

## *El Tribunal Constitucional reconoce la constitucionalidad del tercero adquirente de buena fe*

En la STC 00018-2015-PI/TC, el Tribunal Constitucional confirmó la constitucionalidad del tercero adquirente de buena fe, al desestimar la demanda de inconstitucionalidad interpuesta por cinco mil ciudadanos contra el artículo 5<sup>(1)</sup> y la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria<sup>(2)</sup> de la Ley 30313<sup>(3)</sup>, en el extremo que modifica el artículo 2014 del Código Civil.

### **Alcances de la demanda de inconstitucionalidad:**

Los demandantes sostienen que las disposiciones cuestionadas son inconstitucionales porque permiten que el propietario legítimo quede despojado de su propiedad, en beneficio del tercero de buena fe, sobre la base de un título falsificado o mediante la suplantación de identidad.

De esa manera, se buscó la declaración de inconstitucionalidad del término ‘cancelación’ contenido en los citados dispositivos, así como el sentido interpretativo por el cual el vocablo ‘anule’ comprende las causales de nulidad por falsedad documentaria o suplantación de identidad, recogidas en el artículo 2014 de Código Civil -desde la entrada en vigencia de la Ley cuestionada-.

### **Pronunciamiento del Tribunal Constitucional:**

Si bien los demandantes alegaron varias afectaciones<sup>(4)</sup>, el aspecto más relevante lo encontramos en el análisis de la constitucionalidad del tercero de buena fe, analizado a propósito de la presunta violación del derecho de propiedad.

---

(1) Artículo 5.- Efecto de la cancelación

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, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación.

(2) Primera Disposición Complementaria Modificatoria.-

Modificación de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil en los términos siguientes:

Artículo 2013.- Principio de legitimación

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 por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

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.

Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral

El tercero que de buena fe adquiera 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 anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

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

(3) “Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 5 y la Quinta y Sexta Disposición Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049”.

(4) Las afectaciones que sustentaron la demanda fueron el derecho de propiedad, los principios-derechos de dignidad, libertad individual y libertad contractual, los principios de libre iniciativa privada y economía social de mercado, y el derecho a la vivienda adecuada.

En ese sentido, el Tribunal Constitucional analizó la constitucionalidad del artículo 2014 del Código Civil y concluyó lo siguiente:

- (i) La figura del tercero de buena fe, como presunción *iuris tantum*, constituye una opción del legislador que responde al fin constitucional de que prevalezca la seguridad jurídica sobre los vicios de las Partidas Registrales en el ámbito de la transferencia de bienes -al ser un principio implícito establecido por la Constitución-.
- (ii) Una interpretación armónica del derecho de propiedad y del principio de seguridad jurídica conlleva a que, para la configuración de la buena fe del tercero en los casos donde el propietario ha sido víctima de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, será indispensable que dicho tercero haya desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción de éste en el Registro, así como el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2014<sup>(5)</sup> del Código Civil.
- (iii) Para aplicar el artículo 2014 en un juicio donde el propietario original fue víctima de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, y se encontró en situación de vulnerabilidad que le dificultó el cumplimiento de su deber de diligencia, la decisión del juez requiere motivación cualificada<sup>(6)</sup>.

Esta posición es concordante con el criterio aplicado por algunas Salas Civiles Supremas. Por ejemplo, en la Casación 11620-2016-Junín, de fecha 27 de marzo de 2018, se indicó que “*la buena fe no solo se acredita con revisar los antecedentes registrales o con obtener anticipadamente al negocio jurídico de compraventa el certificado de gravamen, sino que exige se tenga que indagar sobre la situación real del inmueble, por sobre todo si los que lo transfirieron tienen la capacidad para disponer el derecho (...)*”<sup>(7)</sup>. Este es un ejemplo de la conducta diligente que, actualmente, se le exige al tercero adquirente de buena fe.

### **Comentario:**

Lo más resaltante de esta sentencia es que pone de manifiesto la constitucionalidad del tercero adquirente de buena fe. Así, se reafirma que en controversias sobre transferencia de propiedad, se debe privilegiar la seguridad jurídica del adquirente sobre los vicios que pudiesen existir en las Partidas Registrales o, incluso, sobre las facultades de quien transfiere el derecho. Sin embargo, para tal efecto, es necesario evaluar la conducta diligente y prudente del tercero adquirente de buena fe.

---

(5) El Tribunal Constitucional tras analizar el artículo 2014 del Código Civil, ha señalado que es obligación del tercero adquirente revisar de manera escrupulosa la información contenida en los asientos registrales y los títulos archivados de la partida del inmueble a adquirir.

(6) El Tribunal Constitucional, en la STC 00728-2008-HC/TC [Caso Giuliana Llamoja], señaló que la motivación cualificada aplica en los supuestos de rechazo de demanda, o cuando, como producto de una decisión jurisdiccional, se afectan derechos fundamentales. Así, la motivación de la sentencia opera como un doble mandato, referido tanto al propio derecho a la justificación de la decisión como también al derecho que está siendo objeto de restricción por parte del Juez o Tribunal.

(7) Casación 11620-2016-Junín, de fecha 27 de marzo de 2018, fundamento 6.9.

De esta manera, en casos de fraude inmobiliario o de naturaleza similar, las partes pueden aplicar los criterios expuestos por el Tribunal Constitucional, concordantes con algunos pronunciamientos previos de la Corte Suprema<sup>(8)</sup> en ese mismo sentido, para sustentar su posición sobre el tercero adquirente de buena fe.



**Victor García Toma**  
Tlf: +51 6159090  
Anexo: 1180  
vgarcía@bvu.pe



**Diego Martínez Villacorta**  
Tlf: +51 959749503  
dmartinez@bvu.pe



**M. Paula Noriega**  
Tlf: +51 6159090  
mnoriega@bvu.pe

---

(8) Por ejemplo, en las Casaciones 3098-2011-Lima, 105-2016-Santa, 1430-2016-Lima, 11620-2016-Junín, 3187-2013-Cajamarca, y 1589-2016-Lima.