



COMENTARIO DE JURISPRUDENCIA

La transferencia de la propiedad de un bien ajeno pero inscrito a favor del “transferente” en los Registros Públicos

Joe Navarrete Pérez*

Universidad Nacional Mayor de San Marcos

SUMARIO

1. Introducción. — 2. Hechos relevantes de caso. — 3. El objeto física y jurídicamente posible. — 4. La compraventa de bien ajeno. — 5. La (falta de) legitimación negocial. Supuesto del contrato de compraventa sobre bien ajeno. — 6. Protección del tercero de buena fe registral. — 7. Referencias bibliográficas.



RESUMEN

El autor evalúa los alcances de la causal de nulidad por imposibilidad del objeto del contrato, y si tal supuesto fue correctamente aplicado en un supuesto de venta de bien ajeno en el que debe analizarse, básicamente, la legitimación negocial del transferente y la buena fe registral del adquirente.

Palabras clave: Buena fe registral / Imposibilidad jurídica / Ineficacia / Sucesión intestada

Recibido: 03-05-19

Aprobado: 21-05-19

Publicado en línea: 02-07-19



ABSTRACT

The author assesses the scope of the grounds for nullity due to the impossibility of the object of the contract, and if such assumption was correctly applied in a case of sale of property of others in which it must be analyzed, basically, the negotiation's legitimation of the transferor and good faith registration of the purchaser.

Keywords: Good registration faith / Legal impossibility / Inefficacy / Intestate succession

Title: The transfer of ownership of an alien property but registered in favor of the “transferor” in the Public Registries

* Abogado por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Maestría en Filosofía en la Universidad Antonio Ruiz de Montoya y Magíster en Finanzas y Derecho Corporativo por la Universidad Esan. Asociado sénior del Estudio Payet, Rey, Cauvi, Pérez Abogados.

1. Introducción

El caso materia de la Casación N.º 21712-2017-Cajamarca, además de las importantes consecuencias personales y sociales asociadas, me da la oportunidad de analizar un conjunto variado de instituciones civiles que pueden estar implicadas en un supuesto de transferencia de bienes inmuebles.

En el presente artículo, presentaré los hechos relevantes para poder plantear cuál era, desde mi punto de vista, el real problema en el conflicto de intereses surgido entre la demandante y los demandados. Como se verá, desde un punto de vista civil, la institución sobre la que ha girado tanto las actuaciones de las partes procesales como los pronunciamientos judiciales ha sido la del objeto del negocio jurídico. Posteriormente, de manera general, comentaré otras instituciones jurídicas relevantes y analizaré si es que las mismas eran o no pertinentes, o hasta qué punto lo eran, a fin de resolver el caso materia de comentario.

2. Hechos relevantes de caso

2.1. Pretensiones

La *pretensión principal* de la demanda es que se declare la nulidad de los siguientes actos jurídicos: (a) acto de transmisión de dominio por sucesión a favor del Flor Eliverta Gil de Vásquez; y (b) contrato de compraventa de fecha 10 de mayo del 2012, otorgada por Flor Eliverta Gil de Vásquez a favor de Jorge Antonio Vásquez Gil.

Adicionalmente, como *pretensiones accesorias*, se solicita: (i) la cancelación del asiento registral N.º C00001 de la partida electrónica N.º 02012914, transmisión de dominio por sucesión a favor de Flor Eliverta Gil de Vásquez correspondiente a los Registros Públicos de Chachapoyas; (ii) la cancelación del asiento registral N.º C00002 de la partida electrónica N.º 02012914, compraventa a favor de Jorge Antonio Vásquez Gil; y (iii) la nulidad de la partida electrónica N.º 11019482 del Registro de Sucesión Intestada en los Registros Públicos de Chachapoyas, que anota el fallecimiento intestado de Augusto Gil Gil Velásquez y como su única y universal heredera a Flor Eliverta Gil de Vásquez.

2.2. Fundamentos fácticos de las pretensiones

Los hechos que sustentan dichas pretensiones son los siguientes:

- Con fecha 8 de noviembre de 1920, Manuel María Rojas Sánchez vendió a favor del señor Augusto Gil Gil Velásquez sus acciones y derechos del fundo Jaguay, inscribiendo dicha compraventa en los Registros Públicos.
- Posteriormente, el bien inmueble en referencia, debido a una deuda de dinero existente entre las personas antes mencionadas, “regresa” a ser de propiedad del señor Manuel María Rojas Sánchez, a consecuencia de la celebración de una transacción contenida en una escritura pública.

- Luego de lo anterior, mediante contrato de compraventa de fecha 8 de septiembre de 1933, Manuel María Rojas Sánchez vendió a los hermanos Abraham Zegarra Chávez y Teófilo Zegarra Chávez sus acciones y derechos. Posteriormente, mediante un conjunto de actos, finalmente el señor Teófilo Zegarra Chávez consolidó el 100 % de la propiedad sobre el fundo Jaguay. Según se refiere en la Casación, como argumento de la demandante, el señor Teófilo Zegarra Chávez “habría estado desde aquella época en posesión del inmueble conjuntamente con su esposa e hijos, hasta el fallecimiento del mismo con fecha diecinueve de noviembre mil novecientos ochenta y tres, pasando luego los herederos legales a seguir en posesión del inmueble”.
- Con relación a lo anterior, se refiere que la demandada Flor Eliverta Gil de Vásquez, mediante proceso judicial de sucesión intestada, se declara heredera legal de su abuelo Augusto Gil Gil Velásquez, teniendo como vínculo a su padre Pedro Eliseo Gil Pinedo, inscribiendo dicha sucesión el día 10 de junio del 2010, en los Registros Públicos de Chachapoyas, y estando que en el registro de predios aparece que el fundo Jaguay pertenece a su abuelo. Luego de lo anterior, con fecha 10 de mayo del 2012, mediante escritura pública de compraventa vende el fundo Jaguay a su hijo Jorge Antonio Vásquez

Gil, inscribiendo dicho acto en los Registros Públicos.

- Finalmente, es relevante indicar que la demandante sustenta la nulidad del acto jurídico de transmisión de dominio por sucesión, en el hecho de que el señor Augusto Gil Gil Velásquez, con fecha 30 de octubre de 1950, ante notario público de la ciudad de Celendín, otorgó un testamento cerrado a través del cual desheredó a todos sus hijos declarándolos indignos, entre ellos al señor Pedro Eliseo Gil Pinedo, padre de la demandada, dejando todos sus bienes a la Beneficencia Pública de Celendín.

IMPORTANTE

[A] nivel práctico, existen normas de protección a terceros de buena fe que, si bien pueden otorgarnos soluciones que no son del todo justas, sí protegen otros valores importantes para el ordenamiento jurídico como el de la seguridad jurídica.

2.3. Posiciones jurídicas y resultados de las instancias judiciales

En el presente caso, tal como se ha referido, (i) la *demandante* es la señora Blanca Altamira Sánchez y (ii) los *demandados* los señores Jorge Antonio Vásquez Gil y Flor Eliverta Gil, viuda de Vásquez. A nivel de pronunciamientos judiciales, la *primera instancia* declaró fundada la demanda y la *segunda instancia* procedió

a confirmar la sentencia apelada. Finalmente, mediante la *Casación* se declaró infundado el recurso de casación interpuesto por el demandado Jorge Antonio Vásquez Gil.

3. El objeto física y jurídicamente posible

3.1. El objeto como elemento esencial y causal de nulidad

El artículo 140.2 del Código Civil señala como elemento esencial del acto jurídico al objeto física y jurídicamente posible¹. Al respecto, debe tenerse en cuenta que, debido a su ubicación sistemática, dicho elemento esencial debe estar presente en todo tipo de negocio jurídico, tanto en aquellos que sean *inter vivos* como en el caso del testamento como negocio *mortis causa*. En concordancia con lo anterior, el artículo 219.3 del referido Código señala que el acto jurídico es nulo cuando su objeto es física o jurídicamente imposible.

3.2. El objeto jurídicamente posible

Ahora bien, de la revisión de los hechos del caso, queda claro que la demandante alega que tanto en el acto de

sucesión intestada como en el contrato de compraventa dicho elemento esencial sería física o jurídicamente imposible y, por lo tanto, ambos actos jurídicos serían nulos por dicha causal². Si bien no se alega con claridad, se entiende razonablemente que la alegación no es por la imposibilidad física, ya que según se aprecia de la *Casación* no es controvertida la existencia del inmueble, sino por la imposibilidad jurídica. Dado lo anterior, antes de seguir nuestro análisis, dejemos en claro que debemos entender por imposibilidad jurídica del objeto del negocio jurídico.

Según Massimo BIANCA, la “imposibilidad jurídica indica la no idoneidad del acto para realizar el acto jurídico programado”³.

En positivo, Guido ALPA nos dice que el objeto posible es aquel que “existe y que puede ser puesto en la base de una operación económica iniciada por las partes”⁴.

Por su parte Vincenzo ROPPO, luego de reconocer que podría existir cierta confusión entre el objeto ilícito (supuesto regulado en el ordenamiento

1 Actualmente, la doctrina prefiere hablar de “contenido” del negocio y ya no tanto de objeto, entendiéndose al contenido como el “complejo de obligaciones, de los derechos y de las obligaciones que delinean el negocio” (ALPA, Guido, *El contrato en general*, Lima: Instituto Pacífico, 2015, p. 116). En el mismo sentido, SCOGNAMIGLIO, Renato, *Teoría general del contrato*, Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 1996, p. 135.

2 El presente artículo no tiene por objeto determinar si en el caso de la sucesión intestada nos encontramos propiamente ante un acto jurídico o ante un hecho jurídico con relevancia jurídica. En cualquier caso, debo indicar que no nos encontramos propiamente ante un negocio jurídico *mortis causa* ya que no existe acto de última voluntad del causante.

3 BIANCA, Massimo, *Derecho civil*, t. III, Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2007, p. 348.

4 ALPA, *El contrato en general*, ob. cit., p. 116.

italiano⁵) y el objeto jurídicamente imposible, señala lo siguiente:

[E]l objeto es jurídicamente imposible cuando no es la prestación la que es instrumental al resultado prohibido por la ley, sino *es el resultado prohibido el que es instrumental a la prestación, que depende de este*: por ejemplo, la locación de bien futuro, que consiste en un edificio a construir en zona no edificable⁶.

Finalmente, sobre este punto, Gianluca LA MARCA señala lo siguiente:

[L]a licitud y la posibilidad del objeto están referidas exclusivamente a la prestación del contrato. Lógica antes que jurídicamente, de hecho, no tiene sentido hablar de cosa imposible o de cosa ilícita en manera separada de la prestación a la que aquella se refiere. Aquello que puede ser imposible e ilícito es solo el resultado patrimonial en el cual cierto tipo de bienes están involucrados, ya que la realidad naturalista de la *res* es insensible a juicios de valor que interesan, únicamente, a las modificaciones jurídicas: una cosa inexistente, por ejemplo,

no puede ser por sí contraria a normas imperativas, a las buenas costumbres o al orden público⁷.

Sobre este punto, es decir el momento en el que debe valorarse la existencia y posibilidad del objeto, hace ya algunos años fue materia de reflexión por FRANCESCO SANTORO PASARELLI. El autor italiano se preguntaba en “qué momento deben existir los requisitos subjetivos y objetivos del negocio, ¿en aquél en que el negocio se forma o en aquél, eventualmente sucesivo, en que llega a ser eficaz?”⁸ Para el autor, los requisitos objetivos, entre los que se haya la posibilidad y existencia del objeto del negocio jurídico, deben ser verificados en el momento de la eficacia del negocio. Así, nos dice que la “razón del distinto momento al que han de referirse los elementos objetivo es que con esto la ley quiere proveer no a la formación del negocio sino a su realización”⁹.

3.3. La transferencia sin derecho

Sin perjuicio de hacer referencia más adelante a las consideraciones de transferencia a favor de terceros de buena fe, acorde con los hechos del caso, al momento de otorgarse la sucesión intestada el inmueble objeto de controversia ya no era propiedad del causante debido

5 Respecto de la licitud, recuérdese las normas de los artículos 1403 y 1404 del Código Civil, que hablan de la licitud de la obligación “que es objeto del contrato”:

Código Civil. Artículo 1403.- Obligación ilícita y prestación posible. La obligación que es objeto del contrato debe ser lícita.

La prestación en que consiste la obligación y el bien que es objeto de ella deben ser posibles. Código Civil. Artículo 1404.- Contratos sujetos a condición o plazo suspensivo. La licitud de la obligación o la posibilidad de la prestación o del bien que es objeto de ella en un contrato sujeto a condición o a plazo suspensivo, se apreciarán al momento del cumplimiento de la condición o del vencimiento del plazo.

6 ROPPO, Vincenzo, *El contrato*, Lima: Gaceta Jurídica, 2009, p. 328.

7 LA MARCA, Gianluca, “La nullità del trasferimento *mortis causa* di un bene altrui”, en *Giurisprudenza di Merito*, n.º 4, Milán: abril del 2009, pp. 965-966.

8 SANTORO PASARELLI, Francesco, *Doctrinas generales del derecho civil*, Madrid: Revista Editorial de Derecho Privado, 1964, p. 150.

9 *Ibid.*, p. 151.

a que el mismo lo había transferido a su propietario original. Teniendo en cuenta lo anterior, siguiendo el brocardo jurídico *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, según la cual nadie puede transferir a otro más derecho del que tiene, la heredera demandada Flor Eliverta Gil, viuda de Vásquez, no adquirió el inmueble de dicho causante (a pesar de que el derecho del causante si constaba inscrito en los Registros Públicos). De manera similar, el comprador demandado Jorge Antonio Vásquez Gil no podía adquirir el inmueble de su madre la vendedora demandada Flor Eliverta Gil, viuda de Vásquez.

Debido a lo anterior, parece claro que ninguno de los “transferentes” (el causante y la vendedora) tenían dentro de su patrimonio el derecho de propiedad sobre el inmueble al momento en el que dichos actos produjeron sus efectos. La pregunta que surge en este caso es si dicha situación puede ser considerada como una supuesto de “objeto jurídicamente imposible”, teniendo en cuenta que el ordenamiento jurídico cuenta con figuras como la “compraventa de bien ajeno” o que existen instituciones como la “legitimación” en los negocios jurídicos. Adicionalmente, a nivel práctico, existen normas de protección a terceros de buena fe que, si bien pueden otorgarnos soluciones que no son del todo justas, sí protegen otros valores importantes para el ordenamiento jurídico como el de la seguridad jurídica. A continuación, a fin de dar una respuesta global a este caso, analizaré brevemente estos temas.

4. La compraventa de bien ajeno

Tal como se indicó, es claro que, al momento de la celebración de la sucesión intestada y del contrato de compraventa, los transferentes no ostentaban el derecho de propiedad sobre el inmueble. En el caso de la transferencia del causante, parecería que el mismo tenía conocimiento que el bien no era de su propiedad, por lo que no fue señalado como parte de su patrimonio en el testamento que otorgó (sin perjuicio de que la causa de la transferencia se haya originado en la sucesión intestada y no en este testamento, en el que, sea dicho de paso, el causante desheredó a sus hijos, entre ellos al padre de la demandada heredera). Por el lado de la compraventa, no queda claro del caso si es que, más allá de la publicidad registral, la demandada vendedora y/o el demandado comprador tenía conocimiento respecto de la real titularidad del inmueble.

4.1. Contratos sobre bienes ajenos

En cualquier caso, podemos señalar que ambos actos se han celebrado sobre bienes que no eran propios, es decir sobre bienes ajenos. Ahora bien, bajo los alcances del artículo 1409.2 del Código Civil, el cual establece que “la prestación materia de la obligación creada por el contrato” puede versar sobre “bienes ajenos”, los contratos pueden versar sobre bienes ajenos. Así, expresamente el Código Civil regula la compraventa del bien ajeno (arts. 1537 al 1539), el compromiso de donar un bien ajeno

(art. 1627) y el arrendamiento de bien ajeno (art. 1671).

Si bien el conocimiento por parte del demandado comprador respecto de la ajenidad del bien podría ser relevante para efectos de determinar si nos encontramos ante un “verdadero” contrato de compraventa sobre bien ajeno, ya que según Manuel DE LA PUENTE una “idea que gobierna el régimen peruano, a diferencia de varios otros, es que *el comprador no debe conocer que el bien es ajeno*”¹⁰; considero que dicho conocimiento solo es relevante para su protección como eventual tercero de buena fe y no para verificar si es que dicho contrato de compraventa es un contrato válido. Esto debido a que más allá de lo señalado en los artículos 1537 y 1539 del Código Civil, el artículo 1409.2 del Código Civil es bastante amplio respecto de los alcances que puede tener un contrato sobre un bien ajeno.

Antes de proseguir, debe indicarse que la referencia a prestación en este caso es una referencia genérica, es decir como atribución jurídico patrimonial, debido a que si la misma se entendiera de manera estricta (es decir, como conducta material a ser realizada por el deudor, incluyendo el no hacer o el tolerar), no entrarían dentro de esta categoría aquellos contratos con efectos reales como el caso de la compraventa sobre un bien inmueble.

10 DE LA PUENTE, Manuel, “Compraventa de bien ajeno”, en *Estudios sobre el contrato de compraventa*, Lima: Gaceta Jurídica, 1999, p. 69.

4.2. ¿Aplicación sobre otros actos de autonomía negocial?

Regresando a la exposición, queda claro que, en el caso del contrato de compraventa sobre el inmueble, era posible que se celebre dicho contrato sobre un bien ajeno, independientemente que a nivel registral (recuérdese que nuestro sistema registral de propiedad inmueble es declarativo y no constitutivo) el bien apareciera a nombre de la demandada vendedora. No obstante, no puede decirse lo mismo del caso de la sucesión intestada (es más, dicha reflexión sería inútil) o en el caso del testamento.

IMPORTANTE

Sobre el particular, nótese que el Código Civil ha establecido en el artículo 1539 justamente a la rescisión como remedio ante un supuesto de contrato de compraventa sobre bien ajeno, institución esta, la rescisión, que es un supuesto de ineficacia.

En este caso, debe revisarse si es que la posibilidad de celebrar actos sobre bienes ajenos es una posibilidad referida: (1) a todos los actos de autonomía privada (incluyendo el testamento que no es un contrato); o (2) solo está circunscrita a los actos de autonomía privada que califiquen como contratos (realizando una aplicación exacta de lo regulado en nuestro Código Civil). A favor de esta última posición abona la ubicación sistemática de las referencias a la posibilidad de que un bien ajeno pueda ser objeto

materia de un contrato. En tal caso, de haberse querido que dicha posibilidad se refiera a cualquier acto jurídico, debería haber estado indicada en el Libro Segundo (“Acto jurídico”) del Código Civil.

En mi opinión, no debería haber impedimento para que a través de testamento se pueda regular la transferencia *mortis causa* de un bien que se sabe ajeno. Claro está que, en este caso, la efectiva transferencia del bien estará sujeta a que antes del momento de que se produzca el deceso del causante el bien haya entrado al patrimonio de este. En sentido similar, LA MARCA¹¹ señala lo siguiente:

En cualquier caso, el momento de valoración del requisito del objeto debe adecuarse a la peculiaridad del negocio testamentario ya que el testamento es absolutamente improductivo de efectos hasta la muerte del testador, la valoración de los requisitos va referida al omento de la apertura de la sucesión. De este modo, si alguno dispone por testamento en manera imposible, ilícita o indeterminado, o con referencia a bienes inexistentes o futuros, el juicio de nulidad/ineficacia no puede no tomar en cuenta la relevancia externa del testamento. Solo abierta la sucesión del testador, por lo tanto, se valorará la subsistencia del objeto y de sus requisitos, y según las mismas reglas previstas en materia contractual.

Adicionalmente, si bien no está referido a la herencia en general sino a los legados, el artículo 757 del Código Civil me parece decir que el momento para evaluar la titularidad de un bien

como objeto de un testamento es al tiempo de la muerte del testador. Así, dicho artículo señala que “[n]o es válido el legado de un bien determinado, si no se halla en el dominio del testador al tiempo de su muerte”.

IMPORTANTE

[R]ecuérdese que el artículo 660 del Código Civil señala que “[d]esde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores”. En dicho sentido, la transferencia y el efecto es inmediato y, en este caso, no sería posible aplicar la figura del contrato sobre bien ajeno.

Por otro lado, en lo que respecta a la sucesión intestada, parece claro que no entra a tallar las normas referidas a los actos jurídicos sobre bienes ajenos, ya que en este caso la transferencia de la propiedad se produce de manera exclusiva por imperio de un hecho jurídico no negocial como es la muerte del causante, sin perjuicio de los actos materiales y jurídicos que se deban realizar luego para que las transferencias respectivas se perfeccionen. Sobre el particular, recuérdese que el artículo 660 del Código Civil señala que “[d]esde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores”. En dicho sentido, la transferencia y el efecto es inmediato y, en este caso, no sería posible aplicar

11 LA MARCA, “La nullità del transferimento mortis causa di un bene altrui”, art. cit., p. 968.

la figura del contrato sobre bien ajeno. Ahora bien, en cualquier otro caso, este supuesto, el referido a un bien que no era propiedad del causante antes de su deceso, sería irrelevante jurídicamente; sin embargo, dado que existía un bien inmueble inscrito registralmente a nombre del causante, abierta la sucesión, la “propiedad registral” se transfirió a la heredera demandada.

5. La (falta de) legitimación negocial. Supuesto del contrato de compraventa sobre bien ajeno

Teniendo en cuenta lo anterior, en mi opinión, en virtud del brocardo jurídico ya citado que nos dice que nadie puede disponer más allá de los derechos que tiene, y desde la teoría general del negocio jurídico, las “transferencias” producidas la sucesión intestada y la compraventa serían en estricto ineficaces. Sobre el particular, nótese que el Código Civil ha establecido en el artículo 1539 justamente a la rescisión como remedio ante un supuesto de contrato de compraventa sobre bien ajeno, institución esta, la rescisión, que es un supuesto de ineficacia.

Ahora bien, a fin de ahondar más en lo antes señalado, en el presente caso nos encontramos ante un clásico supuesto de falta de legitimación del transferente (más claramente aplicable en el caso del negocio jurídico de compraventa). Según Emilio BETTI:

La legitimación de la parte puede definirse como su *competencia* para alcanzar o

soportar *los efectos jurídicos de la reglamentación de intereses* a que se ha aspirado, la cual resulta de una específica *posición del sujeto respecto a los intereses* que se trata de regular. Problema de legitimación es el de considerar *quién*, y frente a *quién*, puede correctamente concluir el negocio para que éste pueda desplegar los efectos jurídicos conformes a su función y congruentes con la intención práctica y normal de las partes. Según la idea de la autonomía privada, tales efectos habrán, por principio, quedar circunscritos a la esfera jurídica de las partes (n. 5), y para que se produzcan deberán aquellas estar revestidas de una específica posición respecto a la materia del negocio¹².

Por su parte, BIANCA¹³ señala que la “legitimación es el poder de disposición del sujeto en relación con una determinada posición jurídica” y “es, más específicamente, el poder de la parte de disponer del objeto del contrato”. En concreto, nos dice que la “legitimación puede faltar en relación con determinados efectos (p. ej., el vendedor no está legitimado para disponer del bien vendido)”.

Dicho lo anterior, queda claro que en el caso del contrato de compraventa y, de manera extensiva a la sucesión intestada, ya que el concepto de legitimación ha sido elaborado pensando en actos *inter vivos*, nos encontrábamos ante un supuesto de falta de legitimación y, por ende, ante un supuesto de ineficacia. Teniendo en cuenta aquello, no nos encontrábamos ante un supuesto de imposibilidad jurídica del objeto del

12 BETTI, Emilio, *Teoría general del negocio jurídico*, Granada: Comares, 2000, p. 203.

13 BIANCA, *Derecho civil*, ob. cit., p. 86.

negocio jurídico, por ende, de un supuesto de invalidez, sino de un supuesto de ineficacia, en ambos casos¹⁴.

No obstante, debido a que existen inscripciones registrales que se efectúan respecto de la sucesión intestada y la compraventa, es pertinente tomar en cuenta normas sobre adquisición de terceros de buena fe a efectos de poder resolver el presente caso.

6. Protección del tercero de buena fe registral

Una norma que me parece de bastante relevancia para la resolución final del caso es la referida al artículo 2014 del Código Civil, en la cual se regula el principio de buena fe pública registral, estableciéndose lo siguiente:

Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los 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.

En este caso, tal como se nos dice, “[d]ebe revelarse que la adquisición del tercero se deriva en esencia de un *non domino*, ya que en el ejemplo propuesto y según el Derecho común su transferente no era propietario”¹⁵. En este caso, es la propia ley la que hace inatacable el derecho del adquirente a pesar de que aquel que señaló que tenía el derecho no lo tenía acorde con una cadena de transferencia regular. Es decir, se produce, como se ha dicho, una adquisición a *non domino*.

Teniendo en cuenta lo anterior, salvo que se pruebe que el demandado comprador tenía conocimiento de que el bien que le era vendido no era de propiedad de la demandada vendedora (su madre), dicha compraventa es plenamente eficaz en virtud del principio de buena fe pública registral. Al respecto, debe tenerse en cuenta que el ordenamiento jurídico protege un conjunto variado de valores, entre los que se encuentra el de seguridad jurídica. “Tal opción legislativa, que sacrifica el derecho subjetivo del *verus dominus* (verdadero propietario) en favor del tercero adquirente, busca en última instancia proteger el tráfico jurídico, al romper la cadena de arrastre de las nulidades derivadas del sistema causal actual en materia de atribuciones patrimoniales (*quod nullum est, effectum produxit*)”¹⁶. 

14 En contrario, en el caso del testamento, LA MARCA señala que en caso al momento de abierta la sucesión no se hubiera adquirido el bien objeto del testamento, dicho testamento sería nulo por tener un objeto imposible (LA MARCA, “La nullità del trasferimento *mortis causa* di un bene altrui”, art. cit., p. 968.).

15 ALIAGA HUARIPARA, Luis, “Principio de fe pública registral”, en *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*, Lima: Gaceta Jurídica, 2005, p. 418.

16 *Loc. cit.*

7. Referencias bibliográficas

ALIAGA HUARIPARA, Luis, “Principio de fe pública registral”, en *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*, Lima: Gaceta Jurídica, 2005.

ALPA, Guido, *El contrato en general*, Lima: Instituto Pacífico, 2015.

BETTI, Emilio, *Teoría general del negocio jurídico*, Granada: Comares, 2000.

BIANCA, Massimo, *Derecho civil*, t. III, Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2007.

DE LA PUENTE, Manuel, “Compraventa de bien ajeno”, en *Estudios sobre el contrato*

de compraventa, Lima: Gaceta Jurídica, 1999.

LA MARCA, Gianluca, “La nullità del trasferimento *mortis causa* di un bene altrui”, en *Giurisprudenza di Merito*, N.º 4, Milán: abril del 2009.

ROPPO, Vincenzo, *El contrato*, Lima: Gaceta Jurídica, 2009.

SANTORO PASARELLI, Francesco, *Doctrinas generales del derecho civil*, Madrid: Revista Editorial de Derecho Privado, 1964.

SCOGNAMIGLIO, Renato, *Teoría general del contrato*, Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 1996.