechos reales.
- Adquisición del heredero aparente.
- Adquisición del titular simulado.
- Inoponibilidad de la acción pauliana.
- Pago al acreedor aparente y liberación.

# EL CRÉDITO ESTÁ PROTEGIDO CONSTITUCIONALMENTE

➤ Sentencia N° 0008-2003-AI/TC:

“El concepto constitucional de la propiedad difiere y, más aún, amplía los contenidos que le confiere el derecho civil. Así, mientras que en este último el objeto de la propiedad son las cosas u objetos materiales susceptibles de valoración, para el derecho constitucional la propiedad abarca y se extiende a la pluralidad de los bienes materiales e inmateriales que integran el patrimonio de una persona y que, por ende, son susceptibles de apreciación económica”

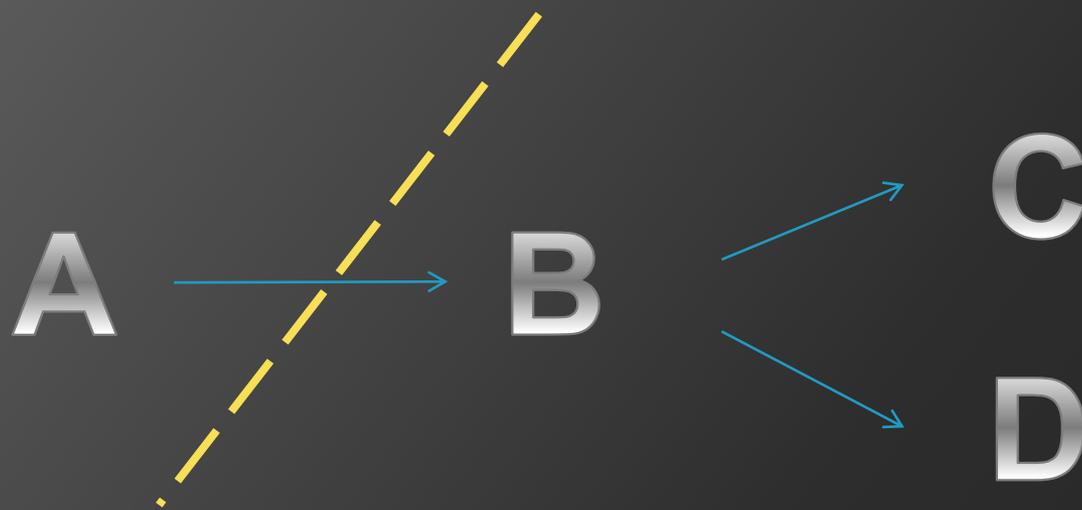
# EL CRÉDITO ESTÁ PROTEGIDO CONSTITUCIONALMENTE

➤ Corte Interamericana DDHH Caso Baruch Ivcher:

“Los bienes pueden ser definidos como aquellas cosas materiales apropiables, así como todo derecho que pueda formar parte del patrimonio de una persona; dicho concepto comprende todos los muebles e inmuebles, los elementos corporales e incorporales y cualquier otro objeto inmaterial susceptible de valor”

# ¿DEBEMOS ADOPTAR MODELOS EXTRANJEROS?

## 1. DERECHO COMPARADO: FRANCIA / ITALIA



# ¿DEBEMOS ADOPTAR MODELOS EXTRANJEROS?

## 2. DERECHO COMPARADO: PORTUGAL



**Nulo**

**Fe Pública**



ANOTACIÓN DE DEMANDA  
(3 AÑOS)

A



B



C



**Nulo**



**Fe Pública**



**ANOTACIÓN DE DEMANDA  
(3 AÑOS)**

### Artículo 291 del Código Civil

La declaración de nulidad o la anulación del negocio no perjudica los derechos adquiridos sobre los mismos bienes, a título oneroso, por tercero de buena fe, si la inscripción de la adquisición fuera anterior a la inscripción de la acción de nulidad o anulación, salvo que la demanda se inscriba en los tres años siguientes a la conclusión del negocio.

# ¿DEBEMOS ADOPTAR EL MODELO DE BIENES MUEBLES?

## 3. PROPUESTA DOCTRINARIA

### APLICACIÓN ANALÓGICA DEL ART. 948 CC AL 2014

#### BIEN MUEBLE

A → B → C

ROBO  
HURTO

Fe Pública

#### BIEN INMUEBLE

A → B → C

Firma Falsa  
Identidad Suplantada

Fe Pública

## ARTICULO 2038° CC 1984

El tercero que de buena fe y a título oneroso ha contratado sobre la base de mandato o poder inscrito en el registro del lugar de celebración del contrato, no será perjudicado por mandato, poder, modificaciones o extinciones de estos no inscritos.

# ¿QUÉ HACER FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO?

## 2. DERECHO COMPARADO: ALEMANIA

### ACUERDO REAL

A → B

Negocio  
Obligatorio

A → B

Acuerdo  
Real

A → B

Inscripción

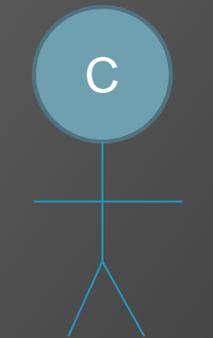
ABSTRACTO

# TRANSFERENCIAS SUCESIVAS: ABSTRACCIÓN+ FE PUBLICA REGISTRAL

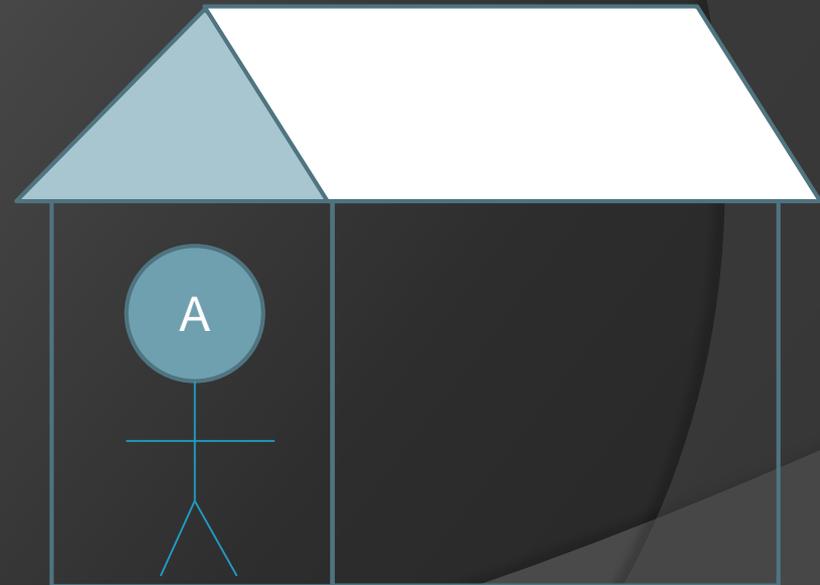


- Negocio Obligacional Nulo: 2 Principios
- Acuerdo Real Nulo: Fe Pública
- Negocio Obligacional Nulo y Mala Fe: Abstracción

# LA NUEVA DEFENSA POSESORIA EXTRAJUDICIAL JUEGA PARA LA MAFIA



**Tercero  
Registral**



**Propietario  
Afectado**