



**UNIVERSIDAD NACIONAL DEL ALTIPLANO DE PUNO**  
**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**“CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PROPIETARIO  
POSEEDOR CON TITULO NO INSCRITO EN LOS PROCESOS  
SOBRE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD”**

**TESIS**

**PRESENTADA POR:**

**Bach. ELIZABETH VANESSA QUISPE ROJO**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

**ABOGADO**

**PUNO – PERÚ**

**2021**



## DEDICATORIA

*A Dios por haberme dado todo lo bueno y hermoso de esta vida, por guiar mi camino, por darme la fortaleza suficiente para seguir adelante y no desfallecer en el intento; por haberme dado salud para lograr mis objetivos, además de su infinita bondad y amor.*

*A mi madre Catalina, por su incansable lucha y su amor incondicional, por ser mi motivación principal, por cada uno de sus sacrificios, por tus sabios consejos y por ser mi más grande ejemplo. A mi padre Fidel por todo el apoyo brindado y haber confiado en mí.*

*A mi pequeña hija Luciana, quien fue la más grande muestra de amor de Dios, además de mi madre, por ser mi inspiración y mi fuerza.*

*A mis hermanos Lidia y Wilber por sus grandes enseñanzas y su apoyo incondicional.*

**Elizabeth Vanessa**



## AGRADECIMIENTOS

*Le doy gracias a Dios, a mi familia, al Dr. Javier Sócrates Pineda Ancco, por el apoyo brindado y a mis maestros de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas de la Universidad Nacional del Altiplano de Puno, por todos los conocimientos impartidos de esta noble y leal profesión del Derecho.*

*Elizabeth Vanessa*



# ÍNDICE GENERAL

**DEDICATORIA**

**AGRADECIMIENTOS**

**ÍNDICE GENERAL**

**ÍNDICE DE FIGURAS**

**ÍNDICE DE ACRÓNIMOS**

**RESUMEN ..... 10**

**ABSTRACT..... 11**

## **CAPITULO I**

### **INTRODUCCIÓN**

**1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA ..... 13**

1.1.1. Descripción del Problema..... 13

**1.1.2. FORMULACION DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN..... 15**

1.1.2.1. Pregunta General ..... 15

1.1.2.2. Preguntas Específicas ..... 15

**1.1.3. JUSTIFICACION..... 15**

1.1.3.1. Objetivo General ..... 16

1.1.3.2. Objetivos Especificos ..... 16

## **CAPITULO II**

### **REVISION DE LITERATURA**

**2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACION..... 17**

**2.2. MARCO TEORICO CONCEPTUAL ..... 18**

2.2.1. Derecho de propiedad ..... 18

2.2.1.1. Concepto ..... 18

2.2.1.2. Poder que confiere el derecho de propiedad y atributos del propietario 19

2.2.1.3. Caracteres del derecho de propiedad..... 20

2.2.1.4. Fundamento del derecho de propiedad ..... 22



2.2.1.5.	Funcion social de la propiedad.....	23
2.2.1.6.	Propiedad, derecho de propiedad y propiedad de derecho.....	24
2.2.1.7.	Transferencia de la propiedad .....	25
2.2.1.8.	Regulacion constitucional de la propiedad .....	31
2.2.1.9.	El derecho de propiedad en el codigo civil peruano .....	34
2.2.2.	La posesion.....	35
2.2.2.1.	Definicion de la posesión .....	35
2.2.2.2.	Teorias de la posesion .....	36
2.2.2.3.	Elementos clasicos de la posesion.....	37
2.2.2.4.	Clasificacion.....	37
2.2.2.5.	La prueba de la posesion .....	42
2.2.2.6.	Presuncion de propiedad .....	43
2.2.2.7.	Relaciones y diferencia con el derecho de propiedad e importancia de la posesion .....	43
2.2.2.8.	La posesion como mecanismo de publicidad.....	45
2.2.3.	Bienes inmuebles.....	46
2.2.3.1.	Concepto de bienes .....	46
2.2.3.2.	Clasificación de los bienes .....	47
2.2.4.	Buena fe.....	48
2.2.5.	Mejor derecho de propiedad.....	50
2.2.5.1.	Concepto .....	50
2.2.5.2.	Características del mejor derecho de propiedad.....	52
2.2.5.3.	Imprescriptibilidad del mejor derecho de propiedad .....	52
2.2.5.4.	Objeto del mejor derecho de propiedad .....	52
2.2.5.5.	Sentencia declarativa.....	53
2.2.5.6.	¿en un proceso de reivindicación puede discutirse y evaluarse el mejor derecho de propiedad?.....	53
2.2.5.7.	Materia de probanza en los procesos de mejor derecho de propiedad ..	54
2.2.5.8.	Supuestos de mejor derecho de propiedad .....	55
2.2.5.9.	Diferenciación de los supuestos de mejor derecho de propiedad .....	77
2.2.5.10.	Tercero registral .....	78



2.2.6. Seguridad jurídica.....	79
--------------------------------	----

### **CAPITULO III**

#### **MATERIALES Y METODOS**

<b>3.1. METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION.....</b>	<b>81</b>
3.1.1. Enfoque de investigación .....	81
3.1.2. Diseño de investigación .....	82
<b>3.2. TIPO DE INVESTIGACIÓN.-.....</b>	<b>83</b>
<b>3.3. MÉTODO DE LA INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>83</b>
<b>3.4. AMBITO O LUGAR DE ESTUDIO.....</b>	<b>85</b>
<b>3.5. POBLACION Y MUESTRA.- .....</b>	<b>85</b>
3.5.1. Población .....	85
3.5.2. Muestra .....	86
<b>3.6. MÉTODOS, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....</b>	<b>87</b>
3.6.1. Métodos .....	88
3.6.2. Técnicas .....	88
3.6.3. Instrumentos .....	89

### **CAPITULO IV**

#### **RESULTADOS Y DISCUSION**

<b>V. CONCLUSIONES .....</b>	<b>119</b>
<b>VI. RECOMENDACIONES .....</b>	<b>121</b>
<b>VII. REFERENCIAS.....</b>	<b>122</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>132</b>
Anexo N° 1: Matriz de Consistencia .....	132
Anexo N° 2: Ficha Resumen .....	133
Anexo N° 3: Ficha de Parafrasis.....	134
Anexo N° 4: Cuadro de Análisis de la Casación N° 2866-2013 La Libertad.....	135
Anexo N° 5: Cuadro de Análisis de la Casación N° 3187-2013 Cajamarca .....	137
Anexo N° 6: Cuadro de Análisis de la sentencia 29-2013-SEC Cajamarca.....	139



Anexo N° 7: Cuadro de Análisis de la Sentencia del Tribunal Constitucional .....	140
Anexo N° 8: Cuadro de Análisis de la Sentencia del Tribunal Supremo de España.....	.....141
Anexo N° 9: Proyecto de Ley .....	144
Anexo N° 10: Sentencias analizadas .....	148

**Área** : Ciencias Sociales.

**Línea** : Derecho.

**Sub Línea:** Derecho Civil.

**Tema** : Derechos Reales.

**FECHA DE SUSTENTACIÓN:** 17 de marzo de 2021.



## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura N° 1.</b> Cuadro de Análisis de la Casación N° 2866-2013 La Libertad. ....	91
<b>Figura N° 2.</b> Cuadro de Análisis de la Casación N° 2866-2013 La Libertad. ....	92
<b>Figura N° 3.</b> Cuadro de Análisis de la Casación N° 3187-2013 Cajamarca. ....	93
<b>Figura N° 4.</b> Cuadro de Análisis de la Casación N° 3187-2013 Cajamarca .....	94
<b>Figura N° 5.</b> Cuadro de Análisis de la Casación N° 3187-2013 Cajamarca .....	95
<b>Figura N° 6.</b> Cuadro de Análisis de la Casación N° 3187-2013 Cajamarca .....	96
<b>Figura N° 7.</b> Cuadro de Análisis de la Sentencia N° 29-2013-SEC Cajamarca. ....	97
<b>Figura N° 8.</b> Cuadro de Análisis de la Sentencia N° 29-2013-SEC Cajamarca. ....	98
<b>Figura N° 9.</b> Cuadro de Análisis de la Sentencia del Tribunal Constitucional. ....	99
<b>Figura N°10.</b> Cuadro de Análisis de la Sentencia del Tribunal Constitucional. ....	99
<b>Figura N° 11.</b> Cuadro de Análisis de la Sentencia de la Primera Sala Civil de España .....	101
<b>Figura N° 12.</b> Cuadro de Análisis de la Sentencia de la Primera Sala Civil de España .....	102
<b>Figura N° 13.</b> Cuadro de Análisis de la Sentencia de la Primera Sala Civil de España .... ..... .....	103
<b>Figura N° 14.</b> Cuadro de Análisis de la Sentencia de la Primera Sala Civil de España .....	104



## ÍNDICE DE ACRÓNIMOS

CPP	: Constitución Política del Perú
CC	: Código Civil (D. Leg. 295 de 24-07-1984)
Art.	: Artículo
STC	: Sentencia del Tribunal Constitucional
CS	: Corte Suprema
CAS	: Casación
EXP	: Expediente



## RESUMEN

En la práctica judicial se ha observado que la pretensión de declaratoria de mejor derecho de propiedad promovida por los propietarios con título inscrito en contra de propietarios poseedores cuyo derecho de propiedad no se encuentra inscrito, ha venido siendo desestimada por los órganos jurisdiccionales; razón por la cual, se ha formulado la siguiente pregunta: ¿Cuáles son las condiciones que se deben cumplir en un proceso sobre mejor derecho de propiedad para que el propietario poseedor cuyo título no fue inscrito mantenga su derecho y que no sea preferido el propietario con título inscrito?; asimismo, se ha propuesto como objetivo general: Establecer las condiciones que deben cumplirse en un proceso sobre mejor derecho de propiedad para que el propietario poseedor cuyo título no fue inscrito mantenga su derecho y que no sea preferido el propietario con título inscrito; y, objetivos específicos los siguientes: i) Analizar las condiciones que se dan en los pronunciamientos de la jurisprudencia nacional en los que el propietario con título inscrito no es preferido y el propietario poseedor mantiene su derecho; ii) Determinar cuáles son las condiciones que deben cumplirse según la doctrina y la jurisprudencia española para que el propietario poseedor mantenga su derecho; utilizándose el método de teoría fundamentada, dogmática y de estudio de casos. En relación a la metodología, la investigación tiene un enfoque cualitativo, además se ha utilizado el diseño teoría fundamentada. En ese contexto, se ha llegado a la conclusión de que las condiciones son las siguientes: i) Ejercicio de la posesión del bien por el propietario no inscrito, debiéndose tratar de una posesión legítima; ii) Adquisición primigenia o anterior del propietario poseedor no inscrito; y, iii) Falta de diligencia o actuación de mala fe del propietario con título inscrito.

**PALABRAS CLAVE:** Mejor derecho de propiedad, posesión, derecho de propiedad.



## ABSTRACT

In judicial practice, it has been observed that the claim to declare a better property right promoted by owners with registered title against possessing owners whose property rights are not registered, has been rejected by the jurisdictional bodies, which is why which, the following question has been formulated: What are the conditions that must be met in a process on better property rights so that the owner-holder whose title was not registered maintains his right and the owner with registered title is not preferred? ; Likewise, it has been proposed as a general objective: To establish the conditions that must be met in a process on better property rights so that the owner-holder whose title was not registered maintains his right and the owner with registered title is not preferred; and the following specific objectives: i) Analyze the pronouncements in the national jurisprudence in which the owner with registered title is not preferred and the owner-holder maintains his right; ii) Determine what are the conditions that must be met according to Spanish doctrine and jurisprudence for the owner-holder to maintain his right, using the grounded, dogmatic theory and case study method. In relation to the methodology, the research has a qualitative approach, and grounded theory design has also been used. In this context, it has been concluded that the conditions would be the following: i) Exercise of possession of the property by the unregistered owner, which must be a legitimate possession; ii) Original or previous acquisition of the unregistered possessor owner; and, iii) Lack of diligence or act of bad faith of the owner with registered title.

**Keywords:** Better right of property, possession, right of property.



# CAPITULO I

## INTRODUCCIÓN

Los principios que informan nuestro sistema registral han optado por preferir al propietario de buena fe con título inscrito en Registros Públicos, por lo que, en caso de que su derecho entre en conflicto con otro respecto de un bien inmueble, deberá ser preferido; sin embargo, la jurisprudencia, que juega un rol fundamental en la aplicación del derecho, en casos específicos ha tenido criterios que se apartan de la forma en que generalmente se ha ido resolviendo, por lo que, surge la necesidad de determinar lo que se ha valorado en estos casos para no preferir al propietario con título inscrito. Por ello, la presente investigación está orientada al estudio y análisis de jurisprudencia que resuelva o se pronuncie sobre estos casos específicos.

En el primer capítulo describimos el problema de la investigación, en el cual se dio a conocer estos conflictos entre propietarios que adquirieron un mismo bien inmueble, así como la forma en que son resueltos por los órganos jurisdiccionales. De igual manera se dio a conocer la justificación y objetivos de la investigación el cual está estrechamente relacionado con el planteamiento del problema.

En el segundo capítulo, se encuentra el marco teórico conceptual, en cuyo contenido se encuentran los principales conceptos relacionados al tema de investigación, destacándose entre ellos el derecho de propiedad, la posesión y el mejor derecho de propiedad.

En el tercer capítulo se encuentra el diseño metodológico de la investigación, considerando el tipo de investigación, el universo de estudio, los métodos, técnicas e instrumentos de recolección de datos; y, finalmente en el cuarto capítulo, se encuentran



los resultados y discusión de la investigación tomando en cuenta los objetivos planteados.

## **1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **1.1.1. Descripción del Problema**

En principio, nuestro ordenamiento civil en relación a la transferencia de bienes inmuebles ha adoptado el sistema consensual o francés, recogido en el artículo 949° del Código Civil, el cual establece que:

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario; dicho sistema consensual se basa en que el mero consentimiento de las partes es suficiente para la transferencia de un bien inmueble, entonces, el solo intercambio de voluntades o solo consensus, perfecciona la transferencia de la propiedad inmobiliaria. (Casación N° 1617-99 Lima, 2000).

En virtud de dicho sistema, en el contexto social se ha podido advertir situaciones en las que diversos propietarios, haciendo uso de su libre disposición, transfieren su bien inmueble a título oneroso a un comprador o adquirente, realizándose además la entrega de la posesión del bien a éste, sin embargo, a pesar de realizarse dicha venta, posteriormente el propietario anterior vuelve a transferir el mismo bien inmueble a otro adquirente quien inscribe su derecho en Registros Públicos; otro supuesto que se presenta comprende aquellos casos en los que el título respecto del cual emerge el derecho de propiedad de los propietarios que se disputan la propiedad de un mismo bien inmueble, no proviene de un mismo deudor o enajenante, sino que tienen distintos tractos sucesivos o distintos transferentes, en cuyo caso también uno de ellos se



encuentra en posesión del bien, y el otro propietario que cuenta con título inscrito pretende oponer el mismo; igualmente, también se aprecia aquellos casos en los que quien aparece como propietario en registros públicos, lo hace como resultado de un acto fraudulento, como el hecho de haber falsificado la firma del verdadero propietario y colocándolo como su transferente en un contrato de compraventa, para luego inscribir dicho contrato en registros públicos y transferirlo a un tercero quien pudo estar en connivencia con su transferente, estando el verdadero propietario en posesión del bien y desconociendo dicho acto fraudulento. Es así que dichas situaciones traen como consecuencia que se produzca conflictos entre estos propietarios, respecto de la titularidad del derecho de propiedad que ostentan sobre un mismo bien inmueble, lo que impulsa a los adquirentes a iniciar procesos judiciales sobre mejor derecho de propiedad.

El Código Civil ha prescrito que para la resolución de estos supuestos debe aplicarse los artículos 2014 y 2022, según corresponda, dichas soluciones legales tienen en común que para la preferencia de uno de los propietarios debe evaluarse y determinarse que estos hayan inscrito su derecho en registros públicos y que haya actuado con buena fe, - ésta última se cumple con el solo hecho de verificar la información registral-. En los casos particulares mencionados precedentemente, de aplicarse dichas normas, el propietario poseedor con título no inscrito se vería privado de su derecho de propiedad.

Sin embargo, algunos órganos jurisdiccionales han optado por desestimar la demanda de mejor derecho de propiedad incoada por los propietarios con título inscrito en registros públicos, que debieran ser preferidos en dicha causa, decisión que incide directamente en la situación del propietario poseedor cuyo título no fue inscrito, pues



mantiene su derecho de propiedad así como la posesión del bien, protegiéndolo de esa manera de que sea privado de dicho derecho.

## **1.1.2. FORMULACION DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

### **1.1.2.1. Pregunta General**

¿Cuáles son las condiciones que se deben cumplir en un proceso sobre mejor derecho de propiedad para que el propietario poseedor cuyo título no fue inscrito mantenga su derecho y que no sea preferido el propietario con título inscrito?

### **1.1.2.2. Preguntas Específicas**

- ¿Cuáles son las condiciones señaladas en los pronunciamientos de la jurisprudencia nacional sobre mejor derecho de propiedad para que el propietario con título inscrito no sea preferido y el propietario poseedor mantenga su derecho?

- ¿Cuáles son las condiciones que deben cumplirse según la doctrina y la jurisprudencia española para que el propietario poseedor mantenga su derecho?

## **1.1.3. JUSTIFICACION**

La presente investigación es relevante, puesto que existe discordancia entre los pronunciamientos de los órganos jurisdiccionales, pues por un lado se prefiere al propietario inscrito en aplicación de las normas sobre mejor derecho de propiedad y por otro lado, en minoría, se aprecia que se desestima la demanda planteada por dichos propietarios, generando incertidumbre jurídica en la resolución de estos casos específicos, así como en la seguridad jurídica; por otro lado estos últimos pronunciamientos inciden en la situación del propietario que no inscribió su título pero que ejerce la posesión del bien, manteniéndolo en su derecho, consecuentemente ello vendría a ser una forma de protección hacia estos propietarios poseedores, por lo que resulta necesario establecer cuáles son esas condiciones para que estos últimos



mantengan su derecho, pues de lo contrario se verían privados y vulnerados de su derecho de propiedad previsto en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado.

Entonces, bajo este contexto, se busca proponer una solución en el plano doctrinario a efectos de proteger a los propietarios poseedores, estableciendo las condiciones que deben presentarse.

## **OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION**

### **1.1.3.1. Objetivo General**

Establecer las condiciones que deben cumplirse en un proceso sobre mejor derecho de propiedad para que el propietario poseedor cuyo título no fue inscrito mantenga su derecho y que no sea preferido el propietario con título inscrito.

### **1.1.3.2. Objetivos Específicos**

- Analizar las condiciones que se dan en los pronunciamientos de la jurisprudencia nacional en los que el propietario con título inscrito no es preferido y el propietario poseedor mantiene su derecho.

- Determinar cuáles son las condiciones que deben cumplirse según la doctrina y la jurisprudencia española para que el propietario poseedor mantenga su derecho.



## CAPITULO II

### REVISION DE LITERATURA

#### 2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACION

##### - A NIVEL NACIONAL:

A nivel nacional, la presente investigación tiene como antecedentes:

1.- Tuyume, B. (2017). *“La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral”*. Tesis para optar el Título de Abogado, Sustentada. Universidad Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo. En dicha investigación se analiza el supuesto de doble venta, teniendo como objetivo, encontrar criterios determinantes así como una estrategia legal que contribuyan a la defensa del derecho de propiedad en uno de sus aspectos sustanciales como es la posesión, concluyendo que, en nuestro sistema registral se protege el derecho de la propiedad en desmedro de la posesión, no obstante, posteriormente, la jurisprudencia ha optado por la protección del primer adquirente del bien quien a pesar de no inscribir en el registro ostentaba la posesión del mismo, señalando que nuestro Código Civil no ha dado ninguna otra solución más que acudir a los artículos 1135, 2022 y 2014 del mismo Texto Civil, por tanto, no existe un tratamiento normativo idóneo para la protección del propietario poseedor de un bien, por lo que, refiere que debe incorporarse la posesión como elemento adicional al artículo 2014 del Código Civil. Ahora bien, dicha tesis se diferencia de la presente investigación, en razón de que, se establece la preferencia de la posesión sin considerarse la buena fe, además en la presente investigación se analizó sentencias sobre mejor derecho de propiedad mas no sobre otros procesos en los cuales también se cuestiona la doble venta, como procesos de nulidad de acto jurídico, tal



como se hizo en la tesis que se tiene como antecedente, igualmente solo se tiene como elemento común la valoración de la posesión.

2.- Bazán, V. (2016), *“La posesión como elemento de hecho necesario para oponerse al propietario no registral en las ventas sucesivas”*. En dicho artículo jurídico, se analiza sobre las adquisiciones por terceros de buena fe, concluyendo que, en el tráfico jurídico de bienes inmuebles la posesión tiene que ser el talón de Aquiles de los traficantes, falsificadores y estafadores pues verificando dicho poder de hecho regulado por nuestro Código Civil se podrá hablar claramente de buena fe, es decir, el tercero registral debe verificar quien se encuentra en posesión del bien que va adquirir, solo así, se podrá decir que tiene buena fe y ser amparado por nuestro ordenamiento jurídico.

## **2.2. MARCO TEORICO CONCEPTUAL**

### **2.2.1. DERECHO DE PROPIEDAD**

#### **2.2.1.1. CONCEPTO**

Según Manuel Albaladejo, la palabra propiedad, se emplea en dos sentidos, uno impropio y otro riguroso. En el primero se refiere, en general, a los bienes y derechos patrimoniales. Cuando se habla entonces de propiedad, se alude a todos aquellos o cualquiera de ellos. En el segundo, significa uno de los derechos patrimoniales sobre los bienes: el máximo posible. En ese sentido, la propiedad puede ser definida como el poder jurídico pleno sobre las cosas, poder en cuya virtud está queda sometida directa y totalmente (es decir en todos sus aspectos y utilidades que pueda proporcionar) a nuestro señorío exclusivo. (Albaladejo, 1994, pp. 247-248).

El Código Civil Peruano en su artículo 923, da una definición de la propiedad en los siguientes términos: la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro



de los límites de la ley. La propiedad es entendida aquí como el poder total, pleno, que tiene una persona sobre un bien.

### **2.2.1.2. PODER QUE CONFIERE EL DERECHO DE PROPIEDAD Y ATRIBUTOS DEL PROPIETARIO**

Albaladejo (1994) refiere que “entre los derechos reales, se encuentra el de propiedad el que otorga un señorío pleno sobre la cosa”. (p. 248). El derecho de propiedad (como cualquier derecho subjetivo) es un poder unitario, en el sentido de que concede sobre la cosa un señorío global, del que las distintas facultades (que frecuentemente la propia ley o la jurisprudencia o doctrina denomina derechos) o posibilidades de hacer (u omitir) respecto de la cosa (así, usarla, percibir sus frutos, modificarla, excluir a los demás de la misma, etc.) son solo manifestaciones. Así como si se dijese; sobre la cosa X se puede todo (derecho total), luego cabe (facultades) usarla, disfrutarla, modificarla, excluir a otros, enajenarla. (Albaladejo, 1994, pp. 249-250).

Eugenio Ramírez precisa que los atributos del derecho de propiedad, están contenidos en el artículo 923 del código civil. Así, la doctrina señala los siguientes: a) ius utendi (uso); el ius fruendi (disfrute); el ius abutendi (disposición); d) el ius vindicandi (reivindicación). (Ramírez, 2007, p. 169).

A) EL IUS UTENDI.- Es el derecho del bien que faculta al propietario a servirse de él, según su naturaleza; en otras palabras, tiene derecho a todos los usos a que el bien pueda prestarse.

B) EL IUS FRUENDI.- Es el goce, disfrute o explotación del bien, que permite percibir todos los frutos y productos del mismo. El fructus (goce) consiste en la utilización o explotación del bien, con vista a la obtención de todos los provechos y



utilizados que él produzca. El goce o disfrute, significa, en otras palabras, el desarrollo del valor en uso de los bienes. Aparentemente, el fructus sería utilización directa del bien. Tradicionalmente el sector mayoritario de la doctrina ha considerado que esta facultad o atributo –entendido como un poder efectivo- constituye el núcleo esencial y central de la propiedad, como si implicara la manifestación principal de ella sobre el bien, su exteriorización y ese poder efectivo se revelaría en la posesión.

C) EL IUS ABUTENDI.- Es la facultad de disposición del bien, que otorga un fisonomía propia al derecho de propiedad. El ius abutendi es característico del dominio, solo el propietario puede disponer del bien. Siendo un atributo esencial para doctrina, su ejercicio (como transferencia o traslación), constituye la expresión más intensa del goce, pues representa la realización total del valor de cambio de los bienes.

D) EL IUS VINDICANDO.- La propiedad es por ultimo reivindicable, vale decir que el dueño tiene el ius vindicando. Para la protección de este atributo, el propietario goza de una acción como la reivindicatoria, la cual es imprescriptible. (p. 171)

### **2.2.1.3. CARACTERES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.-**

Eugenio Ramirez señala que los caracteres del derecho de propiedad, al igual que los atributos, están incluidos en el artículo 923 del Código Civil. Entonces la propiedad es: a) Un derecho abstracto y elástico; b) Un derecho exclusivo; c) Tendencialmente perpetua.

#### **1. DERECHO ABSTRACTO (ANTES QUE ABSOLUTO) Y ELASTICO:**

El derecho de propiedad es abstracto porque comprende todas las facultades y atributos jurídicos (uso, goce, disposición, etc.) posibles que, sobre el bien, tiene el dueño. La propiedad implica el más amplio y completo señorío sobre el bien. No se trata, empero



de un poder, de un señorío absoluto e ilimitado; así, por ejemplo, la ley establece diversas limitaciones al derecho de propiedad tanto por razones de necesidad pública, seguridad nacional o de interés social, como por razones de orden privado o de vecindad.

2. DERECHO ELASTICO: Las facultades de la propiedad, pues, pueden reducirse hasta el mínimo compatible con la subsistencia del derecho de propiedad (nuda propiedad), mas también, es claro, que al cesar la causa que limita su extensión, recupera automáticamente su plenitud.

3. DERECHO EXCLUSIVO.- Mazeaud refiere que en la concepción tradicional, el derecho de propiedad, es exclusivo porque la persona que lo ejerce excluye del goce a todos los demás, su titular, es, por tanto, el único que puede ejercer sobre los bienes las atribuciones que lleva consigo. Solo el dominus puede disponer del bien. Es excluyente, asimismo, porque como consecuencia de los atributos que posee, solo el propietario puede servirse de las acciones que la ley le franquea. En virtud de este exclusivismo, no pueden haber dos o más derechos de propiedad sobre un mismo bien. (Ramirez, 2007, p. 177).

El artículo 923 del Código Civil establece el carácter absoluto del derecho de propiedad del cual advirtiéndose el carácter de exclusividad, puesto que es un derecho que otorga las mayores facultades sobre una cosa, por lo que no pueden aparecer dos titularidades contrapuestos en relación a un bien, ya que, en ese caso, no habría un derecho absoluto sino limitado al ejercicio del derecho del otro titular. (Casacion N° 347-2005 Amazonas, 2006)



4. **DERECHO TENDENCIALMENTE PERPETUO.**- La propiedad no se pierde en el transcurso del tiempo, esta persiste incluso después de la muerte de su titular.

Esta nota característica significa por un lado que el dominio dura tanto como su objeto: es la duración fija del bien, la que determina la duración del derecho. La tesis clásica llega a sostener que, por la disposición mortis causa el derecho sobrevive al sujeto. No obstante, tampoco se acepta hoy a rajatabla que siempre la propiedad será perpetua. Así lo demuestra el caso del abandono de un predio durante veinte años, en cuyo supuesto pasa al dominio del estado, igualmente, el propietario negligente pierde el dominio del bien inmueble cuando otro lo posee por diez años o cinco años, según sea sin justo título o con él, caso en el cual no procede la acción reivindicatoria. (Ramírez, 2007, p. 133).

5. **DERECHO IRREVOCABLE.**- En el sentido de que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política. (Exp. N° 05614-2007-PA-TC Lima, 2009, fundamento 7)

#### **2.2.1.4. FUNDAMENTO DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

El poder jurídico pleno sobre las cosas que la propiedad es, se justifica porque, siendo estos medios aptos para servir a la consecución de los fines del hombre, es lógico que el Derecho, que organiza la convivencia de éstos, reconozca y conceda tal poder sobre aquellas, dando así lugar a que se convierta en derecho, y, por tanto sea protegido por la ley, lo que, si no, sería tan solo un señorío de hecho sobre las mismas. (Ramírez, 2007, p. 139).



### 2.2.1.5. FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD

Duguit afirma que la propiedad ya no es un derecho absoluto, intangible: “pero la propiedad no es un derecho, es una función social”. El propietario, es decir, el poseedor de una riqueza tiene, por el hecho de poseer riqueza, una función social que cumplir; mientras cumpla esta misión, sus actos de propietario están protegidos. Si no cumple o hace un cumplimiento deficiente, si por ejemplo no cultiva la tierra, o deja arruinarse su cosa, “la intervención de los gobernantes es legítima para obligarle a cumplir su función social de propietario, que consiste en asegurar el empleo de las riquezas que posee conforme a su destino” (Ramirez, 2007, p. 137). La propiedad, en opinión de Duguit, no es ya un derecho sino una obligación.

A criterio de Ramirez (2007), la propiedad se caracteriza por ser un derecho y no un deber. Su contenido siempre será positivo y no negativo, es decir el dominus inevitablemente estará investido de un conjunto de atributos y caracteres, si bien es cierto con las limitaciones y obligaciones que impone la ley. (p. 341)

Así, se afirma que la propiedad es un atributo del ordenamiento jurídico pero condicionado al cumplimiento de deberes sociales como la generación de la riqueza general y resguardar los intereses legales.

Este derecho empieza a ser protegido siempre y cuando el titular cumpla con las funciones socioeconómicas que se impone, tales como el trabajo permanente, la explotación económica con fines de bienestar general. El trabajo es la justificación de la propiedad, razón por la que se revitaliza la importancia de la posesión y usucapión. (Tuyume Effio, 2017, p. 30)

Por su parte, el TC también se ha manifestado en la Sentencia recaída en el expediente N° 0008-2003-AI/TC, resaltando que:



La propiedad no solo supone el derecho de propietario de generar con la explotación del bien, su propio beneficio individual. Tampoco se restringe a aceptar la existencia de límites externos que impidan al titular de los bienes utilizarlos en perjuicio de terceros. Acorde con la constitución es fundamental que el propietario reconozca en su propiedad la funcionalidad social que le es consustancial. Así en la propiedad no solo reside un derecho sino también un deber, el cual es: la obligación de explotar un bien conforme a la naturaleza que le es intrínseca, pues solo de esa manera estará garantizando el bien común. (Exp. N° 0008-2003-AI/TC, 2003).

#### **2.2.1.6. PROPIEDAD, DERECHO DE PROPIEDAD Y PROPIEDAD DE DERECHO**

La propiedad es un conjunto de bienes u objetos aprovechables por el hombre y cuya utilidad es indispensable para la vida. El derecho de propiedad supone una concepción distinta de propiedad, así, se puede señalar, que el ordenamiento jurídico ha regulado la propiedad, entonces significa que la propiedad esta reglada por el derecho. (Valverde y Valverde, 1936).

Se puede afirmar entonces que será el conjunto de condiciones y normas jurídicas precisas que regulan aquella relación para hacerla posible y efectiva, estableciendo como se adquiere, como se conserva, como se transmite y extingue; en otro términos, las condiciones y reglas para la constitución, organización y desarrollo de la propiedad (sentido objetivo). O bien consistirá en las facultades que corresponden al hombre al mantener esa relación con los bienes, y obtener los beneficios para la satisfacción de sus necesidades (sentido subjetivo). Son estos dos sentidos o aspectos en que puede ser entendido el derecho de propiedad. (Valverde y Valverde, 1936)



Es el poder que sobre ciertos objetos de la naturaleza tiene el hombre para aprovecharlos en sus necesidades. Se le llama a esta propiedad de derecho porque conforman el cumulo de bienes, que conforme a nuestro ordenamiento, puede servirse el hombre. (De Diego, 1959)

#### **2.2.1.7. TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD.-**

### **1. SISTEMAS CLASICOS DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD.-**

#### **A. SISTEMA ROMANO**

Según Max Arias-Schreiber Pezet, en Roma, existían tres modos de transmisión de la propiedad (Schreiber, A. citado por Ramos, V. s.f.):

(i) *la mancipatio* (que era un acto jurídico formal, que exigía el cumplimiento de ciertas solemnidades, como la presencia de cinco testigos. (Lopez de Zavalía & De Zavalía, 1971); (ii) *la in jure cessio* para las *res Mancipi* que era también un modo formal y abstracto, que sustancialmente consistía en un proceso fingido de reivindicación ante el pretor; y, la (iii) *traditio* para las *res nec Mancipi*, que estaba constituida por actos materiales, suponía la entrega física del bien, de común acuerdo entre las partes (Arias, 1998), pero que con el andar del tiempo cayeron en desuso los dos primeros modos, y la *traditio* se convirtió en el modo general apto para la transmisión de la propiedad de cualquier clase de cosas, tanto *Mancipi* como *nec Mancipi*. (De la Puente y Lavalle, 1994, p. 9).

#### **B. SISTEMA FRANCES**

Según el código francés de 1804, Código Napoleónico trascendental en las legislaciones civiles hispanoamericanas, nos indica que la propiedad de los inmuebles



se transfiere como efecto de la estipulación, del consenso (consensus); la obligación de entregar se reputa idealmente ejecutada.

La obligación nace y muere sin solución de continuidad; hay por expresarlo un modo, una tradición de derecho implícita, la convención pone los riesgos del bien a cargo del acreedor convertido en propietario por el solo consentimiento. (Vidal, s.f.)

El sistema consensual parte de la base de que el derecho real nace directamente del mero consentimiento de las partes que contratan, pues señala además que, la voluntad del individuo es considerada como instrumento todopoderoso al punto que en ella se hace reposar la justificación y razón de ser el contrato; el código de Napoleón marcó el triunfo de la voluntad sobre el formalismo jurídico, en consecuencia, protegió fundamentalmente a los adquirentes convertidos de manera inmediata en propietarios, mientras el transmitente sólo podía ejercer las acciones personales o de impugnación del contrato. (Forno, 1993, p. 77)

### **C. SISTEMA ALEMAN**

La transferencia de los inmuebles se ejecutaba en dos fases el negocio jurídico y el acto traslativo del dominio. En Alemania prima el criterio de la “Ausflussung” que es un acuerdo abstracto de transmisión entre el adquirente y el enajenante. Según el código alemán y su doctrina comparada casi siempre existe un deber de emitir declaración de “auflassung” emanado de la relación causal básica, es por eso que el vendedor debe hacer todo lo posible y todo lo que esté al alcance de sus manos para conseguir la transmisión de propiedad, si se niega a emitir por su parte la declaración requerida, puede ser demandado. En tal sentido el “Auflassung” también puede ser judicial y extrajudicial; será judicial cuando al igual que la “in iure cessio” era un juicio simulado; el adquirente demandada al enajenante la entrega de la cosa, este de allanaba a la



demanda y el juez resolvía a favor del accionante entregándoles judicialmente la posesión; será extrajudicialmente cuando el contrato se perfecciona con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce con el nombre del registro. (Vidal, s.f.)

Así, en el sistema Germano de la separación del contrato, no bastaba el consenso para la transferencia del bien sea mueble o inmueble, en el casos de los primeros se requería la traditio, que podía ser física o espiritualizada como por ejemplo la entrega de llaves, en el segundo caso se requería la inscripción en registros. (Arias, 1998)

## **2. SISTEMAS CONTEMPORANEOS DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD.-**

Manuel de la Puente, nos dice que respecto de la adquisición convencional de la propiedad existen dos grandes sistemas:

El de "separación del contrato", que requiere para la transmisión de la propiedad que el contrato obligacional de transferencia vaya unido a un contrato real de transmisión de la propiedad; y el sistema de la "unidad del contrato", según el cual el acuerdo para la transmisión de la propiedad está ya contenido en el contrato de transferencia. (De la Puente y Lavalle, 1994, pp. 9-16)

Entonces el sistema de la unidad del contrato, Planiol y Ripert, citado por De la Puente, lo describen como el sistema francés de transmisión de la propiedad, señalando que:

El derecho francés ha abandonado el antiguo principio que imponía como necesaria la tradición para realizar la transmisión. En nuestras leyes, el contrato es, no



solamente fuente de obligaciones como en derecho romano, sino también traslativo de la propiedad. La transmisión de la propiedad se ha convertido en un efecto directo e inmediato del contrato como la misma creación de las obligaciones. El comprador, el permutante, el donatario devienen en propietarios de la cosa al mismo tiempo que acreedores del enajenante; la obligación de transmitir la propiedad convenida entre las partes, es ejecutada al mismo tiempo que se forma. Este resultado se expresa diciendo que la propiedad se transmite por el mero consentimiento (De la Puente y Lavalle, 1994, pp. 9-16).

El sistema de separación del contrato guarda relación con lo que se conoce como teoría del título y el modo, en éste el contrato de transferencia (compraventa) era el título, o sea el acto que por sí solo no transmitía el dominio, pero que mediatamente servía para ello, al explicar y justificar al modo, dándole su razón de ser. “El modo era, en cambio, el acto que servía inmediatamente para la transmisión del dominio” (Lopez de Zavalía y De Zavalía, 1971, p. 28).

Además, este sistema indica que el contrato no es suficiente para generar la transferencia de propiedad y que necesariamente tiene que haber un modo.

En la teoría de la causa doble, el acto que crea la relación obligatoria se denomina acto de obligación, y el acto que produce el efecto real es el acto de disposición, el modo como comúnmente se llama, por medio de esta situación subjetiva el predio sale de la esfera del transmite e ingresa a la esfera de propiedad del adquirente (Clemente y Muñoz , 2017, p.48).



### 3. SISTEMA ADOPTADO POR EL CODIGO CIVIL PERUANO.-

En la época de los trabajos preparatorios para la dación del Código Civil de 1936, se discutió arduamente sobre qué sistema adoptar en cuanto a la transferencia de la propiedad inmueble. Así, en las actas de la Comisión Reformadora de ese entonces, en las que ha quedado constancia de las posiciones antagónicas pero sólidamente argumentadas, por un lado, de Alfredo Solf y Muro, quien abogaba por imponer la obligatoriedad de la inscripción registral como acto constitutivo de la transferencia del dominio inmobiliario y, por otro lado, la de Manuel Augusto Olaechea, quien defendió el régimen hasta ahora vigente bajo el fundamento de que era inconveniente implantar el sistema de la inscripción, no obstante, su bondad académica, debido al estado ostensiblemente precario del sistema registral en el país, lo que constituía un factor decisivo que impedía aceptar la propuesta del doctor Solf y Muro. De este modo se impuso la posición de Olaechea, concretándose en el artículo 1172 del Código de 1936, impropriamente ubicado dentro de las normas concernientes a las obligaciones de dar, con el texto siguiente: "la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario". ( Mesinas y Muro, 2003)

León Barandiarán, haciendo el comentario de esta norma, expuso las razones que a su juicio podrían justificar el sistema imperante, manifestando que existían inconvenientes de orden circunstancial, en clara alusión a la imperfección del sistema de los Registros Públicos, lo que hacía inviable el régimen constitutivo de la inscripción, considerando la deficiente organización administrativa, la falta de catastro y títulos idóneos que no existen en todas las regiones. No obstante lo expresado, el autor citado reconocía los beneficios del sistema constitutivo de la inscripción, desde entonces predominante, bajo el argumento de que no es suficiente el consentimiento para adquirir la propiedad, habida cuenta de que tratándose de un derecho real con valor absoluto y



eficacia erga omnes, es imprescindible dotar al acto traslativo de un hecho notorio de publicidad, sea la posesión del bien por el adquirente mediante tradición o la inscripción del acto en el Registro, así como revestirlo de seguridad y garantía, recogido en el numeral 949 comentado. (Mesinas y Muro, 2003)

#### **4. EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA ADOPTADO EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO Y LA SEGURIDAD JURIDICA**

El artículo 949 del CC, regula sobre la transferencia de la propiedad inmobiliaria, no obstante, este dispositivo guarda plena concordancia con otras normas que precisan sobre los reales alcances del acto traslativo de la propiedad

En primer lugar, debe analizarse el artículo 1135, sobre la concurrencia de acreedores respecto de un bien inmueble, el cual prescribe, cuando concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregar un bien inmueble, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título fue primeramente inscrito.

Entonces ¿Cuál es la consecuencia práctica de la aplicación del artículo 1135?, Mesinas y Muro (2003), señalan que, “si bien en virtud del artículo 949 jurídicamente se transfiere el derecho de propiedad sobre un inmueble por el solo consenso (con la obligación enajenar implícita), esto no garantiza una posibilidad de exclusión de terceros”, pues existe el riesgo que en toda transferencia radica en que podría no transmitirse al adquirente la posibilidad de excluir a los demás, o que la posibilidad de exclusión se dé en términos imperfectos (por ejemplo, que se transmita una propiedad sobre la cual recaía un usufructo o que estaba gravada)-, es decir, que aun cuando un comprador nominalmente será "propietario" por la sola celebración del contrato, su derecho de propiedad es precario, en tanto si se produce una concurrencia de acreedores



(cuando el vendedor le vendió el bien también a otras personas) se preferirá a quien primero inscribió y de buena fe. (Bullard, 2003, p.165)

Así, señalan los citados autores que un sistema de transferencia de propiedad coherente, debe ofrecer una posibilidad de exclusión total. Pues bien, en el caso de bienes inmuebles, la protección registral es la que garantiza una posibilidad de exclusión más perfecta, pues es la que mejor permite a terceros identificar objetivamente quien goza de la titularidad para excluir.

El Registro entonces eliminaría esta ineficiencia del sistema; siendo ello así, se tendría como resultado entonces que la regulación del artículo 1135 es adecuada, pues reconoce un mejor derecho (prefiere) a quien cuenta con un mejor signo de cognoscibilidad, esto es, a quien inscribió primero de buena fe. Se sacrifica así el derecho de propiedad obtenido conforme al artículo 949 por la seguridad del tráfico y porque, finalmente, un verdadero derecho de propiedad no se entiende si no existen signos claros para su oponibilidad erga omnes.

Ahora bien, un segundo dispositivo que guarda relación con el tema, vendría a ser el artículo 2014 del Código Civil, en virtud del cual 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 Registros Públicos.

Dicho artículo, por un lado, cierra el círculo abierto por el artículo 1135, siendo las consecuencias que el tercero adquiere protección así como sus próximos adquirentes. Igualmente garantiza la exclusión de terceros. (Mesinas y Muro, 2003).

#### **2.2.1.8. REGULACION CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD**



## 1. EL SISTEMA CONSTITUCIONAL DE 1933

La normatividad positiva en el texto constitucional peruano de 1933, en materia dominial incluía la propiedad dentro de las garantías constitucionales nacionales y sociales. No le daba un tratamiento especial y diferenciado en la estructura estatal. La constitución de 1933, siguiendo la corriente de sus contemporáneas, ya establecía por otra parte, la subordinación o condicionamiento de la propiedad al cumplimiento de la función social. (Ramirez, 2007, p. 344).

Sus notas más características fueron: a) defendía, en vía de principio, a la propiedad privada, siempre y cuando contribuyera a la realización de las necesidades de la nación y del bien común, esto es, en el entendido de que se subordine al cumplimiento de la función social. b) aunque disponía la inviolabilidad de la propiedad, admitía la privación (expropiación) de la misma, cuando se tratase de un caso de utilidad pública “probada legalmente” y que viene precedida de indemnización justipreciada. (Ramirez, 2007, p. 364 )

## 2. LA CONSTITUCION DE 1979

La Constitución anterior reconocía también en vía de principio, el derecho a la propiedad privada. Los preceptos constitucionales que regulaban la propiedad, evidenciaban que no había ninguna ruptura fundamental con el sistema de Constitución de 1933. Por ello es que en los debates parlamentarios pudo observarse la presencia de temas tales como el respeto a la propiedad privada inviolable, articulándola con la función social de la misma, el mecanismo de la expropiación como técnica de sanción (privación de la propiedad), en cuyo caso debía darse una indemnización previa en dinero. (Ramirez, 2007, p. 351).



### 3. LA CONSTITUCIÓN DE 1993

La carta magna considera a la propiedad como un derecho personal y fundamental, al disponer que toda persona tiene derecho a la propiedad, así lo estipula el artículo 2 en su inciso 16. (Const., 1993, art. 2).

Esta concepción es a todas luces de carácter subjetivista, pues considera a la propiedad como inherente a la personalidad del hombre, como una continuación o proyección de esta. En el orden del derecho civil, esto supone que el titular tiene el derecho o facultad de usar, disfrutar, disponer o reivindicar un bien que le pertenece. Naturalmente, ella deberá ejercerse con arreglo a las limitaciones que establecen las leyes. (Ramirez, 2007, p. 390).

### 4. INVOLABILIDAD DE LA PROPIEDAD Y VULNERACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD

La Constitución protege, en principio, la propiedad privada, prescribiendo su inviolabilidad, es decir, el orden jurídico rechaza las interferencia ilegítimas contra el propietario (Gonzales, 2015); entonces, de darse una interferencia ilegítima, quebrantando o privándosele de dicho derecho a un propietario se puede hablar de vulneración del derecho de propiedad.

Esta propiedad, no obstante, debe estar orientada al bien común, a beneficiar a la colectividad, así lo establece el artículo 70 de la constitución de 1993. (Ramirez, 2007, 391).

Hablar de bien común en la actual Constitución, ya no es interés social, sino se va a denominar función social, que no es nada más que el carácter absoluto e individualista del derecho de propiedad, pues lo que se trata es de resguardar el legítimo derecho del titular en cuanto a su pleno uso, goce y disposición. Por función social del



derecho de propiedad entendemos además la obligación de todo titular de emplearla en acrecer la riqueza social, solo el titular puede hacer aumentar la riqueza en general a través de la utilización y aprovechamiento del bien, en esencia el derecho de propiedad es tal no por cualquier título formal, sino por el uso y goce que se le dé a los bienes de los cuales se es titular. (Tuyume, 2017, p.25)

## **2.2.1.9. EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL CODIGO CIVIL PERUANO**

### **1. LA PROPIEDAD EN EL CODIGO CIVIL DE 1852.-**

El Código Civil definía al derecho de propiedad, estudiándolo en 5 artículos. El artículo 460 del citado cuerpo de leyes, daba la siguiente definición: “propiedad o dominio es el derecho de gozar y disponer de las cosas”. Este numeral se complementa con el artículo 461 que disponía: “son efectos del dominio: 1) El derecho que tiene el propietario de usar la cosa y de hacer suyos los frutos y todo lo accesorio a ella; 2) el de recogerla, si se halla fuera de su poder; 3) El de disponer libremente de ella; 4) el de excluir a otros de la posesión o uso de la cosa”. En este artículo, como es notorio, están enumerados todos los atributos y facultades de la propiedad, a saber: el derecho que tiene el dominus a los frutos, el derecho de exclusión, el derecho de disposición, etc. El artículo 462 admitía la expropiación por causa de utilidad pública. (Ramirez, 2007, p. 402).

### **2. LA PROPIEDAD EN EL CODIGO CIVIL DE 1936.-**

El código derogado, contrariamente al de 1852, no definía a la propiedad. El artículo 850, estipulaba: “el propietario de un bien tiene derecho a poseerlo, percibir sus



frutos, reivindicarlo y disponer de él dentro de los límites de la ley”, como se observa solo se enumeran atributos del propietario.

## **2.2.2. LA POSESION:**

### **2.2.2.1. DEFINICION DE LA POSESIÓN**

La posesión es el aprovechamiento directo, de hecho o de derecho, del valor de uso o disfrute de una cosa. Esta definición encierra los siguientes elementos: a) La relación objetiva del hombre con las cosas; b) la utilización del valor económico de las cosas en cuanto sirven para el uso o disfrute, es la utilización del valor de uso incorporado en las cosas; c) comprende dos clases de posesión: la que nace del poder de hecho sobre las cosas, sin título, por mera voluntad del poseedor, y la que nace del derecho de propiedad, como una de las facultades del propietario. La primera, es la posesión estimada como instituto autónomo, y la segunda, la posesión derivada del derecho de propiedad. (Cuadros, 1994, p. 276)

El artículo 896 del Código Civil, define: “la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”, entonces, cuando ella alude al ejercicio de hecho se refiere al poder real sobre una cosa que permite obtener provecho de ella, resultando dentro de la normativa sobre la posesión, tanto la que nace de hecho, sin título, como la que nace del derecho de propiedad. (Lama, 2015)

La posesión en el Perú permite al poseedor el goce de los bienes; el uso o el disfrute de ellos, permite su aprovechamiento económico; en el lenguaje católico, la posesión se encuentra dentro de los alcances del principio conocido como el destino universal de los bienes (Lama, 2015, p. 36). La posesión es en primer término, el contenido de la propiedad. (Avendaño Valdez, 2003).



## **2.2.2.2. TEORIAS DE LA POSESION**

### **1. TEORIA SUBJETIVA DE SAVIGNY**

Para Savigny, la posesión es el poder que tiene una persona de disponer físicamente de una cosa acompañado de la intención de tenerla para sí (animus domini, animus rem sibi habiendi). Sin el elemento volitivo, la posesión es simple detentación, la intención es simplemente un fenómeno psíquico, sin repercusión en la vida jurídica. (Corte Suprema de Justicia, Salas civiles, Casación N° 2195-2011, 2011, Ucayali).

### **2. TEORIA OBJETIVA DE IHERING**

Por su lado Ihering consideraba la posesión como una relación de hecho establecida entre la persona y la cosa para su utilización económica. No negaba la influencia de la voluntad en la constitución de la posesión, pero encontraba que su acción no era más preponderante que en cualquier relación jurídica. (Corte Suprema de Justicia, Salas civiles, Casación N° 2195-2011, 2011).

Alvarez, señalaba que las discrepancias entre estas dos posiciones se afincan fundamentalmente en el análisis del animus; mientras que Savigny, en consonancia con su visión de la posesión como imagen de la propiedad, considera que el animus consiste en un animus domini, esto es en una voluntad de señorío pleno sobre la cosa, Ihering, desde su perspectiva de la realidad de la posesión, consideraba que basta un puro animus possidendi; lo cual implica afirmar no solo el valor jurídico de la apariencia, sino también la supremacía (o mejor la realidad) de la apariencia (Alvarez, 1986,p. 64). La legislación peruana, se adhiere a esta última teoría.



### **2.2.2.3. ELEMENTOS CLASICOS DE LA POSESION.-**

Los elementos clásicos de la posesión son el animus y el corpus. El corpus se estima como el poder físico aplicado al objeto y como carácter físico del titular. El animus en cambio es el elemento intencional, subjetivo. El corpus es la exteriorización del dominio (prueba). Sirve para dar comienzo a la usucapión y a la anualidad para ejercitar el interdicto. Además, concede la propiedad sobre las cosas muebles. En el derecho agrario peruano concedía el uso de la tierra y originaba el derecho de propiedad de su poseedor. (Cuadros, 1994, p. 291).

### **2.2.2.4. CLASIFICACION.-**

Carlos Cuadros (1994), sostiene que, en la teoría y en la legislación se encuentran los siguientes criterios de clasificación:

- a) Por razón del origen o causa de nacimiento de la posesión, se distinguen la posesión legítima y la posesión ilegítima o precaria
- b) Por las condiciones personales del poseedor, la posesión es de buena fe o mala fe.
- c) Por la forma como se ingresa a la posesión, puede ser viciosa o no viciosa, usurpatoria en el derecho peruano cuando se trata de inmuebles, indebida o ilegítima cuando se trata de muebles.
- d) Por la forma del ejercicio y sus efectos, la posesión es mediata e inmediata.
- e) Por sus efectos la posesión es prescriptoria y no prescriptoria y,
- f) Por su continuidad es posesión continua o interrumpida. (p.306).
- g)



a. **POSESION LEGITIMA E ILEGITIMA**

La posesión es legítima, cuando nace de un título legal, es decir, cuando se origina en una causa legal, utilizamos el vocablo título en su legítima acepción de causa del derecho. En cambio, la posesión ilegítima es la posesión sin título, es decir, la posesión de hecho, o la que devino en ilegítima por invalidez o caducidad del título, entonces, la posesión legítima es aquella que nace de un título legal; necesariamente resulta del derecho de propiedad. El título debe reunir el requisito de legalidad, relativo a que debe ser un título reconocido por la ley, eficiente para el nacimiento de la posesión o para transmitir la posesión sobre un derecho real, también reconocido por ley en atención al principio de la limitación legal de los derechos reales. El título puede ser válido o inválido. La posesión decaerá en ilegítima si el título es nulo o es insuficiente para transmitir derecho, como cuando siendo legal el título, no se ha cumplido el modo de realizarlo. (Cuadros, 1994, pp. 306-307).

Así también, según se desprende de los artículos 906 a 910 del CC, la posesión es legítima cuando existe correspondencia entre el poder ejercido y el derecho alegado, será ilegítima cuando deja de existir esa correspondencia. (Código Civil, 2019).

b. **LA POSESION PRECARIA.-**

El artículo 911 del CC dice que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. En el primer caso, cuando la norma se refiere a la ausencia de título posesorio, se trata del poseedor ilegítimo, del que carece absolutamente de título, quien entro de hecho en la posesión o quien tiene un título nulo o ineficiente para la transmisión posesoria, este poseedor puede ser de buena fe, si por error o ignorancia de hecho o de derecho desconoce su falta de título, o el vicio que lo invalida o le priva de eficacia, el poseedor con título putativo resultaría un poseedor precario de buena fe. En el segundo caso, cuando el título del poseedor perdió



su eficacia, por haberse extinguido sus efectos, se trata de quien entro como poseedor legítimo y se transforma en poseedor ilegítimo al haberse vencido el plazo o haberse cumplido la condición resolutoria. El poseedor precario por fenecimiento del título es necesariamente poseedor de mala fe, desde el momento en que se extinguió el título pues se sabe que ha expirado su título y que está poseyendo indebidamente en esa forma de posesión. (Cuadros, 1994, p. 308).

En la Casación N° 2195-2011 Ucayali, fundamento 54, se establece que la figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer. Asimismo, en su fundamento 55, se señala que el segundo supuesto que contempla la norma es que el título de posesión que ostentaba el demandado haya fenecido, sin precisar los motivos de tal fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a diversas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas. (Corte Suprema de Justicia, Salas civiles, Casación N° 2195-2011, 2011).

### **c. POSESION DE BUENA Y MALA FE**

#### **- POSESION DE BUENA FE**

El artículo 906 del Código Civil define la posesión de buena fe, señalando que la posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título. Esa creencia en la legitimidad de la posesión ha de provenir de ignorancia o error de hecho o de derecho sobre la inexistencia, invalidez o ineficacia del título. Habrá ignorancia cuando se desconoce totalmente la inexistencia o la invalidez del título; habrá error de hecho cuando se recibe la posesión de una cosa por otra y habrá error de derecho



cuando no se cumple el modo de realizar el título, exigido por la ley. Puede ser de dos clases: con título insuficiente o sin título. (Cuadros, 1994, p. 310).

Para Hernández Antonio, la buena fe es “la convicción que tiene el poseedor de que su título es legítimo y eficiente, esa creencia deriva de la ignorancia o error de hecho o derecho sobre el vicio que invalida su título” (Hernandez, 1969, p.67).

#### - **POSESION DE MALA FE**

La posesión es de mala fe cuando se ejercita a sabiendas de que no se tiene título o de que el título que se tiene padece de nulidad. La mala fe es necesariamente una posesión ilegítima, es decir sin título o con título inválido, insuficiente para transmitir la posesión. (Cuadros, 1994, p. 316).

Según Héctor Lama, “la mala fe empieza cuando termina la creencia de la legitimidad de la posesión al descubrirse el error o vicio que invalida el título”. (Lama More, 2008, p.140).

#### d. **POSESION MEDIATA O INMEDIATA**

El artículo 905 del Código Civil señala que es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título. El poseedor que tiene el corpus possessionis y está en relación directa con la cosa, es el poseedor inmediato. Poseedor mediato será quien transmitió el derecho en favor del poseedor inmediato. (Cuadros, 1994, p. 316).

Antonio Hernandez, señala que la posesión inmediata es la que se ostenta o tiene a través de otra posesión correspondiente a persona distinta con la que el poseedor mediato mantiene una relación de donde surge la dualidad (o pluralidad) posesoria, por



lo que el poseedor mediato ostenta o tiene y no ejerce, porque en la posesión mediata predomina la nota de la atribución o el reconocimiento antes que la del ejercicio propiamente dicho. (Hernandez, 1969, p. 67).

El poseedor mediato es aquel quien transmitió el derecho en favor del poseedor inmediato. Poseedor mediato es el titular del derecho. El poseedor inmediato es el poseedor temporal, posee en nombre de otro de quien le cedió la posesión en virtud de un título y de buena fe. (Lama, 2008, p. 140).

#### e. **POSESIÓN VICIOSA**

Es aquella en que se ingresa o se permanece indebidamente en la posesión de una cosa, por medio de la violencia o la astucia. La posesión viciosa es una especie de la posesión ilegítima de mala fe. El poseedor ingresa a la posesión a sabiendas de que carece de título o se queda en ella indebidamente después de haber ingresado por título legítimo. La posesión es violenta y clandestina. La posesión violenta es aquella en que se ejercitan actos de coerción material (violencia física) o de coerción moral (violencia moral) para ingresar a la posesión. (Cuadros, 1994, p. 319).

#### f. **POSESION CONTINUA E INTERRUMPIDA**

Es posesión continua aquella que se ejercita sin solución de continuidad o cuando la interrupción ha durado menos de un año o durado más de un año se ha restituido la posesión por sentencia. Este el criterio incorporado en el artículo 953 del código, en cambio, posesión interrumpida, es aquella en que se ha perdido la posesión por más de un año, si acaso no se hubiese perdido por acto de abandono, es decir por desposesión voluntaria. (Cuadros, 1994, p. 322).



#### g. **POSESION PRESCRIPTORIA Y NO PRESCRIPTORIA**

Será posesión prescriptoria la que reúne los requisitos de posesión para sí, continua, pacífica y pública, por los plazos establecidos en los artículos 950 y 951 del Código. La posesión es para si cuando el poseedor se comporta como el propietario, sin reconocer título alguno de propiedad o de posesión. Nuestro código dice que el poseedor debe poseer como propietario. Significa que ha de comportarse como lo haría el propietario. La continuidad posesoria se demuestra con su falta de interrupción durante el plazo legal. Es pacifica la posesión cuando se ingresa a ella y se la conserva sin actos de violencia. Debe entenderse que la posesión es pacifica cuando no ha sido susceptible de controversia judicial. Finalmente la posesión es pública cuando es ostensible y se manifiesta en hechos de conocimiento general y que por ser conocidos y públicos se supone que han llegado a conocimiento del propietario, quien al no reclamar su derecho, revela su abandono. (Cuadros, 1994, p. 323).

#### **2.2.2.5. LA PRUEBA DE LA POSESION**

La prueba posesoria reside en la utilización económica de la cosa. La prueba del corpus, consiguientemente es una prueba de hechos, objetiva, que consiste en la demostración de los actos de utilización económica del bien. (Cuadros Villena, 1994, p. 326).n

El artículo 991 del Código de Procedimientos Civiles citado por Cuadros (1994) dice:

La posesión de inmuebles debe probarse por hechos positivos como el corte de maderas, la construcción de edificios, el amojonamiento, las plantaciones, la crianza de



ganado y otros de igual significación, ejecutados por el mismo poseedor y por orden y encargo suyo. (p. 326).

#### **2.2.2.6. PRESUNCION DE PROPIEDAD**

El artículo 912 del CC, señala que “el poseedor es reputado propietario mientras no se pruebe lo contrario”. Carlos Cuadros, señala que el fundamento doctrinario de esta presunción se basa en que la posesión es la relación directa y material del hombre con las cosas o más bien el poder de hecho sobre ellas para aprovechar su valor de uso. La posesión resulta así la manifestación externa del derecho de propiedad. El conjunto de actos de poseedor sobre las cosas con la misma apariencia y caracteres que los realizaría el propietario. Para quien no tenga conocimiento del título posesorio, esta apariencia revelará al propietario, mientras no se demuestre que es un poseedor por título distinto del derecho de propiedad. Además, la mayor parte de las veces coincide que el poseedor sea el propietario, que obtiene provecho de las cosas en mérito de su derecho a poseerlas y sin el cual su derecho de propiedad carecería de contenido. El uso y disfrute de las cosas son principales manifestaciones externas de la propiedad. (Cuadros, 1994, p.326).

#### **2.2.2.7. RELACIONES Y DIFERENCIA CON EL DERECHO DE PROPIEDAD E IMPORTANCIA DE LA POSESION**

En los tiempos más remotos, la posesión fue la primera manifestación de la propiedad. Sin embargo, con el correr de los siglos, se establecieron notorias diferencias, pues aquellos bienes que se tienen con título constituyen la propiedad, en tanto que en la posesión se carecen del mismo. En cuanto a las diferencias, la posesión otorga el uso y el disfrute del bien, esto es, el valor de uso del mismo; la propiedad, en cambio, no solo permite el uso y disfrute, sino también el poder de disposición del bien,



o sea, su valor en cambio. De otra parte, si la posesión es el contenido económico de la propiedad, está la contiene, comprende y organiza jurídicamente. (Ramirez, 2007, p. 410).

Por su parte, Gonzales (2011), sostiene que “la propiedad nace de la posesión de las cosas, y el dominio se justifica como un título que el ordenamiento confiere para lograr la posesión, en tal contexto la posesión es la que alumbra la propiedad” (pp.79-80).

Asimismo Cuadros (1994), afirma que la posesión es la primera manifestación de la propiedad. El hombre es dueño de las cosas porque las somete a su dominio y atiende con ella sus necesidades, su derecho nace de sus necesidades y de su capacidad de satisfacerlas. La posesión es el contenido económico de la propiedad que puede ser utilizado de hecho o de derecho. La relación del hombre con las cosas, hace que las utilice, es decir que se sirva de su utilidad, de su contenido económico. (p. 280).

La relación de hecho con las cosas para aprovecharlas, el ejercicio de su valor de uso, la realización de su valor económico, es la posesión que puede originarse con o sin derecho. Habrá entonces, una posesión de derecho, la del propietario y una posesión de hecho, de quien no es propietario y carece de título legítimo para usar los bienes. La distinción entre propiedad y posesión estriba en que la propiedad es la organización jurídica de la posesión, su continente jurídico. La posesión en cambio es el contenido económico de la propiedad, la cara externa de la propiedad, es la manifestación del aprovechamiento de las cosas. La posesión como instituto jurídico especial, constituye reminiscencia del derecho primitivo, la justificación de que los bienes pertenecen a quien los usa tiene gran importancia en la sociedad subdesarrollada, donde ante el abandono del sueño, el poseedor se transforma en tal, por la prescripción. La legislación



de reforma agraria reconoce el derecho sobre la tierra a quien la trabaja aunque carezca de título de propiedad. (Cuadros, 1994, p. 281).

“La diferencia del poseedor y del propietario reside en el título. Mientras no se manifieste el título, la ley les concede reconocimiento igual. Al poseedor se le presume propietario mientras no se pruebe lo contrario”. (Cuadros, 1994, p. 280)

La posesión tiene una enorme importancia porque es el contenido de muchos derechos reales. Es, en primer término, el contenido de la propiedad. El propietario tiene derecho a poseer dado que está facultado a usar, a disponer y a disfrutar. (Avendaño, 2003)

#### **2.2.2.8. LA POSESION COMO MECANISMO DE PUBLICIDAD**

El art. 2021 CC señala en forma categórica que la posesión no es inscribible, y la exposición de motivos oficial del Código justifica esta solución de la siguiente manera: “El derecho de posesión no requiere del registro para arrojar publicidad. La publicidad del derecho de posesión se encuentra en el ejercicio mismo de los hechos propios de la posesión”. (Gonzales, 2012, p. 396)

Es así que, la posesión como mecanismo de publicidad está dado por el artículo 912 del Código Civil, según el cual el poseedor es reputado, propietario, mientras no se pruebe lo contrario.

Este enunciado significa que por la sola posesión, los actos de administración o de disposición, relativos a un bien, efectuados por el poseedor gozan de una presunción de legitimación, en tanto se les reputa realizados por el propietario y en consecuencia los terceros que se vinculen con estos poseedores también serán protegidos. (Cuadros, 1994, p. 292).



Ahora, ¿Cuál es la razón que justifica la protección a la posesión como mecanismo de publicidad?, Cuadros (1994) refiere que:

La razón la encontramos en el artículo 923 del código civil. De acuerdo a este artículo la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, siendo la posesión el ejercicio de hecho del derecho de propiedad, el ordenamiento jurídico presume que él es consecuencia de un poder jurídico, o titularidad, sobre el bien. (p. 287).

Como dice Valencia (1978), “los derechos patrimoniales se hacen visibles o públicos mediante su ejercicio o poder de hecho; esta visibilidad o forma de apariencia es protegida por el orden jurídico en beneficio del comercio y de la buena fe de los demás”. (p. 206).

### **2.2.3. BIENES INMUEBLES.-**

#### **2.2.3.1. CONCEPTO DE BIENES.-**

Cabanellas G., en su diccionario jurídico, lo conceptualiza de la siguiente manera, “Las cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan, cuanto objeto pueda ser de alguna utilidad, todos los cuerpos en mayor amplitud material, útiles, apropiables y adecuados para satisfacer las necesidades humanas”. (Cabanellas, 1981, p. 9)

Así mismo Nerio (2012) nos da un concepto jurídico, señalando que:

El concepto bien es la expresión de mayor amplitud patrimonial, el cual por la gama de bienes que van apareciendo conforme avanza la ciencia y la tecnología, jurídicamente adquiere la necesidad de ser identificado como objeto corporal con valor económico, involucrando a los derechos (bienes inmateriales). (p.78)



### 2.2.3.2. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES

Según la doctrina general, existen muchas clasificaciones respecto a los bienes, en este caso se mencionará las más importantes:

a) Bienes corporales e incorporeales, la característica fundamental que distinguen los bienes corporales de los incorporeales es su existencia material o no. los corporales son perceptibles por los sentidos como por ejemplo un terreno, los metales, etc. en cambio los incorporeales son imperceptibles y son básicamente los derechos en general, los de autor, patentes o marcas, etc.

b) Bienes consumibles y no consumibles, los primeros son aquellos que en el primer uso se extinguen, así tenemos por ejemplo los alimentos así también podemos decir que el dinero es un bien consumible jurídicamente.

c) Bienes fungibles y no fungibles: cuando hablamos de un bien fungible lo reconocemos con dos características esenciales, primero que es un bien equivalente a otro de la misma especie, segundo, que pueden ser sustituidos por otras cosas, a condición de que sean de la misma especie y calidad, así por ejemplo tenemos los artefactos eléctricos, etc.

d) Bienes muebles e inmuebles, esta clasificación de los bienes muebles e inmuebles tiene como característica principal que los primeros son pasibles de movimiento y los segundos que se encuentran arraigados en el suelo.

e) Bienes de dominio público y privado, esta clasificación tiene como diferencia sustancial el titular de los bienes; así de esta manera los bienes de dominio público pertenecen a todos, así mismo hay que precisar que estos son imprescriptibles, inembargables e inalienables ya que son de uso público o destinados al servicio público, por otro lado los predios de propiedad estatal de uso privado, los cuales sí pueden ser



susceptibles de ser prescritos, por cuanto no sean destinados al servicios ni el uso público.

f) Bienes registrados y no registrados, esta clasificación de los bienes tiene como elemento fundamental el tener acceso o no a un registro jurídico. (Clemente y Muñoz, 2017, pp.36-38)

Según la Ley N°26366, los inmuebles se clasifican en tres clases, siendo los siguientes: a) Los predios, estos a su vez se subdividen en Urbano, cuando es destinado a la vivienda y ha pasado por un proceso de habilitación urbana ante la municipalidad provincial o distrital competente, habiendo dejado áreas para calles, veredas, parques, servicios públicos; respecto al predio rural, es cuando el predio es destinado a la agricultura o ganadería, por último, el eriazo, cuando el predio por exceso o falta de agua no se puede destinar ni a vivienda ni a la agricultura; b) Las concesiones o derechos mineros; c) Las concesiones para la explotación de los servicios público. (Ley N° 26366,1994).

#### **2.2.4. BUENA FE**

La buena fe en cuanto a la adquisición de la propiedad inmueble “es la creencia racional y fundada de que el vendedor es el legítimo titular de lo que se transmite, y se derivaba del desconocimiento por el adquirente de la realidad extratabular (...) En todo caso, la valoración del conocimiento por el adquirente es una cuestión de hecho a decidir por el Tribunal de instancia” (Álvarez, 2010, citado en Casación 2866-2013, 2013).

La buena fe, habrá de consistir, remotamente, en la creencia de que la persona de la cual se adquiere era dueño al tiempo de la transmisión y podía transmitir su derecho. La buena fe tiene que consistir en una situación de error acerca de la titularidad y



facultad dispositiva del transmitente, el tercero adquirente cree que quien le transmite es dueño y puede disponer. Es así, como creencia e ignorancia (error) funcionan como dos caras de una misma moneda llamada “buena fe”: en la buena fe del tercero adquirente se yuxtaponen y enlazan necesariamente los dos aspectos, positivo y negativo, de creencia e ignorancia: positivamente como confianza en el registro, en la creencia de su exactitud, o negativamente como ignorancia de su inexactitud. (Pasco, 2018, pp. 276-277).

Se habla también de un concepto negativo de buena fe, también conocido como buena fe subjetiva desconocimiento, según el cual, la buena fe se mantiene mientras no se pruebe que el tercero registral conocía la inexactitud del registro. Por ello, quien pretenda desvirtuar la buena fe del tercero deberá acreditar que este conocía de manera efectiva, y no potencial, que el registro se dissociaba de la realidad, es decir, el tercero no tiene ninguna obligación de informarse sobre datos extra registrales y ni siquiera graves dudas sobre la exactitud del Registro equivaldrían a tener conocimiento de la realidad extra registral, así, el tercero que teniendo dudas sobre la exactitud del Registro, no hace nada para clarificar tal estado de cosas, mantiene su buena fe. Frente a esta concepción psicológica de la buena fe, que se enfoca en el mero desconocimiento del tercero y que no le exige ninguna obligación de informarse, se ha planteado la idea de una buena fe subjetiva diligencia, esto es, como un patrón de conducta que obliga al tercero a asumir una actitud diligente al momento de su adquisición, imponiéndosele deberes elementales de verificación e información conforme a los cánones mínimos de honestidad en la adquisición (a esta forma de entender a la buena fe, en tanto implica una imposición en el tercero de cierto actuar, se le conoce como buena fe positiva). (Pasco, 2018, pp.279-280).



Por otro lado, también se habla sobre una buena fe subjetiva que se aplica como típica al campo de los Derechos Reales. Se dice que está referida a la conciencia del sujeto, en relación con una situación propia o ajena. Enfocada en esta forma, se cree o se ignora que dañe un interés legítimo de otra persona, tutelada por el derecho. También se hace mención a una buena fe objetiva, la cual se manifiesta o informa todo el sistema de la negociación jurídica en general y de la obligación en particular, es decir, desde los contactos preliminares hasta la etapa de la eficacia jurídica, cobrando mucho más interés en esta última. Los sujetos deben comportarse, uno con respecto al otro, en forma honesta y leal desde que se inicia la relación obligatoria, debiendo mantenerse hasta que finalice el negocio. (Centro de investigación en Línea).

## **2.2.5. MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

### **2.2.5.1. CONCEPTO**

El mejor derecho de propiedad, para Gonzales (2013), constituye “un remedio de tutela de la propiedad, que se actúa mediante una sentencia de mero reconocimiento sin condena, que comprueba el dominio del actor” (p. 1412). Así, refiere que en doctrina se denomina como acción declarativa de dominio, y que normalmente trata de dirimir el “**conflicto de títulos**”, que se presenta cuando distintas personas se atribuyen la propiedad, u otro derecho real, respecto de un mismo bien, pero cada uno de ellos invoca títulos autónomos entre sí, que teóricamente les otorgaría el derecho, pero como el bien es único, y la prerrogativa es exclusiva, entonces la conclusión es que se produce una **contradicción de titularidades**, que debe resolverse, en este caso de dos cadenas de transmisión, mediante el análisis de cada una de ellas, con el fin de establecer el propietario original. (Gonzales, 2017, p 159).



Por su parte Arata (2015), nos dice que en estos casos, quien se afirma como propietario lo que pretende es evitar que terceras personas interesadas en ostentar igual derecho con cargo al mismo bien puedan invocar algún título que, de hacerse efectivo, resulte incompatible con el suyo, por ser excluyente uno respecto al otro. Refiere además que, existe respecto de un mismo bien, una suerte de concurrencia conflictiva, pues las esferas que corresponden al haz de facultades dominiales que cada concurrente pretende ostentar, se intersectan de modo tal que, sea que los títulos en conflicto provengan del mismo transferente o que provengan de titulaciones adversas entre sí, titulaciones que no pueden coexistir sino que es preciso establecer el sacrificio de uno de ellos. (p. 321)

Para Alfredo Hinoztroza (2014), la acción de declaración de mejor derecho de propiedad denominada además como acción declarativa de dominio, es una acción real orientada a que se declare en sede judicial, que el demandante es el verdadero titular del derecho de propiedad respecto de un determinado bien y no la parte demandada quien ilegítimamente se atribuye la propiedad de dicho bien, o niega el derecho del actor (p. 375).

Lo que se hace entonces en estos procesos de mejor derecho de propiedad es que se emite una sentencia declarativa, pues se limita a reconocer un derecho que ya se constituyó, que ya nació con anterioridad, a efectos de que persista este único derecho.

Asimismo, Zapata (2005) la define como la acción de naturaleza real que ejercita el propietario de un bien contra aquel que discute su derecho de propiedad o se le irroga, sin necesidad de que tenga la posesión del mismo, y que tiene como finalidad obtener una declaración de que el actor es el verdadero propietario del bien.



#### **2.2.5.2. CARACTERISTICAS DEL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Ahora bien de lo señalado por los mencionados autores, se desprende algunas características de la acción de declaración de mejor derecho de propiedad, las mismas vendrían a ser: i) En estos procesos se dirime un conflicto de títulos, por cuanto existen dos personas diferentes que se disputan por ser únicos y exclusivos propietarios respecto de un mismo bien inmueble, ii) es una acción de naturaleza real, pues resuelven situaciones que pertenecen a los derechos reales iii) se emite una sentencia declarativa, iv) tiene como objeto que se declare que el actor es el verdadero propietario del bien, sacrificándose el derecho del otro propietario, haciéndolo ineficaz.

En relación a esta última característica, es necesario resaltarla pues al sacrificar el derecho del otro propietario se le priva de su derecho de propiedad, en consecuencia, se estaría vulnerando dicho derecho, ello es más evidente, cuando en sede judicial, mediante sentencia se dispone además la entrega física del mismo, como consecuencia de haberse demandado accesoriamente la pretensión de reivindicación.

#### **2.2.5.3. IMPRESCRIPTIBILIDAD DEL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

La acción de mejor derecho de propiedad es imprescriptible. (Corte Superior de Justicia de Ica, Pleno Jurisdiccional Distrital en Materias Civil, Familia, Laboral y Penal 03 y 10 de diciembre de 2007, 2007).

#### **2.2.5.4. OBJETO DEL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

La acción de mejor derecho de propiedad, tiene como objeto que se declare al accionante como el verdadero titular del derecho del dominio sobre un determinado



bien, por ostentar mejor derecho para ello respecto a otros, (Corte Suprema de Justicia, Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente, Casación 20230-2015, 2015).

#### **2.2.5.5. SENTENCIA DECLARATIVA**

La acción declarativa de dominio tiene como fin emitir sentencia declarativa, determinando quién es el propietario del bien, eliminando la controversia jurídica suscitada por la existencia de título contrapuestos. (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Permanente, Casación N° 3805-2015, 2015).

Diez Picazo y Ponce de León nos dice que la pretensión real de mejor derecho de propiedad viene a ser, puramente declarativa. Según el referido autor puede clasificarse en declaración positiva y negativa. Por la primera, el titular pretende que su derecho sea declarado frente a quien lo niegue o desconozca (es decir a otro que también puede tener el mismo derecho); y en la segunda, el titular de un derecho real pretende que se declare que otro carece de un derecho de la misma naturaleza sobre la misma cosa. (Diez Picazo, 1986).

#### **2.2.5.6. ¿EN UN PROCESO DE REIVINDICACIÓN PUEDE DISCUTIRSE Y EVALUARSE EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD?**

En un proceso de reivindicación, el juez puede analizar y evaluar el título del demandante y el invocado por el demandado para definir la reivindicación. (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil de los días 06 y 07 de junio del año 2008, 2008).



### **2.2.5.7. MATERIA DE PROBANZA EN LOS PROCESOS DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Arata (2015), nos dice lo que es materia de probanza en dichos procesos, tanto cuando se discuten títulos provenientes de un mismo transferente como cuando los mismos provienen de distintas titulaciones:

a) La probanza no esta orientada a discutir la validez de los títulos sino su oponibilidad frente a terceros interesados.- Entonces, la discusión se centra en cuál de las dos promesas de transferencia concertadas en distintos momentos y tal vez con el mismo transferente se hará efectiva con sacrificio de la otra.

b) Es indispensable que se demuestre que se cuenta con un título valido y apto para la adquisición del dominio.- Se trata de que los títulos en conflicto sean idóneos para transferir el dominio del bien.

c) Se debe acreditar la identidad del bien.- Es preciso que el título que se acredita en autos, describa uno que coincide o, por lo menos, comprende al bien al que se hace referencia en el petitorio como aquel respecto al cual se pide la declaración.

d) Acreditar que se goza de un nivel preferente de formalización o publicidad de la titularidad respecto al del adversario o tener una razón para desvirtuar al del adversario.- esta exigencia está implícita en la razón de ser del proceso de mejor derecho a la propiedad y siendo lo usual que se enfrenten contendientes que derivan título de un mismo causante en que, por lo menos uno de ellos, llego a inscribir su derecho o contendientes que derivan sus títulos de titulaciones adversas, comúnmente involucrados en una situación de duplicidad de partidas, el criterio prevalente en nuestra jurisprudencia es el de otorgar preferencia al título primeramente inscrito o al título que proviene de la titulación con mayor antigüedad en la inmatriculación.



e) La prevalencia del título que goza de la prioridad en el acceso al Registro, supone que en el proceso no se desvirtuó la presunción de buena fe del titular inscrito.- La razón de proteger a un propietario inscrito es su buena fe. La buena fe a la que se ha referido usualmente, es aquella a la que la doctrina llama buena fe – conocimiento-, en contraposición a la denominada buena fe –diligencia-, se trata simplemente de que no se haya conocido o podido conocer, hasta el momento del acceso al registro, de la existencia de otro título en conflicto, pero no se pide ninguna actitud proactiva para indagar sobre la posibilidad del algún titular contrapuesto, esto básicamente se nota en lo que se refiere a la posible existencia de situaciones posesorias adversas y sustentadas en títulos de propiedad no inscritos. (pp. 324-329).

#### **2.2.5.8. SUPUESTOS DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Según Arata (2015), estos supuestos se encuentran comprendidos en los artículos 1135 y 2022; así también, la Corte Suprema de Justicia en la Casación N° 20230-2015 San Martín, en su fundamento décimo octavo refiere que:

Ante la existencia de dos títulos contradictorios sobre un mismo inmueble y que a la vez se encuentran inscritos en registros públicos, corresponde aplicar los artículos 2012, 2016 y 2022 del Código Civil (Corte Suprema de Justicia, Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente, Casación N° 20230-2015, 2015). Otro supuesto de mejor derecho de propiedad es el que está referido al artículo 2014 del Código Civil. (Pasco, 2018).

#### **1. ARTICULO 1135 DEL CÓDIGO CIVIL**

En principio, la Corte Suprema, en la Casación N° 3312-2013- Junín, ha establecido que en los casos de mejor derecho de propiedad no se puede aplicar el artículo 1135 del Código Civil, pues dicha norma solo aplicaría al ámbito obligacional



mas no a resolver situaciones que corresponden a los derechos reales, tal como se puede deducir, del fundamento sexto de la referida casación, pues señala:

Se ha determinado bajo la interpretación errónea del artículo 1135 del Código Civil que el emplazado ostenta un mejor derecho de propiedad que la parte demandante en virtud a que la minuta de compraventa celebrada a favor de la demandada es oponible a la escritura pública de la actora toda vez que las formas que en ella se consignan han sido legalizadas el 15 de enero de 1991 mientras que la escritura pública de la demandante con la que sustenta su titularidad ha sido otorgada el 20 de mayo de 1992, no obstante la aplicación de la norma en mención resulta impertinente al caso concreto pues la misma está orientada a regular los actos jurídicos que contienen obligaciones de dar en el caso de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles y no las situaciones que atañen a los derechos reales como en el caso de autos las cuales se encuentran reguladas en los artículos 923 y siguientes así como en el artículo 2014 del Código Civil y en los artículos 2 numeral 16 y 70 de la Constitución Política del Perú. (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Transitoria, Casación 3312-2013, 2013).

Sin embargo, la doctrina señala que este precepto normativo si aplicaría para los casos de mejor derecho de propiedad. Así, según Alan Pasco (2017), el artículo 1135 del Código Civil, no solo resuelve casos obligacionales, sino que también asigna derechos reales, puesto que, al determinarse a quien se le debe hacer entrega del bien entre los diversos acreedores respecto de los cuales el deudor se ha obligado, según los criterios establecidos por la referida norma, no solo se determina ello (ámbito obligacional del artículo 1135 del CC), sino que también se determina cuál de ellos tiene derecho a quedarse con el bien a título de propietario, es decir, en este caso, el artículo 1135 del CC sirve para asignar titularidad (real) sobre el bien en beneficio de



alguno de los adquirentes. (ámbito real del artículo 1135 del CC) (p. 266). Este último criterio también es compartido por Hernández (1993), quien señala que producida la concurrencia de acreedores, debe determinarse cuál es el acreedor que debe ser preferido en la entrega, determinándose no solo ello, sino que fundamentalmente a quién se debe preferir para asignarle el goce exclusivo del derecho reclamado sobre el bien objeto de la concurrencia. De la misma manera Arata (2015), señala que uno de los supuestos de mejor derecho de propiedad estaría comprendido en el artículo 1135 del Código Civil.

### **1.1. SUPUESTO DE HECHO**

La Corte Suprema de Justicia de la Republica ha señalado que el supuesto de hecho de la norma contenida en el artículo 1135 del Código Civil regula el conflicto entre dos o más títulos adquisitivos válidos otorgados por la misma persona y sobre el mismo bien inmueble, siendo que este conflicto de intereses debe ser resuelto claramente por la ley toda vez que no es posible la entrega de un mismo bien a distintas personas que arguyen títulos incompatibles sobre el mismo. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente, Casación N° 2866-2013, 2013)

Luciano Barch (2003), precisa que, el artículo 1135 se refiere al supuesto denominado "concurrencia de acreedores" en el cual un mismo deudor se obliga a entregar a diferentes acreedores, en virtud de títulos distintos, el mismo bien. Dichas normas se refieren a obligaciones con prestación de dar cualquiera que sea su fuente o función.

Por su parte Arata (2015), señala que esta norma configura el supuesto de concurso de acreedores o de doble venta, dicho supuesto se presenta en el caso de títulos provenientes del mismo transferente. (p. 321).



## **1.2. CRITERIOS DE PREFERENCIA**

Según Arata (2015) existen hasta tres criterios debidamente jerarquizados que se expresan de la siguiente manera:

- i) el primero que de buena fe accede al signo registral de reconocibilidad de su derecho es el preferido.
- ii) A falta de publicidad de la titularidad, el que de buena fe cuenta con una prueba fehaciente de la antigüedad de su título es el preferido;
- iii) A falta de publicidad o de una prueba fehaciente de la antigüedad del título, será preferido quien simplemente pueda demostrar la mayor antigüedad de su título. (p. 321).

## **1.3. ARTICULO 1135 DEL CÓDIGO CIVIL Y EL PRINCIPIO DE OPONIBILIDAD**

Arias y Cardenas (2001), refieren que “el artículo 1135 del Código Civil Peruano que regula el orden de prelación ante la concurrencia de acreedores sobre un mismo bien inmueble, se regula, sobre la base del principio de oponibilidad” (p. 174). En este mismo sentido Arata (2015), señala que dentro del contexto de los conflictos de títulos con terceros interesados que derivan del mismo causante que, complementando lo establecido por el artículo 1135 del código civil, actúa el principio de oponibilidad registral consagrado por el artículo 2022 del código civil. (p. 322).

La oponibilidad del contrato (el cual quiere decir prevalencia del título contractual de adquisición sobre el título ostentado por el tercero) expresa la tutela del adquirente y responde a la general exigencia de seguridad de la circulación jurídica. Quien adquiere un derecho sin fraude debe estar seguro de su adquisición; es decir, que otros no tengan



sobre el bien un derecho prevaleciente frente al cual su adquisición deba ceder en todo o en parte. (Barch, 2003)

#### **1.4. PRIMACIA DE LA PRUEBA DE PUBLICIDAD REGISTRAL**

En estos casos, dice Arata (2015) que se jerarquiza a la prueba de la publicidad registral como algo más fuerte que las demás pruebas o indicios de una titularidad, de forma tal que la clandestinidad de dichas pruebas y los riesgos implicados quedan conjurados para el adquirente que de buena fe logra parapetarse tras el signo de publicidad registral y se pone a buen recaudo de posibles enemigos que él no puede conocer pero que también pueden tratar o haber tratado con su transferente. (p. 322)

El autor refiere además que la prueba del derecho a través de su inscripción es una prueba más fuerte que la derivada de la publicidad posesoria, está amparada en el efecto legitimante de las inscripciones previsto en el artículo 2013 del código civil, conforme al cual la información registral se presume cierta y legítima, salvo rectificación, cancelación o invalidación, esto último solo por mandato judicial. (Arata, 2015, p. 318).

#### **1.5. LA EXIGENCIA DE LA BUENA FE**

La norma también establece como uno de los requisitos la buena fe que significaría que el acreedor desconoce que el deudor se ha obligado a entregar, previamente, el mismo bien a otro sujeto (Barch, 2003).

## **2. ARTICULO 2022 DEL CÓDIGO CIVIL**

### **2.1. SUPUESTO DE HECHO**

Este supuesto trata de dos transferencias en paralelo (A vendió el bien a los demandados y B vendió el mismo bien a la demandante), en este caso la demandante y



los demandados adquirieron de diferentes personas; es decir, no hubo un único transferente que haya dispuesto del mismo bien dos veces. (Pasco, 2018, p. 262)

Entonces la controversia surge cuando los títulos en conflicto no provienen del mismo transferente sino de dos titulaciones paralelas, por lo que, en la práctica judicial el asunto se ventila, al igual que el caso del concurso de acreedores, bajo la etiqueta de mejor derecho de propiedad. Resolviéndose dicho asunto similar con el caso del concurso y así vence quien tiene un título que proviene de la titulación primeramente inscrita (dato que se define y se prueba en función a la fecha de presentación al Registro de los documentos que dieron mérito a la inmatriculación), siempre que tenga buena fe (entendida como desconocimiento de la existencia de otra titulación), ocurriendo, de modo similar a lo que sucede en el concurso, que suele obviar toda prueba referida a la incidencia de la situación posesoria. (Arata, 2015, p. 323)

Asimismo, este artículo se refiere expresamente a los derechos reales, tiene su base en el conocido principio de oponibilidad, este principio se refiere a que lo inscrito es oponible a lo no inscrito y, consecuentemente, lo no inscrito es inoponible a lo inscrito. La razón de ello se encuentra en que lo inscrito es público y, por tanto, produce cognoscibilidad general. Sin embargo, debe precisarse que no se refiere a la oponibilidad que deriva de la cognoscibilidad general como efecto material genérico de la publicidad registral, aunque se apoya en esta, sino, ya en el ámbito de los principios registrales, a una oponibilidad muy concreta y específica que surge cuando confrontan dos o más derechos generados extrarregistralmente. (Arias y Cardenas, 2001, p. 173)

La oponibilidad registral es propia de los sistemas registrales no constitutivos, está concebida no para hacer valer el derecho contra todo el mundo, sino para el caso en que el tercero, contra el que se quiere hacer valer el derecho, requiera adquirir desde el



mundo exterior el conocimiento sobre la titularidad del bien porque su conocimiento interno es, en este supuesto, insuficiente. (Arata, 2003).

## **2.2. PREVALENCIA DEL TITULO INSCRITO**

Además, en ese supuesto no se anula ni rescinde ni resuelve el título de ninguno de los adquirentes, es decir, no implica el decaimiento de ninguno de los títulos en conflicto sino simplemente una de las adquisiciones (la que se inscribió) termina prevaleciendo sobre la otra, manteniéndose está intacta, pero sin que pueda serle opuesta al que inscribió primero (Pasco, 2018, p. 306). Entonces, “en estos casos vence el derecho que se haya inscrito primero, denominándose tercero registral a aquel cuyo derecho prevalece por haberse inscrito primero”. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente, Casación N° 2866-2013, 2013).

## **2.3. REQUISITOS DE APLICACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DECLARATIVA**

Los requisitos para la aplicación de la inscripción declarativa, vendrían a ser los siguientes según Gonzales (2012):

- El art. 2022, 1° párrafo CC hace referencia expresa a la inscripción como presupuesto imprescindible para gozar de la protección del Registro, por lo tanto este sería el primer requisito (principio de inoponibilidad).
- El segundo requisito es la buena fe, por ser un principio general del derecho, aplicable también al caso del tercero registral, a quien se le exige desconocer la existencia de un titular distinto al que le transmitió el bien, pues además este es el único medio por el cual se puede justificar el despojo que sufre el primer comprador, quien ya era titular del derecho, pero termina siendo desplazado por efecto de su negligencia en



omitir la inscripción, lo que constituye una conducta valorativamente inferior frente al segundo comprador que actúa de buena fe. (Gonzales, 2012, pp. 381-382).

Igualmente, Alan Pasco refiere que aun cuando el artículo 2022 del CC no lo diga en forma expresa, quien haya inscrito primero su adquisición solo será preferido frente a sus eventuales competidores siempre que haya realizado su inscripción con buena fe. (Pasco, 2018, p. 306).

En ese sentido, cabe señalar que la tutela de la buena fe de los adquirentes en general es exigida por la seguridad jurídica, por ello se dice que la buena fe en cuanto a la adquisición de la propiedad inmueble es la creencia racional y fundada en que el vendedor es el legítimo titular de lo que transmite, y se derivaba del desconocimiento por el adquirente de la realidad extratabular. En todo caso, la valoración del conocimiento por el adquirente es una cuestión de hecho a decidir por el Tribunal de instancia. (Alvarez, 2010, p. 611).

- Un tercer requisito, es que el causante sea común frente a los dos, o más, titulares derivados que entran en conflicto. Respecto a este tercer requisito, Pasco (2018) así como Arata (2015), han señalado que el supuesto de hecho comprendido en el artículo 2022 del Código Civil se aplicaría además cuando se trata de dos transferencias en paralelo, pues existen dos personas que adquirieron de distinto vendedor, lo cual es acertado, ya que en plano de la realidad se dan estos supuestos, tal como se puede apreciar en la Casación N° 2866-2013.

El comprador sucesivo que logra inscribir de buena fe, tiene un derecho preferente frente al comprador anterior que no inscribió, y se le considera tercero cualificado, gracias a la inscripción, o tercero registral. En este caso, el título no inscrito es inoponible, esto es, no perjudica el título inscrito del tercero. De allí que la



inscripción declarativa, que otorga una preferencia por la inscripción, también sea denominado principio de inoponibilidad, visto desde la perspectiva del comprador que no será privilegiado en el conflicto, y cuyo título, a pesar de ser anterior en el tiempo, deviene en inoponible por ausencia de publicidad.

Un cuarto requisito, es el título oneroso del tercero inscrito.

Un quinto requisito es que el tercero protegido por la inoponibilidad no puede ser un inmatriculante. Así, se dice que las normas de protección de la apariencia registral no pueden entrar a jugar cuando se trata de la primera inscripción, pues, en tal caso, el adquirente no confió en el registro para decidir su adquisición; en consecuencia, no uso el registro, por lo que no merece su protección. (p. 381).

#### **2.4. FUNDAMENTO DE LA PREFERENCIA DEL PROPIETARIO QUE INSCRIBIÓ SU TÍTULO**

Gonzales (2012), refiere que dos son los fundamentos de la preferencia del propietario que inscribió su título:

Por un lado existe un fundamento dogmático jurídico, consistente en que dicha preferencia es por cuestiones de seguridad jurídica en la circulación de los bienes; por otro lado se hablaría de un fundamento moral, pues se dice que la falsa titularidad que aparece en los registros, obedece en parte a la culpa del primer comprador, quien no tuvo la diligencia de inscribir su derecho, lo que acarrearía que el segundo comprador confió de buena fe en lo aparecía en el registro. (p.381).



### **3. ARTICULO 2014 DEL CODIGO CIVIL**

#### **3.1. SUPUESTO DE HECHO**

En la fe pública registral existe una cadena sucesiva de transferencias, en donde el derecho del tercero registral deriva de su antecedente inmediato, y los vicios que afecten el título de este no afectan la adquisición de aquel (A vende a B y este a C); si la primera compraventa es anulada o resuelta ello no perjudica a C siempre que su adquisición haya sido a título oneroso y se haya inscrito de buena fe. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente, Casación N° 2866-2013, 2013).

Pasco (2018), señala que el artículo 2014 del CC tiene como sustento un principio general de publicidad, que comprende todos los casos en que el acto realizado por el tercero con un sujeto que no tiene la titularidad del derecho es eficaz, de todos modos, como si hubiera sido realizado con el titular. En todos estos casos, el presupuesto de la protección del tercero es que la confianza se encuentre justificada por un título formal, en el cual se basa, en definitiva, la apariencia del derecho. Es así como la fe pública registral (que constituye una manifestación del principio de publicidad registral) rompe con el apotegma jurídico *nemo dat quod non habet* (“nadie da lo que no tiene”) para preceptuar que quien haya contratado de buena fe con el titular, según el Registro, será amparado en su derecho inscrito aunque después se anule o resuelva el derecho de su otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del Registro. (p. 43).

Jorge Avendaño y Luis Felipe del Risco, precisan que el artículo 2014 determina el nacimiento de un derecho de propiedad firme e inatacable, desprovista de los vicios anteriores a la adquisición del tercero de buena fe. Esta adquisición supone un



verdadero saneamiento de la propiedad, eliminando las patologías en la titularidad del bien para efectos de su circulación. En consecuencia, las transferencias posteriores a la adquisición del tercero de buena fe tampoco podrán ser cuestionadas por los vicios en el derecho del otorgante, sin importar si estos defectos fueron conocidos o no por los nuevos adquirentes. (Avendaño y Del Risco, 2012).

Por su parte Arata (2015), señala que en este caso quien resulta como propietario, en virtud de acto o actos posteriores al que es calificado como invalido o ineficaz, lo que pretenderá es evitar que dichos terceros logren que el derecho patológico del que adolece la titulación de la que deriva su título pueda alcanzar al mismo, dicho de otro modo, lo que pretenderá quien hoy se llama propietario es que un vicio de invalidez o ineficacia que no afecta a su propio título sino a un título precedente de su titulación, a pesar de su eventual comprobación, no termine, por el efecto en cascada de la ineficacia o invalidez, perjudicando su posición como actual titular de la propiedad. Para ello no le bastara demostrar que cuente con un título porque, justamente, el defecto detectado en la titulación, desde las perspectivas de las reglas de la nulidad o ineficacia de los negocios jurídicos, muestra que el título que él tiene es ineficaz, que se trató de una adquisición a non domino. Tampoco será suficiente demostrar que su título está inscrito porque este no es un conflicto de títulos, no se trata de enfrentar en el presente a quienes pretenden ostentar un título valido derivado del mismo transferente o de otra titulación, pero incompatible con el suyo, sino de enfrentar a los vicios del pasado de su propia titulación para evitar el aniquilamiento al que ellos normalmente conducen respecto de todo lo que se erige sobre las bases de un acto invalido o ineficaz. (pp. 332-333)

Asimismo, este Principio de Fe Pública Registral supone que el verdadero dueño del bien, que no tiene derecho inscrito, queda privado de su titularidad en beneficio de otra persona (llamado tercero registral) que adquirió de buena fe de quien aparecía en el



Registro como titular del bien y con capacidad para transferirlo, a pesar que este último no ostenta dicho derecho.

El Principio de Fe Pública Registral sacrifica el derecho del verdadero propietario en beneficio del tercero adquirente, en aras de garantizar la seguridad jurídica y la confianza en la apariencia registral. Así, la propiedad del tercero adquirente no nace del contrato celebrado con el disponente, sino de la ley (*ex lege*). Si el tercero cumplió con los requisitos del artículo 2014 del Código Civil, la norma ordena que su adquisición se mantenga en detrimento del verdadero titular del bien, y su eficacia no podrá ser atacada por los vicios y/o irregularidades en el derecho del otorgante. (Avendaño y Del Risco, 2012, pp. 188-201).

Por su parte Delgado citado por Arias (2001), indica que este supuesto consiste en que cualquier tercero de buena fe que adquiera un derecho de aquel que ostenta la legitimación dispositiva de acuerdo a lo publicado por el registro, esto es, el que contrata sobre la base de lo que proclama el Registro, será protegido una vez que inscriba su derecho, manteniendo su adquisición si luego resulta que quien se encontraba legitimado registralmente en realidad nunca lo estuvo. (p. 142).

### **3.2. REQUISITOS**

Avendaño y Del Risco (2012), precisan que la protección que confiere la fe pública registral debe desplegarse cuando concurren los siguientes requisitos:

(i) que el título del transferente presente un defecto que determine que no sea el propietario del bien; esto es, que el otorgante no sea el dueño del bien por defectos en su título adquisitivo, por lo que, deben existir causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante. Estas causas pueden ser de distinta índole, tales como, el contrato por el que adquirió la propiedad el otorgante puede estar afectado por alguna causal de



nulidad o anulabilidad del acto jurídico, el derecho del otorgante podría estar sujeto a una condición resolutoria que se haya verificado, el contrato podría haber sido resuelto por incumplimiento, entre otros, las circunstancias pueden ser múltiples, lo importante es identificar que existe un defecto en el título (originario o sobreveniente, estructural o funcional) que determine que el otorgante no sea dueño del bien, a pesar que en Registros Públicos se publicite una situación contraria; (ii) que el tercero tenga buena fe; (iii) que la adquisición sea a título oneroso; y, (iv) que el tercero inscriba su derecho.

Para Pasco (2018), los requisitos vendrían a ser los siguientes:

- Tener la condición de tercero.
- Haber contratado sobre la base del registro
- Haber adquirido mediante un contrato válido
- Haber adquirido mediante un contrato oneroso
- Haber actuado de buena fe
- Haber inscrito su adquisición. (p. 44)

1. TENER LA CONDICION DE TERCERO.- Se entiende por “tercero” a aquel que adquiere teniendo como antecedente un contrato de transferencia vicioso aquejado por alguna causal de invalidez o ineficacia. Entonces, para poder hablar de “tercero” (en los términos que lo exige el artículo 2014 del CC) tiene que haber un primer contrato vicioso entre A (transferente) y B (adquirente), del cual el tercero se “cuelgue” para llevar a cabo su propia adquisición. De este modo si B celebra un acto de transferencia a favor de C, este último será parte de este contrato, pero tendrá la condición de “tercero” respecto del contrato previo entre A y B. (Pasco, 2018, p. 44).



En lenguaje jurídico, tercero es la persona que pueda desconocer un cambio no inscrito, es la persona que desconoce la discrepancia entre el asiento registral y la realidad, es la persona que no es sujeto del cambio real no transcrito en el registro, pero que ha adquirido derecho sobre la cosa por parte de quien aparece en el registro como titular, añadiéndole la ley, como requisito de validez, que se haya adquirido a título oneroso y de buena fe. (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Permanente, Casación N° 2199-2006, 2006).

2. HABER CONTRATADO SOBRE LA BASE DEL REGISTRO.- Para lograr la protección se debe haber contratado considerando la información registral.

El tercero debe consumir su adquisición con la base directa del Registro, es decir, necesita actuar confiando en la información registral y sobre la base de ella se decide contratar. Por tal motivo no queda protegido por el artículo 2014 del CC quien adquiere un derecho sin tomar en cuenta el Registro, con prescindencia objetiva de las situaciones jurídicas inscritas. Además, este requisito (actuar confiando en el Registro) no hace mención expresa en el artículo 2014 del CC, sino que al mismo se llega mediante una interpretación contrario sensu, entonces, el tercero (C) que adquiere algún derecho, de persona que en el registro no aparece con facultades para otorgarlo (B), perderá su adquisición una vez que se anule el de su otorgante, toda vez que existe una presunción iuris et de iure sobre el conocimiento de las inscripciones. En este caso, el adquirente que pretende lograr la protección jurídica necesita confiar en un elemento objetivo que le brinde certeza o, por lo menos, una fundada verosimilitud respecto a la condición de titular de derecho de la persona que se lo pretende transferir. Por ello se exige que el tercero subadquirente celebre el negocio dispositivo con el titular registral. (Pasco, 2018, p. 47)



Para Luis Diez Picazo, el fundamento de esta exigencia se encuentra en que solamente se puede o se debe proteger a quien ha confiado en las declaraciones registrales, en la presunción de exactitud del registro y en la fuerza legitimadora de una inscripción previa de la que parece deducirse lícitamente que el que tiene un derecho inscrito a su favor puede disponer válidamente del mismo, cualquiera que sea la realidad jurídica concordante o no con el registro. Para despertar esta confianza es necesario que el tercero adquiera de un titular inscrito. Ello significa que el Registro ha de publicitar la titularidad del disponer, y que en virtud del Registro debe considerar al disponente como titular del derecho del que dispone, pero significa también que el Registro debe publicar una plena facultad o poder de disposición del disponente. Inversamente, significa que en el Registro no debe aparecer la existencia de otra titularidad ni tampoco las circunstancias o factores que puedan anular, resolver, o limitar el derecho del otorgante. (Diez Picazo, 1986, p. 462).

- **¿Cuál es el momento relevante en el que debe analizarse si el tercero actuó confiando en el Registro?**

¿Cuándo celebra el contrato de adquisición o cuando inscribe dicha adquisición? El artículo 2014 del CC, al establecer que “el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo”: esto quiere decir que el momento determinante en que el tercero debe depositar su confianza en el dato registral es el de su adquisición. (Pasco, 2018, p. 51)

3. **HABER ADQUIRIDO MEDIANTE UN CONTRATO VALIDO.**- El registro sana únicamente el vicio de ineficacia que presenta el contrato en el cual interviene el tercero, vicio que deriva del hecho de haber contratado con quien no era titular del derecho que pretendía transferir, es decir, el Registro cura el vicio consistente en la



ausencia del poder de disposición por parte del transferente del tercero, ausencia que, de no ser por el Registro, determinaría que dicho tercero no adquiriera ningún derecho sobre el bien. En otras palabras, para poder aplicar la fe pública registral, el contrato del tercero debe ser, cuando menos, válido, esto es, no encontrarse incurso en ninguna causal de nulidad ni anulabilidad regulada en el Código Civil. (Pasco, 2018, p. 52).

Por ello, la fe pública registral constituye una forma de adquisición a non domino, es decir, permite consumir adquisiciones que encuentran como causa actos de transferencia otorgados por personas que no cuentan con la legitimidad necesaria y adecuada para transferir el derecho que pretenden. (Pasco, 2018, p. 53).

Por lo que, se ha dicho con acierto que en la adquisición a non domino hay título, pero no hay poder de disposición. El negocio celebrado entre el titular aparente y el tercero es perfectamente válido; sin embargo, ocurre que el mecanismo es completamente ineficaz por sí solo. Y, en efecto, la ley (a través del principio de fe pública registral) subsana la inexistencia del segundo requisito. (Gonzales, 2004, p. 950).

Por tal razón, en todos los supuestos del artículo 2014 del CC (A transfiere a B y este a su vez a C) el acto de disposición o gravamen de B a favor de C, pese a tener como antecedente un contrato vicioso (el título de adquisición de B es nulo, anulable o ineficaz en sentido estricto), no entra en la categoría de contrato inválido. Si el contrato de C fuese inválido la fe pública registral no lo protegería, porque un contrato inválido mantiene esa esa condición aun cuando se inscriba en el Registro (así de claro lo establece el artículo 2013 del CC). (Pasco, 2018, p. 61).

4. **HABER ADQUIRIDO MEDIANTE UN CONTRATO ONEROSO.**- Además de ser válido, el título de adquisición del tercero deberá revestir carácter oneroso, es decir,



deberá tener como contracara una contraprestación o un sacrificio patrimonial que haga las veces de correlativa atribución a favor de su transferente. (Pasco, 2018, p. 61).

Lo que se trata con este requisito es que solo resulte protegido quien se vale del Registro para evitar sufrir un perjuicio patrimonial y no quien busca asegurar un lucro. (Alvarez, 2010, p. 65).

5. HABER ACTUADO DE BUENA FE.- El título de adquisición del tercero, además de ser válido y oneroso, debe haber sido celebrado con buena fe, es decir, el tercero debe desconocer la existencia de un vicio que afecte al título de su transferente y que determine que este no cuente con la legitimidad necesaria para transferir algún derecho sobre el inmueble. (Pasco, 2018, p. 65).

Marin Moron nos dice que la buena fe implica, en ese sentido, la seguridad del poder de disposición y la ignorancia de posibles inexactitudes en el contenido registral, basado en un conocimiento promedio. (p. 286).

Para Gonzales (2008), la buena fe consiste en la creencia de que el transmitente es el verdadero titular del derecho que se transfiere, lo cual se perturba cuando el tercero conoce de la existencia de un titular distinto extra registro, o por lo menos tiene fundadas dudas respecto del título de su transferente. Nos dice además que la buena fe consiste en la ignorancia de la inexactitud del registro en cuanto a los motivos de la nulidad o ineficacia afectantes de registro antecedente en el que confía el tercero, es decir, en el mismo registro no consta causal alguna de nulidad o ineficacia del negocio antecedente. Así el registro es un instrumento técnico de publicidad, que nace para divulgar los derechos oponibles; crea, por tanto, una verdad formal al margen de su correspondencia con la realidad material, precisamente para asegurar el tráfico sobre inmuebles y tutelar al adquirente (p. 220). Entonces, de acuerdo a ello, el tercero solo



deberá recurrir a registros para verificar si no constan estas patologías, de ahí se podrá decir que tiene buena fe.

Asimismo, el efecto de la fe registral vendría a constituir el efecto adquisitivo inatacable que puede producir la inscripción en beneficio del tercero, este principio buscar proteger al tercero que ha adquirido un derecho de quien finalmente carecía de capacidad para otorgarlo, lo que implica buscar la seguridad en el tráfico inmobiliario, sin embargo, la búsqueda de seguridad en tal tráfico puede implicar un sacrificio de la seguridad del derecho, por ello es que para morigerar (refrenar o contener) tal sacrificio el legislador ha dificultado el acceso al principio de buena fe registral, el que para ser alegado debe cumplir con los requisitos en la norma (artículo 2014° del Código Civil), la cual debe ser interpretada en forma restrictiva. (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Permanente, Casación N° 3047-2007, 2007 y Corte Suprema de Justicia, Sala Constitucional y Social, Casación N° 3088-2006, 2006).

Por otra parte, Alan Pasco (2018) refiere que “la buena fe del tercero debe mantenerse hasta que este haya inscrito su adquisición” (p. 67), pues así se desprende no solo de una lectura simple del artículo 2014 del CC (el cual señala que el tercero “mantendrá su adquisición una vez inscrito su derecho”) sino también de la fundamentación contenida en la Exposición de Motivos del CC:

Nosotros pensamos, siguiendo la línea de Sanz Hernandez y de Cano Tello, que la buena fe debe subsistir hasta el momento de la inscripción del derecho del adquirente, por cuanto todos los requisitos para el funcionamiento del principio de fe publica registral deben ser concurrentes en el tiempo, es decir, debe haber algún momento en el que todos ellos se produzcan y el único momento posible de que esto ocurra es el de la inscripción. (Separata especial, Diario Oficial El Peruano, 1990, p. 78).



6. **HABER INSCRITO SU ADQUISICION:** El elemento de cierre para que el tercero consolide su adquisición y la vuelva inatacable es la inscripción de su derecho. Sin embargo, no debe confundirse la necesidad de que el tercero inscriba su adquisición para poder obtener la protección de la fe pública registral, con el hecho de que tal inscripción sea obligatoria. La inscripción que realiza el tercero no lo convierte en titular de la situación jurídica adquirida, en tanto dicha inscripción es meramente declarativa y, por ende, facultativa o voluntaria. Es decir, el tercero se convierte en titular del derecho por el solo contrato celebrado con su transferente, por lo que la inscripción únicamente le otorga una mayor protección, haciéndolo inmune frente a las causales de anulación, resolución, etc., que afectan el título de adquisición de su transferente y que no hubiesen constado en el Registro en el momento en que aquello se produjo. (Pasco, 2018, p. 67).

Una vez cumplido el requisito legal de la inscripción, se cierra el círculo de protección y queda constituido el tercero amparado por el principio de fe pública. Sin embargo, la cuestión no se limita a un conflicto entre el título inscrito y la constancia de nulidad no inscrita, sino además debe tenerse en consideración que el principio de fe pública en muchos casos produce una autentica adquisición a “nom domino”, esto es de origen legal, pero teniendo como causa a la inscripción. (Gonzales, 2008, p. 220).

### **3.3. FUNDAMENTO**

El fundamento del principio de buena fe registral radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial, cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúan terceros adquirentes y que se hayan producido confiados en el contenido del registro. (Pasco, 2018, p. 177).



### **3.4. FINALIDAD**

Su finalidad es otorgar seguridad jurídica a aquellos derechos adquiridos por los particulares que, por su relevancia, tienen acceso a la publicidad registral. (Pasco, 2018, p. 177).

La seguridad jurídica, según el Tribunal Constitucional, es un principio consustancial al Estado constitucional de derecho, implícitamente reconocido en la Constitución. Se trata de un valor superior contenido en el espíritu garantista de la Carta Fundamental, que se proyecta hacia todo el ordenamiento jurídico y busca asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto de cuál será la actuación de los poderes públicos y, en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de los cauces del Derecho y la legalidad. (Tribunal Constitucional, expedientes acumulados N° 0001/0003-2003-AI/TC, 2003).

### **3.5. EFECTOS**

Son dos los efectos concretos que produce el Principio de Fe Pública Registral en la esfera jurídica del verdadero titular del bien: (i) la pérdida perentoria e irreversible de su derecho de propiedad en beneficio de la persona que contrató confiando en la exactitud y certeza de la publicidad registral; y, (ii) la incapacidad de poder cuestionar la adquisición del tercero en base a los vicios y/o irregularidades que presenta el derecho del transferente. (Avendaño y Del Risco, 2012, pp.188-201).

Así, se puede decir que el verdadero titular del derecho no tendrá legitimidad para reclamar la propiedad del bien. Los vicios en el derecho del disponente que no figuran en el Registro no inciden en la esfera jurídica del tercero adquirente de buena fe, quien



se convierte para todos los efectos en el nuevo propietario del bien. (Avendaño y Del Risco, 2012, pp. 188-201).

### **3.6. NATURALEZA JURIDICA**

La adquisición del tercero en virtud del Principio de Fe Publica Registral es un *non domino*, pues en realidad el tercero no adquiere la propiedad de su transferente por vía convencional (el supuesto de hecho de la norma precisamente es que el derecho del transferente se anule, rescinda o resuelva) sino que lo hace por imperio de la ley. De este modo, el ordenamiento jurídico sacrifica el derecho del verdadero titular y se lo asigna al tercero, quien, si bien contrato con un no propietario, lo hizo de buena fe en base a la información que obra en el registro. La norma no convalida el derecho del otorgante, es decir, la disposición no ordena que se restaure la eficacia del acto nulo, rescindido o resuelto del que deriva el derecho del otorgante, el tercero no deriva su adquisición de ese acto ineficaz, sino que la fuente de su derecho es la ley. Ciertamente, si el tercero cumple con los presupuestos de la norma, se aplica la consecuencia jurídica: adquiere la propiedad por haber confiado en la publicidad registral, siendo el origen de esta titularidad legal y no convencional. El tercero se convierte en el dueño del bien, siendo indiferentes las inexactitudes registrales que viciaron la facultad dispositiva del transferente. (Avendaño y Del Risco, 2012. pp.188-201).

### **3.7. LA MODIFICACION DEL ARTICULO 2014**

En fecha 26 de marzo de 2015, se publica en el Diario Oficial el Peruano la Ley de oposicion al procedimiento de inscripcion registral en tramite y cancelacion del asiento registral por suplantacion de identidad o falsificacion de documentacion y modificatoria de los articulos 2013 y 2014 del Código Civil y de los articulos 4° y 55° y la quinta y



sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049, que prescribe en su primera disposicion complementaria modificatoria, la modificacion del articulo 2014 del codigo civil, estableciendo que:

El tercero registral mantendrá su adquisicion solo si el vicio que afecta el titulo de su antecesor no consta en los asientos registrales ni en los titulos archivados que lo sustentan; la norma anterior prescribia que el vicio no debia constar unicamente en los registros públicos. (Ley N° 30313, 2015).

Conviene además traer a colación, que en fecha 15 de julio de 2015, se ha demandado la inconstitucionalidad del artículo 5 de la Ley 30313 y la Primera Disposición Complementaria modificatoria de dicha norma, la misma que ha sido resuelta por el Tribunal constitucional en su sentencia de fecha 05 de marzo de 2020 recaído en el expediente 00018-2015-PI/TC, caso del tercero de buena fe, declarándola infundada, considerando que:

El estado otorga garantías al propietario originario para el ejercicio de su derecho así como la seguridad jurídica mediante su inscripción en registros públicos, siendo esto un deber diligente de dicho propietario a efectos de su ejercicio pleno; asimismo, ha concluido que las citadas normas son constitucionales, debiéndose tener en cuenta que para los casos de falsificación de documentos o suplantación de identidad, debe interpretarse la buena fe considerando su actitud diligente y prudente en la adquisición del bien inmueble. (Tribunal Constitucional, Expediente 00018-2015-PI/TC, 2020).

### **3.8. LA SITUACION DEL TERCERO ADQUIRENTE RESPECTO DEL ACTO DE DISPOSICION REALIZADO POR UN SOLO CONYUGE**

La Corte Suprema en el Octavo Pleno Casatorio Civil realizado en fecha 12 de marzo de 2019, ha dispuesto que, si el adquirente transfirió a su vez el bien en favor de



un tercero y este último lo inscribe registralmente, es de aplicación el principio de buena fe pública registral. Ello significa que la pretensión de nulidad del acto de disposición de un bien social extraordinario por uno solo de los cónyuges, no puede ser amparada frente al tercero, en aplicación de lo preceptuado por el artículo 2014 del Código Civil. Dicho tercero, resulta ser ajeno al contrato cuestionado por el cónyuge que no intervino. (Corte Suprema de Justicia de la Republica, Sentencia del Pleno Casatorio, Casación N° 3006-2015-Junin).

#### **2.2.5.9. DIFERENCIACIÓN DE LOS SUPUESTOS DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

La Corte Suprema en la Casación N° 2866-2013 La Libertad ha descrito en que consiste cada uno de los supuestos que se resuelven bajo la figura del mejor derecho de propiedad, así pues ha señalado que el supuesto de hecho comprendido en el artículo 1135 del Código Civil, es el conflicto entre dos o más títulos adquisitivos validos otorgados por la misma persona y sobre el mismo bien inmueble. Por otro lado, señala que el artículo 2014 del Código Civil, contiene un principio registral, estableciendo además que esta regla de protección resulta aplicable ante la eventualidad de que el negocio jurídico por el cual el transferente adquirió la titularidad del derecho de propiedad sobre un inmueble sea declarado nulo, rescindido o resuelto por virtud de causas que no consten en los registros públicos; finalmente, el artículo 2022 del Código Civil, en su primer párrafo, contiene el principio de oponibilidad registral por el cual el adquirente inscrito de un derecho sobre un inmueble, lo puede hacer valer frente al tercero con un derecho no inscrito sobre el inmueble.



### **2.2.5.10. TERCERO REGISTRAL**

Etimológicamente la palabra tercero deriva de la voz latina “tertiarius”, que significa: el que sigue inmediatamente en orden al o a lo segundo. (Cárdenas, 2010, p 45). En el Derecho Nacional, el profesor Alvarado (2000), ha desarrollado el siguiente concepto: “El tercero registral no es otro sino el titular registral que resulta beneficiado o perjudicado, por aplicación de los principios que recoge el sistema registral, respecto de una relación jurídica ajena pero conexa a su derecho inscrito y que confronta con el mismo”. (p.26).

#### **a) Tipos de tercero en el derecho comparado**

Según Alvarado (2000), en el derecho comparado se pueden distinguir claramente dos tipos de terceros clásicos: tercero latino y el tercero germano

- El tercero latino.- Es aquel que surge en los casos de conexión transversal y cuya protección se encuentra en el principio de oponibilidad. La denominación del tercero latino obedece a que el principio en el cual encuentra su protección es típico de los sistemas latinos (Francia e Italia). Generalmente se exige al tercero buena fe (creencia o desconocimiento) a efectos de ser protegido. (Cárdenas, 2010, p. 48).

- El Tercero Germano.- Que surge en los casos de conexión lineal y cuya protección se encuentra en el principio de fe pública registral. El principio en el cual encuentra su protección es típico de los sistemas germanos (Alemania, Suiza y Austria). En estos casos también se exigía la buena fe, desconocimiento del tercero, pero el requisito de la onerosidad no se recoge en todos los sistemas. En el Perú, al igual en España, es requisito para la protección del tercero que se trate de un adquirente a título oneroso. (Cárdenas, 2010, p. 49).

#### **b) Tipos de tercero en el derecho registral peruano**



En el Derecho Registral Peruano, al igual que en el Derecho Hipotecario Español, se protege a ambos terceros, toda vez que en nuestro ordenamiento jurídico se recogen los dos principios antes mencionados, brindando de esta manera seguridad jurídica al tercero, tanto frente a los casos de conexión transversal como frente a los casos de conexión lineal. (Cárdenas, 2010, p. 49).

### **2.2.6. SEGURIDAD JURIDICA**

La seguridad jurídica en el campo de derecho civil representa un reto sobre cómo resolver los conflictos de intereses. (Cervantes, 2020, p. 166). Pérez Luño ha señalado que, la seguridad es, sobre todo y antes que nada, una radical necesidad antropológica humana y el saber a qué atenerse. (Perez, 1994, citado por Cervantes, 2020, p. 167).

En ese sentido Cervantes (2020), ha indicado que la seguridad es un estado de necesidad humana, de convivencia pacífica, de sosiego y hasta de retozo, quien vive seguro, vive tranquilo y goza de esa felicidad que le brinda la seguridad de su entorno. El derecho se convierte por tanto en uno de esos instrumentos del que se vale la seguridad para brindad esa tranquilidad y ese sosiego que se busca. Y, entonces, la seguridad se transmuta en seguridad jurídica puesto que el derecho brinda conceptos, categorías e instituciones jurídicas; se pretende a través de estos brindar protección a los derechos y al patrimonio que uno va adquiriendo. En sentido negativo, eliminar la incertidumbre, el caos, es una necesidad humana porque esta genera un estado de inquietud e inestabilidad. Esta concepción sigue nuestra carta política del 93, al indicar en el artículo 2, numeral 22, que toda persona tiene derecho: “A la paz, a la tranquilidad, al disfrute del tiempo libre y al descanso, así como a gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida”. (p. 167). Asimismo, la idea de seguridad jurídica se desarrolla en términos de orden, certeza, confianza, estabilidad,



predictibilidad, legalidad, entre otros; y es a través del derecho que se pretende lograr ello. (p.167).

La seguridad jurídica se presenta entonces como un mecanismo de confianza sobre que puede suceder respecto del derecho (como norma) en la vida de las personas (tanto en su aspecto patrimonial o extrapatrimonial) y también como garantía de que lo que sucederá será consecuencia de un orden jurídico válidamente establecido (seguridad del individuo frente al derecho logrado a través del mismo derecho). (Cervantes, 2020, p.170).

Así también, Cervantes (2020), ha referido que la seguridad jurídica, como valor supremo del ordenamiento jurídico, presenta dos contenidos, el primero referido a que la información que todo sujeto de derecho debe tener en la emisión de la normativa vigente, lo cual se produce por la publicación de esta a efectos de que la misma no solo entra en vigencia, sino que a la vez constituye el fundamento de conocimiento de todos los sujetos de derecho de dicha normativa y por tanto es de aplicación obligatoria; y, el segundo referido a la predictibilidad de los fallos judiciales sobre la base de la correcta aplicación de las disposiciones normativa. (p. 171).

Finalmente, en doctrina suele distinguirse entre seguridad jurídica estática y seguridad jurídica dinámica. Así pues, Díez Picazo (1983) refiere que, la estática de los derechos subjetivos impone que ningún titular puede ser privado de ellos sin su consentimiento y que la dinámica de esos mismos derechos impone que el adquirente de un derecho subjetivo no pueda ver ineficaz su adquisición en virtud de una causa que no conoció o no debió conocer al tiempo de llevarla a cabo. (p. 237).



## CAPITULO III

### MATERIALES Y METODOS

#### 3.1. METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION

##### 3.1.1. ENFOQUE DE INVESTIGACIÓN

La investigación se enmarca dentro del enfoque cualitativo, que según Hernández Sampieri (2010) citado por Pineda (2017), es un enfoque de investigación que utiliza la recolección de datos sin medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de interpretación, además implica un proceso dinámico, no unilineal y sin regresión, como en el cuantitativo, sino es circular, y admite regresiones. (p. 21).

Una de las características de este enfoque es que en la búsqueda cualitativa, en lugar de iniciar con una teoría y luego voltear al mundo empírico para confirmar si esta es apoyada por los datos y resultados, el investigador comienza examinando los hechos en sí y en el proceso desarrolla una teoría coherente para representar lo que observa. (Esterberg, 2002, citado por Hernandez, Fernandez, y Baptista, 2014, p.8).

Entonces, la presente investigación sigue la línea cualitativa, dado que se analizó e interpretó pronunciamientos judiciales que resuelven sobre casos particulares de mejor derecho de propiedad para generar una teoría fundamentada.

Asimismo, es necesario acotar que desde un principio el estudio ha estado encaminado a proponer una solución al problema que tiene el propietario poseedor con título no inscrito en los procesos sobre mejor derecho de propiedad, en los que en algunos casos al ampararse la pretensión de declaratoria de mejor derecho de propiedad incoada por el propietario con título inscrito, se ha afectado el derecho de propiedad del propietario poseedor, ya que se ha visto privado con la emisión de dichas sentencias,



por lo que, inicialmente se ha propuesto como objetivo general: “Establecer si la preferencia del propietario inscrito en registros públicos en los procesos sobre mejor derecho de propiedad vulnera el derecho de propiedad del propietario poseedor no inscrito al no valorarse la posesión ejercida por este para desvirtuar la buena fe”, proyectándose además que nuestra solución sería una modificatoria legislativa de los artículos referidos al mejor derecho de propiedad, consistente en la valoración de la posesión del propietario con título no inscrito para desvirtuar la buena fe del tercero; sin embargo, a través de los estudios y análisis realizados y el desarrollo mismo de la investigación es que se ha visto por conveniente modificar nuestras preguntas de investigación, objetivos, la metodología y la solución misma, ya que estas se adecuan mejor y de manera coherente al desarrollo del problema de investigación y la solución misma, no obstante, que éstas de igual forma que las anteriores, también están orientadas a ofrecer una solución a estos propietarios poseedores no inscritos para que no se vean privados de su derecho de propiedad; modificaciones que están permitidos en una investigación cualitativa por admitir regresiones, como es la presente.

### **3.1.2. DISEÑO DE INVESTIGACION**

La investigación ha seguido el diseño TEORIA FUNDAMENTADA, cuyo propósito es “desarrollar teoría basada en datos empíricos y se aplica a áreas específicas” (Hernandez, Fernandez, y Baptista, 2014, p. 472). La nueva teoría se contrasta con la literatura previa (Tucker-McLaughlin y Campbell, 2012 citado por Hernandez, Fernandez, y Baptista, 2014, p. 472) y es denominada sustantiva o de rango medio porque emana de un ambiente específico, distinguiéndose de la teoría formal cuya perspectiva es mayor (Glaser y Strauss, 1967, citado por Hernandez, Fernandez, y Baptista, 2014, p.472). Las teorías sustantivas son de naturaleza local, sus explicaciones



se circunscriben a un ámbito determinado, pero poseen riqueza interpretativa y aportan nuevas visiones de un fenómeno (Hernandez, Fernandez, y Baptista, 2014, p. 473).

### **3.2. TIPO DE INVESTIGACIÓN.-**

El tipo de investigación es socio-jurídica o empírico-jurídica. Se habla de una investigación socio-jurídica cuando se ingresa a estudiar a la jurisprudencia (Tantaleán, 2016, p. 10), en la presente investigación tiene como base el estudio y análisis de jurisprudencia nacional y española.

### **3.3. MÉTODO DE LA INVESTIGACIÓN.**

La metodología utilizada en el presente trabajo de investigación es:

#### **- PARA EL PRIMER OBJETIVO:**

**MÉTODO TEORÍA FUNDAMENTADA.-** La teoría fundamentada es un método de investigación en el que la teoría emerge de los datos (Glaser y Strauss, 1967 citado por Cuñat, p. 1). Utiliza una serie de procedimientos que, a través de la inducción, genera una teoría explicativa de un determinado fenómeno estudiado (Cuñat, p. 1). Asimismo, como se había señalado anteriormente, su propósito es “desarrollar teoría basada en datos empíricos” (Hernandez, Fernandez, y Baptista, 2014, p. 472). En la presente investigación, se ha realizado el estudio y análisis de jurisprudencia nacional que resuelven sobre el mejor derecho de propiedad, los cuales han tenido en común características determinadas, referidas a que en el proceso hayan intervenido como partes, un propietario cuyo derecho de propiedad se encuentre inscrito y un propietario poseedor cuyo derecho de propiedad no se encuentra inscrito, desarrollando posteriormente una teoría sustantiva.



**MÉTODO DE ESTUDIO DE CASOS.-** Son estudios que al utilizar los procesos de investigación cuantitativa, cualitativa o mixta, analizan profundamente una unidad holística para responder al planteamiento del problema, probar hipótesis y desarrollar alguna teoría, asimismo, este método trata de un examen completo o intenso de una faceta, una cuestión o, quizás, los acontecimientos que tienen lugar en un marco geográfico a lo largo del tiempo, es un proceso de indagación que se caracteriza por el examen detallado, comprensivo, sistemático y, en profundidad del caso objeto de estudio (Hernandez, et al., 2014, pág. 164). Un caso puede ser una persona, una organización, un programa de enseñanza, un acontecimiento particular, un fenómeno emblemático, una persona, una norma, una institución jurídica, un criterio jurisdiccional. (Pineda, 2017, p. 25). En la presente investigación, se analizó pronunciamientos jurisdiccionales emitidos por la Corte Suprema, Tribunal Constitucional y Sala Civil.

**MÉTODO DOGMÁTICO.-** El método dogmático “propone estudiar el ordenamiento jurídico para conocerlo, transmitir ese conocimiento, utilizarlo, optimizarlo y mejorarlo” (Rojas, 2009, párr. 4). La dogmática jurídica es la encargada de estudiar a fondo las instituciones jurídicas pero de modo abstracto, es decir sin verificar su materialización en la realidad (Tantaleán, 2016, pp. 3-4). Las investigaciones dogmáticas estudian tales regulaciones, describiéndolas y explicándolas (Díaz, 1998, p.159). El dogmatismo es un conjunto de proposiciones que se tienen por principios innegables de una ciencia. (Real Academia de la Lengua Española, 1992, p. 545). En la presente investigación nos ha permitido analizar la institución jurídica del mejor derecho de propiedad y determinar el dogma o proposición impuesto por el ordenamiento en relación a la forma de resolverse estos casos.

- **PARA EL SEGUNDO OBJETIVO:**



**MÉTODO DE ESTUDIO DE CASOS.-** En la presente investigación, se analizó un pronunciamiento jurisdiccional emitido por el Tribunal Supremo Español en un proceso sobre mejor derecho de propiedad, a fin de determinar cuáles son las condiciones para que el propietario poseedor no inscrito se mantenga en su derecho y que el propietario con título inscrito no sea preferido en dichos procesos.

**MÉTODO TEORIA FUNDAMENTADA.-** En la presente investigación, se ha realizado el estudio y análisis de jurisprudencia española que resuelven sobre el mejor derecho de propiedad, produciendo datos que van a desarrollar posteriormente una teoría sustantiva.

### **3.4. AMBITO O LUGAR DE ESTUDIO**

El ámbito fáctico de estudio de la presente investigación fueron las sentencias judiciales emitidas por la Corte Suprema, Sala Civil de Cajamarca, Tribunal Constitucional y Tribunal Supremo español, en las que se pronunciaron o resolvieron sobre el mejor derecho de propiedad u otros aspectos relacionados con el problema planteado, esto en el periodo enero de dos mil doce a diciembre de dos mil dieciocho. Asimismo, el ámbito de estudio de la presente investigación estuvo conformado por las teorías y doctrina que ha desarrollado temas relacionados con nuestra teoría sustantiva, recurriéndose a libros, artículos científicos, artículos jurídicos, y opiniones relevantes de autores nacionales.

### **3.5. POBLACION Y MUESTRA**

#### **3.5.1. Población**

La población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones (Lepkowski, 2008 citado por Hernández, et al., 2014, p. 174). En el presente trabajo de investigación, la población está referida a las sentencias judiciales



que se han pronunciado o resuelto sobre el mejor derecho de propiedad emitidas por la Corte Suprema, Sala Civil, Tribunal Constitucional y Tribunal Supremo Español, con la particularidad de que en los mismos se advierta el conflicto entre un propietario con título inscrito y un propietario poseedor cuyo título no se encuentra inscrito, así como doctrina y jurisprudencia relacionada al tema de investigación.

### **3.5.2. Muestra**

La muestra es, en esencia, un subgrupo de la población (Hernandez, et al., 2014, p. 173). Para el presente trabajo de investigación, se utilizó el muestreo por conveniencia, las mismas que están formadas por los casos disponibles a los que se ha tenido acceso (Hernandez, Fernandez, y Baptista, 2014, p. 390). Por lo que, la muestra estuvo constituida por cinco (05) sentencias judiciales, las cuales son: Casación N° 2866-2013 La Libertad, Casación N° 3187-2013 Cajamarca, Sentencia N° 29-2013-SEC Cajamarca recaída en el expediente N°00137-2012-0-0601-SP-CI-01, Sentencia del Tribunal Constitucional 207/2020 de fecha 05 de marzo de 2020 recaída en el Expediente N° 0018-2015-PI/TC, Sentencia de la Primera Sala Civil del Tribunal Supremo Español del 7 de setiembre, en las que se han pronunciado o resuelto sobre el mejor derecho de propiedad (cuando se dispute el derecho de propiedad), con la particularidad de que en los mismos intervienen como partes del proceso, un propietario inscrito y un propietario poseedor cuyo título no se encuentra inscrito, los cuales se han resuelto aplicándose el artículo 2022 (primer párrafo) o 2014 del código civil (supuestos de hecho materia de investigación), artículos que si bien regulan casos distintos, en ellos pueden presentarse igualmente conflicto entre los propietarios mencionados, además de que para su resolución en cualquiera de los artículos mencionados se va a exigir buena fe e inscripción registral; estas sentencias han sido recopiladas en el periodo enero de dos



mil doce a diciembre de dos mil dieciocho; así también el muestreo está constituido por doctrina y jurisprudencia relacionada al tema de investigación.

## **LÍMITES Y LIMITACIONES**

- En la presente investigación nos hemos enfocado en el estudio y análisis de sentencias judiciales en los que se ha resuelto o se han pronunciado sobre casos de mejor derecho de propiedad aplicándose los artículos 2022 (primer párrafo) y 2014, con las particularidades descritas anteriormente; mas no, aquellos casos y teoría relacionada con la aplicación del artículo 1135, del cual solo se hizo mención en el capítulo referido al marco teórico como parte del desarrollo de los supuestos de mejor derecho de propiedad.

- Asimismo, cabe acotar que al indagarse sentencias emitidas por la Corte Superior de Justicia de Puno, se ha podido advertir un caso de mejor derecho de propiedad tramitado en el expediente N° 01837-2014-0-2101-JM-CI-02, que reúne las particularidades descritas en la muestra de la presente investigación, en cuya sentencia de primera instancia se ha amparado la pretensión de preferencia del propietario inscrito, sin embargo, en segunda instancia, se ha emitido sentencia de vista con voto singular. La sentencia de vista ha declarado nula la de primera instancia, empero, el voto singular emitido por el Juez Superior Pánfilo Monzón Mamani, ha dispuesto su voto en el sentido de revocarla y reformándola declararla infundada; en ese sentido, para efectos del desarrollo de la presente investigación, los fundamentos de este voto singular y discordante han sido considerados en la parte correspondiente a la discusión, para coadyuvar al desarrollo de las condiciones.

### **3.6. MÉTODOS, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS**



### 3.6.1. MÉTODOS

Según Pineda (2017) los métodos de recolección de información se pueden definir como el medio a través del cual el investigador se relaciona con los participantes para obtener la información necesaria que le permita lograr los objetivos de la investigación. (p. 85).

En la presente investigación se utilizó el método de la observación, el cual según, Pineda (2017) es el procedimiento de percepción atenta, racional, planificada, y sistemática de los fenómenos relacionados con el problema objeto de la investigación. (p. 85).

Ahora bien, en la presente investigación la observación recayó sobre teorías, doctrina y sentencias judiciales que se pronuncien sobre el mejor derecho de propiedad.

### 3.6.2. TÉCNICAS

#### - Para el Primer y Segundo objetivo

Se utilizó la técnica de observación documental que viene a ser aquella en la que el objeto de la observación está constituido por documentos, que en la presente investigación está referida a libros, artículos científicos, artículos jurídicos, opiniones relevantes de autores nacionales y sentencias judiciales. (Pineda 2017, p. 97).

Además, se utilizó la técnica de análisis documental, ya que se indagó documentos fuentes de diversa naturaleza (normas legales, jurisprudencia y sentencias judiciales); dicha técnica, según Lourdes Castillo, comprende un conjunto de operaciones encaminadas a representar un documento y su contenido bajo una forma diferente de su forma original, con la finalidad de posibilitar su recuperación posterior e identificarlo. Así también, el análisis documental es una operación intelectual que da



lugar a un subproducto o documento secundario que actúa como intermediario o instrumento de búsqueda obligado entre el documento original y el usuario que solicita información. “El calificativo de intelectual se debe a que el documentalista debe realizar un proceso de interpretación y análisis de la información de los documentos y luego sintetizarlo”. (Castillo, s.f.).

### **3.6.3. INSTRUMENTOS.-**

#### **Para el Primer y Segundo Objetivo**

- Fichas de Paráfrasis.- Es una ficha en la que el autor, escribe con sus propias palabras aquello que está investigando. (Pineda Gonzales, 2017, p. 98).
- Fichas de Resumen.- Es aquella en la que el investigador con sus propias palabras sintetiza un libro, capítulo, tema o parte de él. (Pineda, 2017, p. 98).



## CAPITULO IV

### RESULTADOS Y DISCUSION

En el presente capítulo se realiza la presentación, análisis e interpretación y/o comentario de los resultados alcanzados en la investigación realizada, en base a los objetivos planteados en la presente investigación.

#### **4.1. PRIMER OBJETIVO ESPECIFICO: Analizar las condiciones que se dan en los pronunciamientos de la jurisprudencia nacional para que el propietario con título inscrito no sea preferido y el propietario poseedor mantenga su derecho.**

Para el cumplimiento de este objetivo se ha elaborado cuadros que comprende una serie de procedimientos de análisis de las sentencias, concernientes al método de teoría fundamentada; iniciándose primeramente por la segmentación que implica la separación de fragmentos textuales de las sentencias, de acuerdo a cada eje temático (derecho de propiedad, posesión, tercero o segundo comprador); seguidamente, se ha pasado a realizarse la codificación abierta, en este procedimiento se ha descompuesto la información en temas, para asignarles códigos o nombres, existiéndose la posibilidad de repetirse entre uno u otro segmento y establecer además categorías que comprende los códigos ya establecidos; luego se ha pasado a la codificación axial, en el cual se ha realizado el rol de relacionar las categorías y los códigos, además, se ha formulado hipótesis en base a dichas relaciones; para finalmente pasarse a la fase de síntesis, en donde se hace un proceso de conexión de todo lo analizado para formar nuestra teoría que representaría las condiciones. Esta teoría va a fue contrastada con doctrina existente que versa sobre el tema en la parte que corresponde a la discusión de resultados.

Casos	Materiales empíricos	Codificación abierta	
		Códigos/Conceptos	Categorías
Casación N° 2866-2013 La Libertad	i) La demandante, empresa inversiones e importaciones La Nueva Piel Sociedad Anonima Cerrada, adquirió el bien inmueble sub materia (...), con el documento consistente en Escritura Pública de Compra Venta de seis de marzo del año dos mil siete, otorgado por doña Juana Isabel Sosa Viuda de Chia, la misma que se inscribió en el Asiento Número C00005 del rubro Titulos de Dominio de la Partida Electronica Número 040005761, (...) ii) Los demandados (...) tambien acreditan la adquisicion del bien, (...), como asi se puede advertir del documento privado de compra venta, de fecha nueve de mayo del dos mil, asi como tambien de la escritura pública de compra venta de fecha veintisiete de enero de dos mil cinco, otorgado por María Esther Reyna Velasquez, constatandose que tal derecho de propiedad no se encuentra publicitado por Registros Publicos.	Derechos de Propiedad sobre un mismo bien, distintos transferentes, titulo inscrito, titulo no inscrito	Caso de mejor derecho de propiedad
Casación N° 2866-2013 La Libertad	"i) la demandante (...) adquirió el bien inmueble (...) con el documento consistente en Escritura Pública de Compra Venta de seis de marzo del año dos mil siete, (...) la misma que se inscribió (...), ii) Los demandados (...) tambien acreditan la adquisicion del bien, (...), como asi se puede advertir del documento privado de compra venta, de fecha nueve de mayo del dos mil, asi como tambien de la escritura pública de compra venta de fecha veintisiete de enero de dos mil cinco.	mismo bien inmueble, adquisición primigenia del propietario inscrito, adquisición posterior	tiempos distintos de adquisición
Casación N° 2866-2013 La Libertad	"Este Colegiado encuentra que una interpretación correcta de lo que se debe entender como un actuar de buena fe, esto es, desconocimiento por el adquirente de la realidad extratabular, conlleva a que la existencia de poseedores en el inmueble sub Litis si desvirtuó el actuar de buena fe de la demandante, en consecuencia no puede oponer el título de propiedad sobre el derecho de propiedad del inmueble sub litis, pues si bien la inscribió su título, no cuenta con buena fe"	buena fe, poseedores legitimos, inoponibilidad del titulo inscrito	buena fe, posesion, titulo inoponible
Casación N° 2866-2013 La Libertad	"(...) declararon fundado el recurso de casación interpuesto doña Roselina Irene Minchola Rodriguez, apoderada de los demandados y reconvinientes, don Jorge Constante Minchola Rodriguez y doña Lucinda Vargas Ledesma, (...), en consecuencia revocaron la sentencia apelada(...), en el extremo que declaró fundada la demanda sobre mejor derecho de propiedad y reivindicacion (...), y reformandola, declararon infundadas las mismas, en los seguidos por la empresa Inversiones e Importaciones Nueva Piel (...)"	casacion fundada, desestimacion de demanda, situacion de las partes intacta	demanda desestimada

Figura N° 1: Cuadro de Análisis de la Casación N° 2866-2013 La Libertad.

Fuente: elaboración propia.

Codificación axial		Memorandos	Análisis/Síntesis
Relaciones entre categorías	Hipótesis	Notas de asociación libre	Jerarquización de categorías/ Interpretación hallazgos a la luz del problema de investigación
la transferencia de un mismo bien inmueble por distintas personas es un supuesto de mejor derecho de propiedad en el cual colisiona el derecho de un propietario con título inscrito y otro con título no inscrito	El mejor derecho de propiedad se resuelve aplicandose el artículo 2022 del Código Civil		El artículo 2022 del Código Civil es un supuesto de mejor derecho de propiedad, que comprende el conflicto entre un propietario con título inscrito y otro con título no inscrito
la adquisición primigenia del propietario no inscrito de un bien inmueble	Es importante que el propietario no inscrito adquiera primigeniamente		La adquisición primigenia por el propietario no inscrito de un bien inmueble para el ejercicio de la posesión.
la posesión como cuestión ha analizarse en el elemento de la buena fe exigible al propietario con título inscrito	El título inscrito es inoponible de existir un poseedor en el inmueble		La existencia de un poseedor en el inmueble desvirtua la buena fe del propietario inscrito, haciendo inoponible su título
la demanda desestimada mantiene intacta la situación de las partes procesales	la demanda de mejor derecho de propiedad que desestima la demanda no altera la situación de las partes procesales		La situación de las partes procesales queda intacta al desestimarse y no ampararse lo pretendido con la demanda de mejor derecho de propiedad

Figura 2: Cuadro de Análisis de la Casación N° 2866-2013 La Libertad.

Fuente: elaboración propia

Casos	Materiales empíricos	Codificación abierta	
	Segmentos de sentencias	Códigos/Conceptos	Categorías
Casación N° 3187-2013 Cajamarca	"(...) Conversion Agustina Contreras Luis interpone demanda sobre Mejor Derecho de Propiedad contra José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Marquez Toribio respecto del terreno ubicado en los jirones Alfonso Ugarte, (...) del Distrito y Provincia de Cajabamba con un area de 534.90m2 - (...) los demandados conducen un area de 210.73m2, siendo este el predio en litigio (...). Sostiene (...) que es propietaria del referido predio urbano (...) al haberlo adquirido de su anterior propietaria Brigida Fredesvinda Arana Marquez, mediante Escritura Pública de fecha cuatro de julio de dos mil ocho, encontrandose inscrita en la Partida número 11088901 del Registro de Predios (...). Jose Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Marquez Toribio (...) han adquirido sucesivamente tres lotes de terreno (...) debidamente acreditada en autos. Así: 1) La Escritura Pública de Compraventa de fecha tres de setiembre de mil novecientos ochenta y cinco adquirieron de Juan Francisco Arana Zavaleta, (...); 2) La Escritura Pública de Compraventa de fecha cinco de setiembre de mil novecientos ochenta y cinco, (...) adquieren de los conyuges Alberto Marquez Flores y Andrea Toribio Polo de Marquez (padres de la demandante Adriana Paulina Marquez Toribio) un retazo de solar que es parte integrante de otro de mayor extension (...) que en su totalidad lo adquirieron de su anterior propietaria Fredesvinda Brigida Arana Marquez de arroyo (...); 3) El contrato de Compraventa de fecha quince de junio de mil novecientos noventa y tres, donde figura que los demandantes adquirieron de Andrea Toribio Polo Viuda de Marquez (...).	Derechos de Propiedad sobre un mismo bien, distintos transferentes, propietaria originaria en comun, titulo inscrito, titulo no inscrito, adquisicion del propietario registral	Caso de mejor derecho de propiedad.
Casación N° 3187-2013 Cajamarca	"(...) Conversion Agustina Contreras Luis (...) interpone demanda de mejor derecho de propiedad () los demandados conducen un area de 210.73m2, siendo este el predio en litigio (). Sostiene (...) que es propietaria del referido predio urbano (...) al haberlo adquirido de su anterior propietaria Brigida Fredesvinda Arana Marquez, mediante Escritura Pública de fecha cuatro de julio de dos mil ocho, (...). Jose Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Marquez Toribio (...) han adquirido sucesivamente tres lotes de terreno (...) debidamente acreditada en autos. Así: 1) La Escritura Pública de Compraventa de fecha tres de setiembre de mil novecientos ochenta y cinco (...); 2) La Escritura Pública de Compraventa de fecha cinco de setiembre de mil novecientos ochenta y cinco, (...); 3) El contrato de Compraventa de fecha quince de junio de mil novecientos noventa y tres (...).	mismo bien inmueble, adquisición primigenia, propietario poseedor no inscrito, adquisición posterior	tiempos distintos de adquisición, propietario poseedor no inscrito

Figura N° 3: Cuadro de Análisis de la Casación N° 3187-2013 Cajamarca.

Fuente: elaboración propia

<p>Casación N° 3187-2013 Cajamarca</p>	<p>"Brigida Fredesvinda Arana Marquez (vendedora) inscribió su derecho de propiedad respecto del predio sub litis el día veintiocho de enero de dos mil ocho (...) y por su parte Conversión Agustina Contreras Luis (compradora) inscribió su derecho de propiedad el día diez de julio de dos mil ocho (...), por consiguiente, en ambos casos las codemandadas antes señaladas han inscrito su derecho de propiedad con fecha muy posterior a la data en que Jose Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Marquez Toribio adquieren su derecho de propiedad, pues del informe pericial,(...), se acredita que los esposos (...) adquirieron tres lotes de terreno, (...), en cuyo terreno se aprecia que los demandados han efectuado construcciones que cuentan con una antigüedad aproximada de treinta años, (...) se verifica que los principios de publicidad registral, fe publica registral y prioridad registral denunciados, no resultan de aplicación al presente caso, dado que conforme se aprecia de la sentencia de vista, el contrato de compraventa de fecha cuatro de julio de dos mil ocho (...), fue celebrado cuando Jose Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Marquez Toribio venían ejerciendo posesión física del inmueble,(...), lo que acredita la existencia de mala fe en la actuación de las partes contratantes en cuanto al referido Contrato de Compraventa de fecha cuatro de julio de dos mil ocho".</p>	<p>actos posesorios, mala fe, buena fe, posesion, titulo inscrito</p>	<p>buena fe, posesion, titulo de propiedad</p>
<p>Casación N° 3187-2013 Cajamarca</p>	<p>"(...) la Sala Superior ha privilegiado la posesion de Jose Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Marquez Toribio al contar estos con titulo de propiedad por encima de los principios registrales invocados por la demandada Conversion Agustina Contreras Luis, dado que esta ultima con un minimo de diligencia hubiera podido constatar que el bien que pretendia adquirir estaba siendo poseido por terceros con titulo de propietarios, por lo tanto, los principios registrales invocados (...) alegado por la recurrente respecto del predio sub materia queda desvirtuado, tanto mas, si se tiene en cuenta que debido a la importancia que supone la compraventa de un bien inmueble y estando a los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios, la diligencia ordinaria minima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quien o quienes detentan la posesion del mismo".</p>	<p>Falta de diligencia del comprador o tercero, principios registrales no aplicables, posesion privilegiada</p>	<p>Tercero no diligente, principios registrales.</p>
<p>Casación N° 3187-2013 Cajamarca</p>	<p>(...) declararon; INFUNDADO el recurso de Casación interpuesto por Conversion Agustina Contreras Luis (...), NO CASARON la sentencia de vista (...) de fecha 27 de marzo de dos mil trece, expedida por la Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca (...)"</p>	<p>casacion infundada, desestimacion de demanda de mejor derecho de propiedad, situacion de las partes intacta</p>	<p>demanda desestimada</p>

Figura 4: Cuadro de Análisis de la Casación N° 3187-2013 Cajamarca

Fuente: elaboración propia



Codificación axial		Memorandos	Análisis/Síntesis
Relaciones entre categorías	Hipótesis	Notas de asociación libre	Jerarquización de categorías/ Interpretación hallazgos a la luz del problema de investigación
la transferencia de un mismo bien inmueble por distintas personas es un supuesto de mejor derecho de propiedad en el cual colisiona el derecho de un propietario con título inscrito y otro con título no inscrito	El mejor derecho de propiedad se resolvió aplicándose el artículo 2014 del Código Civil		El artículo 2014 del Código Civil es un supuesto de mejor derecho de propiedad que comprende el conflicto entre un propietario con título inscrito y otro con título no inscrito
la adquisición primigenia del propietario poseedor no inscrito de un bien inmueble	Es importante que el propietario no inscrito adquiera primigeniamente para el ejercicio de la posesión		La adquisición primigenia por el propietario poseedor no inscrito de un bien inmueble para ejercer la posesión del bien.

Figura N° 5: Cuadro de Análisis de la Casación N° 3187-2013 Cajamarca

Fuente: elaboración propia



<p>la posesion como cuestion ha analizarse en el elemento de la buena fe exigible al propietario inscrito</p>	<p>la existencia de poseedores en el bien inmueble materia de litis acredita la mala fe</p>		<p>La existencia de un poseedor en el inmueble desvirtua la buena fe del propietario inscrito, acreditando por el contrario su mala fe.</p>
<p>La falta de diligencia del tercero tiene como consecuencia la inaplicacion de los principios registrales, privilegiandose la posesion.</p>	<p>Se inaplican los principios registrales si el tercero no tuvo una actuacion diligente</p>		<p>Los principios registrales se inaplican en el supuesto en que se advierta que el tercero no tuvo una actuacion diligente, advirtiendose la misma con la presencia de poseedores.</p>
<p>la demanda desestimada mantiene intacta la situacion de las partes procesales</p>	<p>la demanda de mejor derecho de propiedad que desestima la demanda no altera la situacion de las partes procesales</p>		<p>La situacion de las partes procesales queda intacta al desestimarse y no amparse lo pretendido con la demanda de mejor derecho de propiedad</p>

Figura N° 6: Cuadro de Análisis de la Casación N° 3187-2013 Cajamarca

Fuente: elaboración propia

Casos	Materiales empíricos	Codificación abierta	
		Códigos/Conceptos	Categorías
Sentencia N° 29-2013-SEC de fecha 27 de marzo de 2013 Cajamarca. Expediente N°00137-2012-0-0601-SP-CI-01	"(...) resulta evidente que las codemandadas (...) (Contreras Luis Arana Marquéz), han actuado de mala fe, que no solo se reduce a aquella que proviene del ámbito registral y que propiamente se sustenta en el principio de publicidad, sino además en el ámbito fáctico, ya que de los hechos probados antes valorados, se aprecia que los predios que adquirieron los demandantes José Rosas Castillo Toribio y Paulina Marquéz Toribio y que se convirtieron en una unidad, se encontraban en su posesión".	buena fe, ámbito registral, ámbito fáctico, posesión legítima, mala fe	buena fe, ámbitos verificables, posesión
Sentencia N° 29-2013-SEC de fecha 27 de marzo de 2013 Cajamarca. Expediente N°00137-2012-0-0601-SP-CI-01	"(...) Este específico hecho, es decir la "posesión ejercida, que muchas veces pasa desapercibida o no es reconocida en la valoración probatoria, tiene especial relevancia en el ámbito jurídico, pues, (...), es por excelencia esta relación fáctica (posesión) la que ofrece publicidad y hace oponible derechos o situaciones jurídicas frente a terceros. De ahí que, la compraventa de la codemandada Contreras Luis, de fecha 04-07-2008, fue celebrada en época en que los demandantes venían ejerciendo posesión del inmueble, lo cual obviamente le ha permitido a la compradora tomar cabal y pleno conocimiento acerca de la real situación del inmueble que estaba adquiriendo."	posesión legítima, publicidad, oponibilidad de derechos, permitir, conocimiento de una situación jurídica	posesión, conocimiento, oponibilidad, publicidad
Sentencia N° 29-2013-SEC de fecha 27 de marzo de 2013 Cajamarca. Expediente N°00137-2012-0-0601-SP-CI-01	"(...) De ahí que, la compraventa de la codemandada Contreras Luis, () fue celebrada en época en que los demandantes venían ejerciendo posesión del inmueble, (...). Lo cual, (...) demuestra la mala fe con la que han actuado tanto la adquirente, cuanto la vendedora, pues lo mínimo razonable y comprensible de una persona que está interesada en adquirir un inmueble es por lo menos preguntar al "poseedor" en qué situación se encuentra o cuál es el derecho que le asiste; lo cual, como lo han señalado los demandantes Castillo Toribio y Márquez Toribio, efectivamente se produjo, incluso le brindaron copias fotostáticas de sus escrituras públicas; por lo que, la conducta de la compradora Contreras Luis, no puede ser amparada por el derecho	mala fe de la compradora, diligencia en la adquisición cumplida, conocimiento de la otros titulares	mala fe, diligencia
Sentencia N° 29-2013-SEC de fecha 27 de marzo de 2013 Cajamarca. Expediente N°00137-2012-0-0601-SP-CI-01	"(...) A) REVOCAR la sentencia de fecha veintitrés de mayo del año dos mil doce, (...), en el extremo que declara fundada la demanda interpuesta por Convergencia Agustina Contreras Luis contra José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio, sobre mejor derecho de propiedad; y en el extremo que declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de fecha 04 de julio de 2008 y la cancelación de asiento registral respectivo, interpuesta por Convergencia Agustina Contreras Luis contra José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio; REFORMÁNDOLA DECLARON FUNDADA la demanda de nulidad de acto jurídico, en consecuencia DECLARAMOS NULO el acto jurídico de compraventa celebrado entre Brígida Fredesvinda Arana Márquez (vendedora) y Convergencia Agustina Contreras Luis (compradora), contenido en la escritura pública de fecha 04 de julio de 2008; NULO el asiento registral N° C00002 (...); INFUNDADA la demanda de mejor derecho de propiedad interpuesta por Convergencia Agustina Contreras Luis contra José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio"	revocación de sentencia fundada, desestimación de demanda, situación de las partes intacta	demanda desestimada

Figura N° 7: Cuadro de Análisis de la Sentencia N° 29-2013-SEC Cajamarca.

Fuente: elaboración propia.



Codificación axial		Memorandos	Análisis/Síntesis
Relaciones entre categorías	Hipótesis	Notas de asociación libre	Jerarquización de categorías/ Interpretación hallazgos a la luz del problema de investigación
La verificación de todos los ámbitos acredita la buena fe.	Para que se configure la buena fe debe verificarse el ámbito fáctico (posesión) y registral		la buena fe se configura cuando se ha verificado tanto el ámbito registral como el ámbito fáctico, como es la posesión. La posesión además acredita la mala fe
la posesión permite conocer la situación de un inmueble, haciendo oponible derechos	la publicidad que ofrece la posesión es lo suficientemente como para dar a conocer la situación real de un inmueble		la posesión es un mecanismo de publicidad del derecho de propiedad de un inmueble, otorgándole a los demás la posibilidad de conocer su situación real, haciendo oponible dicho derecho.
El cumplimiento de un actuar diligente en la adquisición por el comprador, conlleva a conocer de la existencia de otros titulares, advirtiéndose la mala fe.	el conocimiento de la situación del bien evidencia la mala fe si se adquirió dicho bien.		El conocimiento de la existencia de otros titulares del bien como consecuencia de un actuar diligente, acredita la mala fe,, sí a pesar de ello se adquirió.
la demanda desestimada mantiene intacta la situación de las partes procesales	la demanda de mejor derecho de propiedad que desestima la demanda no altera la situación de las partes procesales		La situación de las partes procesales queda intacta al desestimarse y no ampararse lo pretendido con la demanda de mejor derecho de propiedad

Figura 8: Cuadro de Análisis de la Sentencia N° 29-2013-SEC Cajamarca.

Fuente: elaboración propia.

Casos	Materiales empíricos	Codificación abierta	
		Códigos/Conceptos	Categorías
Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 05 de marzo de 2020, Expediente N° 0018-2015-PI/TC	"(...) 52. Siendo ello así, en atención a todo lo previamente expuesto, este Tribunal considera que una interpretación armónica de derecho de propiedad y del principio de seguridad jurídica conlleva a sostener que en los casos en los que fehacientemente el propietario haya sido víctima de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, para la configuración de la buena fe del tercero, será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de la observación, claro está, de los propios requisitos exigidos por el artículo 2014 del Código Civil,	comprador o tercero diligente, falsificación de documentos y/o suplantación de identidad	buena fe diligencia, fraude inmobiliario

Figura N° 9: Cuadro de Análisis de la Sentencia del Tribunal Constitucional.

Fuente: elaboración propia.

Codificación axial		Memorandos	Análisis/Síntesis
Relaciones entre categorías	Hipótesis	Notas de asociación libre	Jerarquización de categorías/ Interpretación hallazgos a la luz del problema de investigación
En los casos de fraude inmobiliario se exige que el tercero sea diligente	la buena fe del tercero implica proceder con diligencia y prudencia		El tercero habrá actuado con buena fe, solo si procedió de manera diligente y prudente.

Figura N°10: Cuadro de Análisis de la Sentencia del Tribunal Constitucional.

Fuente: elaboración propia.



Por otro lado, como cuestión aparte, empero, relacionada con el análisis precedente de las sentencias (y para dar a conocer la utilización del método dogmático), resulta necesario señalar en este acápite que, en los supuestos comprendidos en el artículo 2014 y 2022 primer párrafo del Código Civil, -específicamente cuando se discuta sobre el mejor derecho de propiedad-, se establece la preferencia del propietario con título inscrito en Registros Públicos siempre que cuente con buena fe (la cual se cumple con el solo hecho de verificar la información que consta en registros según la doctrina mayoritaria); esta proposición o estipulación dada e implantada por nuestro ordenamiento civil, constituiría un dogma, ya que se entiende como una proposición cierta e innegable aplicable para dichos supuestos, sin embargo, estos casos específicos analizados precedentemente donde ya no se prefiere a estos propietarios (y cuando exista posesión del propietario con título no inscrito) serían una excepción al mismo, pues como se ha podido apreciar, en aquellos casos donde el propietario con título no inscrito posea el bien inmueble adquirido primigeniamente, se opta por el desamparo del propietario con título inscrito.

**4.2. SEGUNDO OBJETIVO ESPECIFICO: Determinar cuáles son las condiciones que deben cumplirse según la doctrina y la jurisprudencia española para que el propietario poseedor mantenga su derecho.**

Para el cumplimiento de este objetivo y en lo concerniente a la jurisprudencia española también se ha elaborado un cuadro ajustado al método de teoría fundamentada que comprende el mismo proceso de análisis detallado en el desarrollo del primer objetivo específico; y en lo concerniente a las condiciones concebidas por la doctrina, de igual manera serán detalladas en la parte correspondiente a la discusión de resultados como parte del desarrollo del método de teoría fundamentada.

Casos	Materiales empíricos	Codificación abierta	
		Códigos/Conceptos	Categorías
Sentencia de la Primera Sala Civil del 7 de setiembre de 2007 España	"(...) Con fecha 10 de julio de 1998 se presentó demanda interpuesta por la mercantil FRONDAS EUROPEAS S.A. contra D <sup>a</sup> Sandra solicitando se dictara sentencia por la que se declarase: "1º Que la finca denominada "Permoeiras", descrita en el hecho cuarto de la demanda pertenece en pleno dominio a la entidad demandante "Fronidas Europeas S.A.", al ser una parte de la finca "Permoeiras" adquirida por compraventa otorgada a favor de mi mandante, en fecha 17 de Febrero de 1.998 (...).La oposición de la demandada se fundó, básicamente, en que ella y su esposo habían pasado a poseer la finca desde que aquélla la compró, habitando en la misma,	Derechos de Propiedad sobre un mismo bien, transferente en comun, título inscrito, título no inscrito.	Caso de mejor derecho de propiedad o accion declarativa de dominio
Sentencia de la Primera Sala Civil del 7 de setiembre de 2007 España	"(...) El litigio causante de este recurso de casación ha versado sobre la propiedad de una finca vendida por su titular registral a dos compradores diferentes mediante sendas escrituras públicas entre las que transcurrieron más de cinco años y de las cuales solamente la segunda se inscribió en el Registro de la Propiedad (...). El precio de la primera venta, cuya escritura pública se otorgó el 30 de octubre de 1992 (...).El precio de la segunda venta, cuya escritura pública se otorgó el 17 de febrero de 1998 (...). La demanda se interpuso por la segunda compradora, una sociedad anónima, contra la primera, una mujer casada en régimen de separación de bienes (...).	mismo bien inmueble, adquisición primigenia, propietario poseedor no inscrito, adquisición posterior	tiempos distintos de adquisicion
Sentencia de la Primera Sala Civil del 7 de setiembre de 2007 España	Finalmente, corolario de todo lo antedicho es que la segunda compradora, una sociedad anónima, no actuó de buena fe al adquirir e inscribir rápidamente su adquisición: primero, porque su representante legal, en prueba de confesión judicial, reconoció inequívocamente que antes de adquirir la finca pudieron comprobar "que la finca litigiosa se encontraba segregada por un cierre metálico, formando una sola finca perfectamente diferenciada del resto de las fincas anejas", de suerte que difícilmente podía ignorar que, de la finca que adquirirían, la mayor parte se encontraba delimitada por un signo de posesión tan elocuente como ese cierre metálico (...).	mala fe, posesion, difícil desconocer	posesión, mala fe

Figura N° 11: Cuadro de Análisis de la Sentencia de la Primera Sala Civil de España.

Fuente: elaboración propia.

<p>Sentencia de la Primera Sala Civil del 7 de setiembre de 2007 España</p>	<p>En consecuencia, si fuera cierto que la demandante, segunda compradora, desconocía que la mayor parte de la finca había sido comprada varios años antes por otra persona al mismo vendedor y esa otra persona venía poseyendo lo que había comprado, sólo a su notoria negligencia podría deberse tal desconocimiento, y por eso la inscripción registral no debe decidir a su favor el conflicto sobre la propiedad de la finca litigiosa, al faltar la buena fe exigida tanto por la letra del artículo 34 de la Ley Hipotecaria como por la jurisprudencia que interpreta el párrafo segundo del artículo 1473 del Código Civil (...)"</p>	<p>comprador o tercero no diligente en la adquisición, falta de buena fe</p>	<p>falta de diligencia, falta de buena fe</p>
<p>Sentencia de la Primera Sala Civil del 7 de setiembre de 2007 España</p>	<p>(...) Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, la Sra. Juez del mencionado Juzgado dictó sentencia con fecha 9 de junio de 1999 cuyo Fallo es del siguiente tenor literal: "Que desestimando la demanda presentada por el procurador D. Manuel J. Pedreira del Río en nombre y representación de "Fronchas Europeas, S.A." contra D<sup>a</sup> Sandra representada por el procurador D. Carlos García Brandariz (...) Interpuesto por la parte actora contra dicha sentencia recurso de apelación, (...), dicho Tribunal dictó sentencia en fecha 18 de abril de 2000 con el siguiente fallo: "Que, con estimación del recurso de apelación (...), debemos estimar la demanda interpuesta por el procurador Sr. Pedreira del Río, en nombre y representación de la entidad "Fronchas Europeas S.A.", contra D<sup>a</sup> Sandra, representada por el procurador Sr. García Brandariz, y, en su virtud, declaramos: 1. - Que la finca denominada "Permoeiras", descrita en el hecho cuarto de la demanda, pertenece en pleno dominio a la entidad demandante, al ser una parte de la finca adquirida por escritura pública de compraventa de 17 de febrero de 1998, (...)FALLAMOS.- 1. - HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por el Procurador D. Argimiro Vázquez Guillén, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Sandra, contra la sentencia dictada con fecha 18 de abril de 2000 (...), imponiendo a dicha parte las costas causadas por su recurso de casación y la pérdida del depósito constituido. 2. - CASAR LA SENTENCIA recurrida, dejándola sin efecto. 3. - En su lugar, CONFIRMAR EL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA, (...)"</p>	<p>casacion fundada, desestimacion de demanda, situacion de las partes intacta</p>	<p>demanda desestimada</p>

Figura 12: Cuadro de Análisis de la Sentencia de la Primera Sala Civil de España.

Fuente: elaboración propia.

Codificación axial		Memorandos	Análisis/Síntesis
Relaciones entre categorías	Hipótesis	Notas de asociación libre	Jerarquización de categorías/ Interpretación hallazgos a la luz del problema de investigación
la transferencia de un mismo bien inmueble por una misma persona es un supuesto de mejor derecho de propiedad en el cual colisiona el derecho de un propietario con título inscrito y otro con título no inscrito poseedor	El mejor derecho de propiedad se resuelve aplicándose el artículo 1473 del Código Civil en relación con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria		el artículo 1473 del Código Civil en relación con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, son normas que regulan sobre la preferencia además un supuesto de mejor derecho de propiedad que comprende el conflicto entre un propietario con título inscrito y otro con título no inscrito
propietario poseedor no inscrito de un bien inmueble	Es importante que el propietario no inscrito adquiera primigeniamente		La adquisición primigenia por el propietario no inscrito de un bien inmueble para el ejercicio de la posesión.
la posesión es difícil de ignorar, su existencia acredita mala fe	la posesión acredita la mala fe		la posesión al ser un elemento difícil de ignorar acredita la mala fe de la segunda compradora que inscribió su título

Figura N° 13: Cuadro de Análisis de la Sentencia de la Primera Sala Civil de España.

Fuente: elaboración propia.



no hay buena fe si el comprador no fue diligente en su adquisicion	Si el comprador no fue diligente en su adquisicion, no existe buena fe		no existe buena fe si el comprador no fue diligente en su adquisicion.
la demanda desestimada mantiene intacta la situacion de las partes procesales	la demanda de mejor derecho de propiedad que desestima la demanda no altera la situacion de las partes procesales		La situacion de las partes procesales queda intacta al desestimarse y no ampara lo pretendido con la demanda de mejor derecho de propiedad

Figura N° 14: Cuadro de Análisis de la Sentencia de la Primera Sala Civil de España.

Fuente: elaboración propia.



Asimismo, enseguida se realizará la justificación de las hipótesis formuladas como consecuencia del análisis de la jurisprudencia nacional y española.

Las hipótesis que integran la teoría referida a las condiciones se han formulado en función a lo que se ha venido investigando como es la no preferencia del propietario con título inscrito y la conservación del derecho de propiedad del propietario poseedor con título no inscrito respecto de un bien inmueble en conflicto. Dichas hipótesis como se ha podido apreciar en los cuadros, son las siguientes:

- Primera Hipótesis: “Es importante que el propietario no inscrito adquiera primigeniamente”.

Esta hipótesis ha quedado corroborada con la Casación N° 2866-2013 La Libertad, en la cual se ha señalado que la demandante adquirió el bien inmueble mediante Escritura Pública de fecha 06 de marzo de 2007 debidamente inscrito; y, el demandado, adquirió por documento privado de fecha 09 de mayo de 2000 y escritura pública de fecha 27 de enero de 2005; Casación N° 3187-2013 Cajamarca, en la que se establece que la demandante lo adquirió por Escritura Pública de fecha 04 de julio de 2008, encontrándose inscrita en Registros Públicos; y los demandados adquirieron por Escritura Pública 03 de setiembre de 1985, Escritura Pública de fecha 05 de setiembre de 1985, y por contrato de compraventa de fecha 15 de junio de 1993; Sentencia de la Primera Sala Civil del 7 de setiembre de 2007 España, en el que se ha indicado que la demandante adquirió por Escritura Pública el 17 de febrero de 1998 inscrito en el Registro de la Propiedad y el demandado adquirió por escritura pública de fecha 30 de octubre de 1992. Como es de verse, en estas el propietario poseedor siempre adquiere primeramente, constituyéndose en un presupuesto para el desamparo de lo pretendido



por el propietario con título inscrito, esto es, la declaratoria de mejor derecho de propiedad.

- Segunda Hipótesis (En esta se describen varias hipótesis fijadas en los cuadros precedentes que están siendo agrupadas por referirse a una misma condición como es la posesión): “El título inscrito es inoponible de existir un poseedor en el inmueble”, “la existencia de poseedores en el bien inmueble materia de Litis acredita la mala fe”, “la publicidad que ofrece la posesión es lo suficientemente como para dar a conocer la situación real de un bien inmueble”, “la posesión acredita la mala fe”.

Las hipótesis formuladas se prueban con la Casación N° 2866-2013 La Libertad, que señala, “la existencia de poseedores en el inmueble sub Litis si desvirtuó el actuar de buena fe de la demandante, en consecuencia, no puede oponer el título de propiedad sobre el derecho de propiedad del inmueble sub litis, pues si bien la inscribió su título, no cuenta con buena fe”; Casación N° 3187-2013 Cajamarca que establece que, “Brígida Fredesvinda Arana Marquez y Conversion Agustina Contreras Luis han inscrito su derecho de propiedad con fecha muy posterior a la data en que José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Marquez adquieren su derecho de propiedad, y conforme se tiene dicho, los demandados ya se encontraban en posesión del bien, lo que acredita la existencia de mala fe en la actuación de la partes contratantes en cuanto al referido contrato de compraventa de fecha cuatro de julio de dos mil ocho”; Sentencia N° 29-2013-SEC de fecha 27 de marzo de 2013 Cajamarca que indica, “la posesión ofrece publicidad y hace oponible derechos o situaciones jurídicas frente a terceros. De ahí que, la compraventa de Contreras Luis, fue celebrada en época en que los demandantes venían ejerciendo posesión del inmueble, lo cual obviamente le ha permitido a la compradora tomar cabal y pleno conocimiento acerca de la real situación del inmueble que estaba adquiriendo”; y, Sentencia de la Primera Sala Civil del 7 de



setiembre de 2007 España, que señala “la segunda compradora, una sociedad anónima, no actuó de buena fe al adquirir e inscribir rápidamente su adquisición, porque su representante legal, reconoció que antes de adquirir la finca pudieron comprobar "que la finca litigiosa se encontraba segregada por un cierre metálico, de suerte que difícilmente podía ignorar que, de la finca que adquirirían, la mayor parte se encontraba delimitada por un signo de posesión”. Es así, como también se ha podido apreciar que en las mismas se han utilizado dichas premisas como fundamento o ratio decidendi para el desamparo de lo pretendido por el propietario con título inscrito, manteniéndose el propietario poseedor con título no inscrito en su derecho.

- Tercera Hipótesis (En esta se describen varias hipótesis fijadas en los cuadros precedentes que están siendo agrupadas por referirse a una misma condición como es propietario inscrito no diligente o de mala fe): “Se inaplican los principios registrales si el tercero no tuvo una actuación diligente”, “para que se configure la buena fe debe verificarse el ámbito factico (posesión) y registral”, “el conocimiento de la situación del bien evidencia la mala fe si se adquirió dicho bien”, “la buena fe del tercero implica proceder con diligencia y prudencia”, “si el comprador (propietario inscrito) no fue diligente en su adquisición no existe buena fe”.

Igualmente las hipótesis formuladas se corroboran con la Casación N° 3187-2013 Cajamarca, que señala, “la demandada Conversion Contreras Luis, con un mínimo de diligencia hubiera podido constatar que el bien que pretendía adquirir estaba siendo poseído por terceros con título de propietarios, por lo tanto, los principios registrales invocados alegado por la recurrente respecto del predio sub materia queda desvirtuado”; Sentencia N 29- 2013-SEC de fecha 27 de marzo de 2013 Cajamarca, en el que se indica que, “las codemandadas Contreras Luis Arana Marquez, han actuado de mala fe, que no solo se reduce a aquella que proviene del ámbito registral y que propiamente se



sustenta en el principio de publicidad, sino además en el ámbito fáctico, ya que de los hechos probados antes valorados, se aprecia que los predios que adquirieron los demandantes José Rosas Castillo Toribio y Paulina Marquez Toribio y que se convirtieron en una unidad, se encontraban en su posesión”, Sentencia N° 29- 2013- SEC de fecha 27 de marzo de 2013 Cajamarca, en el que se establece que, “la compraventa de la codemandada fue celebrada de mala fe, pues lo mínimo razonable y comprensible de una persona que está interesada en adquirir un inmueble es por lo menos preguntar al “poseedor” en qué situación se encuentra o cuál es el derecho que le asiste; lo cual, como lo han señalado los demandantes Castillo Toribio y Márquez Toribio, efectivamente se produjo, incluso le brindaron copias fotostáticas de sus escrituras públicas”; Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 05 de marzo de 2020, Expediente N° 0018-2015-PI/TC, en el que se señala que, “en los casos en los que fehacientemente el propietario haya sido víctima de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, para la configuración de la buena fe del tercero, será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo”; Sentencia de la Primera Sala Civil del 7 de setiembre España, en el que se indica que, “si fuera cierto que la demandante, segunda compradora, desconocía que la mayor parte de la finca había sido comprada varios antes por otra persona y que ésta venía poseyéndola, solo a su notoria negligencia podría deberse el desconocimiento, y por eso la inscripción registral no debe decidir a su favor el conflicto sobre la propiedad de la finca litigiosa”. Como es de verse, las hipótesis se encuentran debidamente corroboradas ya que dichos enunciados han sido el fundamento o ratio decidendi para el desamparo de lo pretendido por el propietario con título inscrito.



#### **4.3. DISCUSION DE RESULTADOS**

En principio, de la jurisprudencia analizada se advierte que la sentencia emitida en los procesos sobre mejor derecho de propiedad, desestima la declaratoria de preferencia pretendida por el propietario con título inscrito, lo cual supone que a éste último ya no se le asigna el goce exclusivo del derecho de propiedad del bien inmueble materia de Litis, tampoco se le declara como verdadero y único propietario; significando a la vez que el propietario que ejerce posesión mantenga su derecho de propiedad.

Entonces, las condiciones que deben cumplirse en un proceso sobre mejor derecho de propiedad (específicamente en los supuestos comprendidos en los artículos 2022 primer párrafo y el artículo 2014 del Código Civil) para que el propietario poseedor cuyo título no fue inscrito mantenga su derecho y que no sea preferido el propietario con título inscrito, son:

- Ejercicio de la posesión del bien por el propietario no inscrito, debiéndose tratar de una posesión legítima.
- Adquisición primigenia o anterior del propietario poseedor no inscrito.
- Falta de diligencia o actuación de mala fe del propietario con título inscrito.

#### **1.- EJERCICIO DE LA POSESIÓN DEL BIEN POR EL PROPIETARIO NO INSCRITO, DEBIÉNDOSE TRATAR DE UNA POSESIÓN LEGÍTIMA.**

La existencia de un poseedor a título de propietario en el inmueble desvirtúa la buena fe del propietario inscrito, acreditando por el contrario su mala fe y haciendo inoponible su título (esto es, que no va a perjudicar en los intereses legítimos del propietario poseedor no inscrito o surtir efecto alguno respecto a éste último), ya que es un mecanismo de publicidad del derecho de propiedad de un inmueble. La posesión



como medio de publicidad de la propiedad ha sido destacada por varios doctrinarios, tales como Valencia (1978), que señala que “los derechos patrimoniales se hacen visibles o públicos mediante su ejercicio o poder de hecho” (p.206), esto es, la posesión; Ihering también ha mencionado que “la posesión es la forma perfecta de visibilidad del derecho de propiedad” (Ihering, 1960 citado por Bazan, 2016); de la misma manera, Wayar ha dicho que: “el hecho posesorio se presenta como el verdadero medio publicitario lo cual significa que la posesión se presenta como hecho que exterioriza una relación real con el bien”. (Wayar, 1999, p.150).

Ahora bien, en relación a la jurisprudencia existente que entra a analizar esta condición y de las cuales se ha inferido la misma, encontramos a la Casación N° 2866-2013 La Libertad, en el cual se ha establecido que la existencia de poseedores en el inmueble respecto del cual se discute el derecho de propiedad, desvirtúa el actuar de buena fe de la demandante (propietaria con título inscrito), razón por la cual no se encontraría en la posibilidad de oponer su título de propiedad. Además, de la citada casación se infiere que se hace referencia a la posesión legítima, pues los demandados ejercían la misma en virtud a su derecho de propiedad, según se desprende de lo desarrollado en el fundamento 4.12 de la mencionada casación pues se indica: “(...) y siendo que los poseedores del bien inmueble son los demandados, cuya adquisición se ha acreditado que fue con anterioridad, (...)”. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente, Casación 2866-2013, 2013).

Asimismo, en la Casación N° 3187-2013 Cajamarca, se indica que el contrato de compraventa de las demandantes en el proceso sobre mejor derecho de propiedad, fue celebrado con fecha muy posterior a la adquisición de los demandados y cuando estos se encontraban ejerciendo la posesión física del bien inmueble, acreditándose la mala fe de las demandantes quienes contaban con título inscrito. (Corte Suprema de Justicia,



Sala Civil Transitoria, Casación 3187-2013, 2013); desprendiéndose igualmente que se hace referencia a la posesión legítima, pues son los demandados compradores quienes poseen. Igualmente, en la Sentencia N° 29-2013-SEC de fecha 27 de marzo de 2013 Cajamarca recaída en el expediente N°00137-2012-0-0601-SP-CI-01, se ha precisado que la posesión ofrece publicidad y hace oponible derechos, lo cual permite a la compradora tomar cabal y pleno conocimiento acerca de la situación real del bien inmueble que adquirió.

Así también, en el voto singular adjunto a la Sentencia de Vista de fecha 16 de agosto de 2016, Puno, recaída en el expediente 01837-2014-0-2101-JM-CI-02, se ha dicho que, los demandados quienes no cuentan con título inscrito, siempre ejercían la posesión, lo que no podía ser desconocido, ya que este hecho es evidente, por lo que la buena fe de las demandantes viene a ser algo inexistente (Sala Civil de Puno de la Corte Superior de Justicia de Puno, Expediente N° 01837-2014-0-2101-JM-CI-02, 2014). Aunado a ello, cabe señalar que la jurisprudencia española también ha valorado la posesión del comprador sin título inscrito, teniendo en cuenta que la legislación española ha regulado la preferencia del propietario que ha inscrito su derecho en el caso de bienes inmuebles, (según lo establecido en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria Española y el artículo 1473 del Código Español), así la Primera Sala Civil del Tribunal Supremo Español, en su sentencia emitida en fecha 07 de setiembre del 2007, ha señalado que la segunda compradora no había procedido con buena fe al comprar e inscribir inmediatamente dicha adquisición, ya que la finca que se había comprado estaba siendo poseída, razón por la cual difícilmente podía ser desconocida. (Tribunal Supremo de España, Primera Sala Civil, N de Resolución 928/2007, 2007).

Por otro lado, la doctrina nacional también se ha pronunciado sobre la importancia de la posesión para desvirtuar la buena fe. Así pues, Mejorada (2015), ha afirmado que



la buena fe del tercero puede ser destrozada con la posesión, pues ésta cuenta con el poder suficiente para lograr ello, de manera que no resulta necesario que dicha posesión conste en algún documento para acreditarla, siendo suficiente con que se presencie a alguien distinto al comprador para que el tercero no sea amparado y la propiedad se mantenga en su sitio. Bazán (2016), también ha manifestado que el tercero adquirente no podrá indicar haber procedido con buena fe, si se advierte que los verdaderos dueños se encontraban en el uso y disfrute del inmueble mediante la posesión. Por su parte Pasco (2018), ha precisado que por la visibilidad y notoriedad de la cual esta investida la posesión, el tercero registral no podrá peticionar la protección de la fe pública, en aquellos casos en los que la validez o eficacia de su título inscrito este siendo discutido por quien se encontraba en posesión del bien y que cuenta con un derecho que si bien no estaba inscrito en Registros Públicos, existía en la realidad y lo divulgaba mediante la posesión.

En ese sentido, se puede señalar que la doctrina antes mencionada, refuerza el criterio que han asumido los jueces en los casos analizados, resaltando la importancia de la valoración de la posesión en los procesos sobre mejor derecho de propiedad; siendo estas concepciones doctrinales totalmente acertadas, pues la posesión como instrumento de publicidad de la propiedad tiene su sustento en el artículo 912 del Código Civil que prescribe: “la posesión genera la presunción de propiedad a favor del ocupante”, así pues, quien vea a alguien poseyendo un bien inmueble, va a suponer que es su propietario, ya que en la mayoría de los casos se da esta coincidencia, por lo que, la posesión revestida de la presunción hace que el tercero o propietario con título inscrito conciba que su transferente no podía ser el legítimo propietario, igualmente, se puede afirmar que la posesión como hecho notorio, evidente y difícil de ignorar, otorga a los



demás la posibilidad de conocer la situación real del inmueble que se va adquirir y destruir toda buena fe que se pudiera alegar.

## **2.- ADQUISICIÓN PRIMIGENIA O ANTERIOR DEL PROPIETARIO POSEEDOR NO INSCRITO**

La condición de adquisición primigenia o anterior del propietario poseedor no inscrito, se infiere de los casos analizados, puesto que, en éstos, el propietario poseedor sin título inscrito adquiere antes que el propietario con título inscrito.

Así, en la Casación N° 2866-2013 La Libertad, se ha establecido que, la demandante adquirió el bien inmueble con el documento consistente en Escritura Pública de Compra Venta de 06 de marzo de 2007, la misma que se inscribió; y, los demandados también acreditan la adquisición del bien, con el documento privado de compra venta, de fecha 09 de mayo de 2000, así como también con la escritura pública de compra venta de fecha 27 de enero de 2005 (Corte Suprema de Justicia, Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente, Casación 2866-2013, 2013). De igual manera, en la Casación N° 3187-2013 Cajamarca, se ha precisado que la demandante adquirió el bien inmueble materia de Litis mediante Escritura Pública de fecha 04 de julio de 2008; y, los demandados adquirieron a través de la Escritura Pública de Compraventa de fecha 03 de setiembre de 1985, la Escritura Pública de Compraventa de fecha 05 de setiembre de 1985, el contrato de Compraventa de fecha 15 de junio de 1993. (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Transitoria, Casación 3187-2013, 2013).

En el voto singular y discordante adjunto a la Sentencia de Vista de fecha 16 de agosto de 2016 recaída en el Expediente 01837-2014-0-2101-JM-CI-02, la Sala Civil de Puno, también ha mencionado que los demandados (propietarios poseedores no inscritos) adquirieron en fecha 06 de marzo de 2013 mediante escritura pública de



promesa de venta con arras convencionales, (la misma que ha sido considerada por el juzgado como un contrato de compraventa), y las demandantes adquirieron mediante Escritura Pública de compraventa de fecha 25 de junio de 2013 (Sala Civil de Puno de la Corte Superior de Justicia de Puno, Expediente N° 01837-2014-0-2101-JM-CI-02, 2014). Igualmente en la Sentencia de la Primera Sala Civil del 7 de setiembre de 2007 España, se ha indicado que la escritura pública de la primera transferencia se otorgó el 30 de octubre de 1992; y, la escritura pública de la segunda compradora quien había inscrito su derecho, se otorgó el 17 de febrero de 1998. (Tribunal Supremo de España, Primera Sala Civil, N de Resolución 928/2007, 2007).

En este contexto, se puede afirmar que el adquirir primeramente, permite a los propietarios con título no inscrito poseer los bienes inmuebles que son objeto de Litis, realizando actos posesorios, y por tanto ejercer la misma al tiempo en que los propietarios con título inscrito adquirieron el mismo bien, otorgándoles la posibilidad de conocer la real situación del bien.

### **3.- FALTA DE DILIGENCIA O ACTUACIÓN DE MALA FE DEL PROPIETARIO CON TÍTULO INSCRITO**

Para que el propietario con título inscrito sea amparado en aplicación de los principios registrales previstos en los artículos 2014 y 2022 del Código Civil, éste debe haber procedido con buena fe, lo que comprende un actuar diligente y prudente al adquirir el bien inmueble, que a la vez supone verificar o constatar tanto el ámbito registral como el ámbito fáctico (posesión); en consecuencia, solo así se configuraría la buena fe. Contrariamente, el propietario poseedor con título no inscrito mantendrá su derecho de propiedad y los principios registrales se inaplicarán, en el supuesto en que se advierta que el propietario con título inscrito no tuvo una actuación diligente y prudente,



es decir, no indagó en lo más mínimo sobre la posesión del inmueble que se va a comprar (falta de diligencia); o, si es que a pesar de haberse constituido en dicho bien y constatar que otra persona poseía el bien en virtud de un título de propiedad, compró e inscribió su título en Registros Públicos para ser preferido (actuación de mala fe).

Ahora bien, en relación a la jurisprudencia existente que entra a analizar esta condición y de las cuales se ha inferido la misma, encontramos a la Casación N° 3187-2013 Cajamarca, en el cual se ha resuelto que los principios registrales invocados y alegados por la recurrente (quien es la demandante y propietaria con título inscrito en el proceso de mejor derecho de propiedad) queda desvirtuado, en razón de que, debido a la importancia que supone la compraventa de un bien inmueble y estando a los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios, la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quien o quienes detentan la posesión del mismo. (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Transitoria, Casación 3187-2013, 2013).

Asimismo, en la Sentencia N° 29-2013-SEC de fecha 27 de marzo de 2013 Cajamarca recaída en el expediente N° 00137-2012-0-0601-SP-CI-01, se ha establecido que la compraventa celebrada por la demandante, al haberse realizado en época en que los demandados ejercían la posesión, acredita la mala fe en su actuar, pues lo mínimo razonable y comprensible de una persona que está interesada en adquirir un inmueble es por lo menos preguntar al poseedor en qué situación se encuentra o cuál es el derecho que le asiste; hecho que habría ocurrido, ya que los demandados inclusive les habrían brindado copias fotostáticas de sus escrituras públicas; por lo que, la conducta de la compradora Contreras Luis, no podía ser amparado. (Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, Expediente 00137-2012-0-0601-SP-CI-01, 2012).



Igualmente, del voto singular adjunto a la Sentencia de Vista de fecha 16 de agosto de 2016 Puno, recaída en el expediente N° 01837-2014-0-2101-JM-CI-02, se infiere que, las actoras no han actuado con la diligencia ordinaria mínima de verificar el estado actual del bien a adquirir y principalmente quien o quienes detentan la posesión - lo cual es exigible en este tipo de actos- razón por la cual se ha concluido que a las demandantes no les asiste la presunción de buena fe registral. (Sala Civil de Puno de la Corte Superior de Justicia de Puno, Expediente N° 01837-2014-0-2101-JM-CI-02, 2014).

Además, el Tribunal Constitucional en su Sentencia de fecha 05 de marzo de 2020 recaída en el expediente N° 0018-2015-PI/TC, pronunciándose respecto de la constitucionalidad del artículo 2014 del Código Civil, ha establecido que en los casos en los que fehacientemente el propietario haya sido víctima de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, para la configuración de la buena fe del tercero, será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de la observación, claro está, de los propios requisitos exigidos por el artículo 2014 del Código Civil. (Tribunal Constitucional, Expediente 00018-2015-PI/TC, 2020). Igualmente en la Sentencia de la Primera Sala Civil del Tribunal Supremo Español del 7 de setiembre de 2007, se ha prescrito que: “(...) si fuera cierto que la demandante, segunda compradora, desconocía que la mayor parte de la finca había sido comprada varios años antes por otra persona al mismo vendedor y esa otra persona venía poseyendo lo que había comprado, sólo a su notoria negligencia podría deberse tal desconocimiento, y por eso la inscripción registral no debe decidir a su favor el conflicto sobre la propiedad de la finca litigiosa, al faltar la buena fe exigida tanto por la letra del artículo 34 de la Ley Hipotecaria como por la jurisprudencia que interpreta el párrafo segundo del artículo 1473 del Código



Civil (...)".(Tribunal Supremo de España, Primera Sala Civil, N de Resolución 928/2007, 2007).

En el plano doctrinal, Morales citado por Pasco (2018), ha referido que seríamos ciegos si pensáramos que la buena fe debe examinarse solo en Registros Públicos, ya que la constatación de quien posee la cosa inmueble es importante para comprobar la buena fe del sub adquirente con título inscrito y oneroso. Bazán (2016), también escribe sobre la diligencia mínima exigible al propietario inscrito o tercero para aseverar que tiene buena fe, señalando que ello comprende investigar la posesión para enterarse que el vendedor, que puede ser un delincuente, no está en control material del predio y que no guarda relación alguna con el tenedor. Así refiere que antes de adquirir un bien y dirigirse al mismo tendrá que preguntar a quien posee ¿quién es usted y qué vínculo tiene con el vendedor? Sin estos datos satisfactorios, difícilmente se podría decir que hay buena fe.

La buena fe a la que se hace referencia en los pronunciamientos judiciales analizados y en la doctrina es aquella a la que se denomina buena fe diligencia, la misma que es concebida como un patrón de conducta que obliga al comprador a asumir una actitud diligente al momento de su adquisición, imponiéndosele deberes elementales de verificación e información, conforme a los cánones mínimos de honestidad en la adquisición. (Gordillo, 2010, p. 123).

En ese sentido, la buena fe siempre va a comprender no lesionar o afectar derechos ajenos, lo cual se advertirá cuando en el inmueble materia de Litis existen poseedores a título de propietarios, de tal manera, que si el propietario inscrito adquiriera dicho bien y alegase que no tenía conocimiento que sobre este bien recaía un derecho que colisionaba con el suyo, se podrá decir que no fue diligente; y, si a pesar de



conocer de la existencia de poseedores legítimos, comprase dicho bien se dirá que actuó de mala fe, lesionando el derecho de otros titulares del bien; por lo que, estos criterios jurisdiccionales así como la doctrina citada resulta apropiada al exigirle al propietario con título inscrito adoptar un comportamiento prudente y cuidadoso al adquirir un inmueble consistente en su averiguación.

Por otro lado, resulta necesario mencionar que la Corte Suprema de Justicia de la Republica, en la Sentencia del Pleno Casatorio, Casación N° 3006-2015 Junín (VIII Pleno Casatorio) en su fundamento e), ha señalado que la disposición de un bien social por uno de los cónyuges sin el consentimiento del otro es un contrato nulo, pero no repercute contra aquel tercero que lo haya adquirido conforme a los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil (Corte Suprema de Justicia de la Republica, Sentencia del Pleno Casatorio, Casación N° 3006-2015-Junin); ahora bien, ajustando lo señalado por la Corte Suprema de la Republica a las condiciones fijadas precedentemente, se podrá decir que el tercero no se verá afectado siempre que haya tenido una actuación diligente, esto es, averiguar si quien le transmite es el verdadero y legítimo propietario, y si existen poseedores en el inmueble y les asiste a cualquiera de ellos algún derecho incompatible con el suyo, constatando de esta manera si ambos cónyuges han dispuesto y consienten la venta, de cumplirse ello, se verá amparado por lo dispuesto en el artículo 2014 del código civil.



## V. CONCLUSIONES

1. las condiciones que deben cumplirse en un proceso sobre mejor derecho de propiedad para que el propietario poseedor cuyo título no fue inscrito mantenga su derecho y que no sea preferido el propietario con título inscrito son: a) Ejercicio de la posesión del bien por el propietario no inscrito, debiéndose tratar de una posesión legítima; b) Adquisición primigenia o anterior del propietario poseedor no inscrito, c) Falta de diligencia o actuación de mala fe del propietario con título inscrito.
2. En las sentencias analizadas emitidas por la Sala Civil de Cajamarca, la Corte Suprema y el Tribunal Supremo Español, se ha optado por el desamparo de la pretensión de declaratoria de mejor derecho de propiedad demandado por el propietario con título inscrito contra el propietario poseedor que cuenta con título no inscrito, apreciándose que se ha analizado y considerado fundamentalmente que, este último ejercía la posesión del bien cuyo derecho de propiedad se discute al tiempo en que el propietario con título inscrito adquirió el bien; y, que el propietario con título inscrito no fue diligente o cuidadoso al adquirir el bien, aspecto que debió haber tenido en cuenta debido a la trascendencia económica que supone comprar un inmueble o que actuó de mala fe, puesto que, antes de adquirirlo tenía el deber de investigar cual es la situación del bien. Asimismo, el Tribunal Constitucional se ha pronunciado específicamente sobre el tercero registral, refiriendo que éste antes de comprar un bien debe actuar con la debida diligencia y prudencia.
3. Las condiciones valoradas en estos procesos sobre mejor derecho de propiedad, son realmente acertadas y apropiadas para que el propietario poseedor con título no inscrito mantenga su derecho de propiedad, y este sea plenamente eficaz y oponible; de este modo, se le otorga además, un mecanismo de defensa a éste último para que pueda cautelar su derecho; de igual manera, al analizarse positivamente éstas en la resolución



de los casos, la consecuencia vendría a ser la del desamparo del propietario con título inscrito, que en estos casos particulares éstos últimos actúan con intenciones perjudiciales y malintencionadas que lesionan derechos ajenos, buscando un amparo legal con la invocación de principios registrales y ser declarados como exclusivos propietarios, lo cual es contrario a nuestro ordenamiento jurídico; aprovechándose además muchas veces de personas que por el nivel socioeconómico bajo con el que cuentan no acceden a registros, ostentando solo la posesión del bien, -aspecto fáctico muy importante para el derecho ya que es ésta el contenido de la propiedad, a través de ésta se realiza el goce y disfrute del bien-, y contando solo con este único bien como su vivienda. Finalmente, estas condiciones a evaluarse y analizarse, otorgan seguridad jurídica en la resolución de estos casos particulares sobre mejor derecho de propiedad.



## VI. RECOMENDACIONES

1. A los jueces, valorar las condiciones establecidas en la presente investigación en aquellos procesos sobre mejor derecho de propiedad en los que se presente el caso específico del conflicto entre un propietario inscrito y un propietario poseedor no inscrito que adquirió primigeniamente.
2. Proponer una modificatoria legislativa parcial respecto de los artículos 2014 y 2022 del Código Civil, estableciéndose que, cuando se dispute el derecho de propiedad sobre un mismo bien inmueble, para la preferencia del propietario con título inscrito en Registros, deben analizarse y determinarse además las siguientes condiciones: a) Ejercicio de la posesión del bien por el propietario no inscrito, debiéndose tratar de una posesión legítima; b) Adquisición primigenia o anterior del propietario poseedor no inscrito; y, c) Falta de diligencia o actuación de mala fe del propietario con título inscrito.



## VII. REFERENCIAS

- Albaladejo, M. (1994). *Derecho Civil III, Derecho de Bienes, (Volumen Primero)*. Barcelona: Jose Maria Bosch. Editor, S.A.
- Alvarez, J. (1986). *Curso de Derechos Reales, propiedad y Posesion, (Tomo I)*. Madrid: Civitas.
- Alvarez, J. (2010). *Derecho Inmobiliario Registral*. Lima-Perú: Jurista Editores.
- Alvarez, J. (2010). *Derecho Inmobiliario Registral*. Lima: Jurista Editores.
- Arata, M. (s.f.). *Codigo Civil Comentado por los 100 mejores especialistas, (Tomo X)*. Lima-Perú: Gaceta Jurídica.
- Arias, M. (1998). *Exegesis, Tomo IV*. Lima. Perú: Gaceta Juridica.
- Arias, M., y Cardenas, C. (2001). *Exegesis del Código Civil Peruano, Registros Públicos, (Tomo X)*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Avendaño, F. (2012). *Los Derechos Reales en la Jurisprudencia*. Lima-Perú.
- Avendaño, J. (s.f.). *Código Civil Comentado, Derechos Reales (Tomo V)*. Lima-Perú.
- Avendaño, F. (2011). *El conflicto entre la prescripción y el registro (Tomo 155)*.
- Avendaño, J., & Del Risco, F. (2012). Pautas para la aplicacion del principio de fé pública registral. *Revista Ius Et Veritas N° 45*.
- Barch, L. (s.f.). *Codigo Civil comentado por los 100 mejores especialistas, (tomo VI), Derecho de Obligaciones*. Lima-Perú: Gaceta Juridica.



- Bazan, V. (2016 de septiembre). *la posesion como elemento de hecho necesario para oponerse al propietario no registral*. Obtenido de <http://legis.pe/la-posesion-elemento-hecho-necesario-oponerse-al-propietario-no-registral-las-ventas-sucesivas/>
- Bullard, A. (2003). *Derecho y Economia, El Analisis Economico de las Instituciones Legales*. Lima: Palestra.
- Cabanellas, G. (1981). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, 25° edicion, (Tomo VI)* . Buenos Aires: Heliasta.
- Castillo, L. (s.f.). *Biblioteconomia, Segundo Cuatrimestre, Curso 2004-2005, Tema 5, Análisis Documental*. Obtenido de <https://www.uv.es/macass/T5.pdf>
- Clemente, J., y Muñoz Vilchez, S. (2017). *El vacio legal del articulo 949 del Código Civil Peruano respecto de la Transferencia de Predios Urbanos.Tesis presentada para optar el Titulo de Abogado, Universidad Peruana Los Andes, Huancayo*. Obtenido de [www.repositorio.upla.edu.pe](http://www.repositorio.upla.edu.pe).
- Corral, J. (1996). *La Publicidad Registral de las Situaciones Juridicas Urbanisticas, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España*. Madrid.
- Código civil de 1936. Recuperada de [http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/76/2014/08/codigo\\_civil\\_de\\_1936.pdf](http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/76/2014/08/codigo_civil_de_1936.pdf)
- Constitución Política del Perú [Const] (1993). Recuperado de <https://lpderecho.pe/constitucion-politica-peru-actualizada/>
- Código Civil [Código].(2019) 19 de. Editorial Rodhas.
- Codigo Civil Federal (1928). Recuperado de <https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/tercera-parte/titulo-segundo/capitulo->





Corte Suprema de Justicia. (17 de mayo de 2005) Casación 2235.

Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Transitoria. (22 de octubre de 2014) Casacion 3187-2013.

Corte Suprema de Justicia, Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente. (21 de agosto de 2014) Casación 2866-2013.

Corte Suprema de Justicia Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la, en la Casación N° 20230-2015 San Martin de fecha 22 de noviembre de 2016.

Corte Superior de Justicia de la Libertad, Primera Sala Superior Especializada en lo Civil, (15 de mayo de 2012), Exp. 02028-2007 [M.P. Carlos Cruz Lescano]

Corte Superior de Justicia de Ica, Pleno Jurisdiccional Distrital en Materias Civil, Familia, Laboral y Penal 03 y 10 de diciembre de 2007, 2007.

Congreso Constituyente Democrático. (16 de octubre de 1994). Ley de Creación del Sistema Nacional de Los Registros Públicos y de La Superintendencia de los Registros Públicos, [Ley N° 26366]. Recuperado de <https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Documents/Ley-26366.pdf>.

Congreso de la República del Perú. (26 de marzo de 2015). Ley de oposicion al procedimiento de inscripcion registral en tramite y cancelacion del asiento registral por suplantacion de identidad o falsificacion de documentacion y modificatoria de los articulos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artiuclous 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049. [Ley 30313].

AplicacionDeLaTeoriaFundamentadaGroundedTheoryAIEs-2499458.pdf

Cárdenas, B. (2010). El principio de fe pública registral. Lima – Perú.



Cuadros, C. (1994). *Derechos Reales, (Tomo I)*. Lima-Perú.

De Diego, F. (1959). *Instituciones de Derecho Civil Español, (Tomo I)*. Madrid.

De la Puente, M. (s.f.). *El Contrato con Efectos Reales*. Obtenido de file:///C:/Users/GrupoPanda/Downloads/15442Texto%20del%20art%C3%ADculo-61293-1-10-20161004.pdf.

*Derecho Registral, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos*. (1998). Lima.

*Derecho Registral, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos*. (1998). Lima-Perú: Gaceta Jurídica.

Díaz, E. (1998). *Curso de Filosofía del Derecho*. Madrid: Marcial Pons.

Diez, L. (1986). *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, (Volumen II)*. Madrid: Tecnos.

Espinoza, J. (2015). *Análisis Sistemático del Código Civil*. Lima - Perú.

Espinoza, M., Ponce, G., y Arque, R. (2016). *Guía de Citados según el estilo APA*, sexta edición. Perú: Editorial Pacifico.

Forno, H. (1993). *El Contrato con Efectos Reales*. *Ius Et Veritas, revista editada por estudiantes de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú*, N° 7.

García, J. (1994). *La Función Registral y la Seguridad del Tráfico Inmobiliario*. Madrid.

García, J. (1998). *Derecho Inmobiliario Registral e Hipotecario, (Tomo I)*. Madrid: Civitas.



Gonzales, G. (2011). *La Usucapión, Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio*. Lima-Perú: Ediciones Legales EIRL.

Gonzales, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Lima-Perú.

Gonzales, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial, (Tomo I)*. Lima-Perú: Jurista Editores E.I.R.L.

Gonzales, G. (2013). *Tratado de Derechos Reales*. Lima-Perú: Jurista Editores.

Gonzales, G. (2015). También para el acreedor embargante la propiedad es inviolable.

Recuperada de:

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/3a7998804976a03aa8d2b8c990556db9/Doctrina+Gunther.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3a7998804976a03aa8d2b8c990556db9#:~:text=EL%20DERECHO%20DE%20PROPIEDAD%20ES,EN%20UNA%20GARAN%C3%8DA%20DE%20INDEMNIDAD.>

Gonzales, G. (febrero de 2017). *Derechos Reales 'contra si' y 'entre si'*. Obtenido de

<https://lpderecho.pe/criterios-mejor-derecho-propiedad-inmueble-linderos-descritos-casacion-10802-2014-lima-sur>

Gonzales, G. (2004). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Jurista Editores.

Gonzales, G. (2008). *Introducción al Derecho Registral y Notarial*. Lima-Perú: Jurista Editores.

Gordillo, A. (2010). *El principio de fe pública registral*. Lima: Jurista Editores.

Hernandez, A. (1969). *La función Social de la Posesión*. Madrid: Alianza Editorial.



Hernandez, R., Fernandez Collado, C., y Baptista del Pilar, L. (2014). *Metodología de la Investigación*. Mexico.

Hernández, J. (1993). Reflexiones para una propuesta en materia de concurrencia de acreedores. *Ius et Veritas, Revista editada por estudiantes de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Año IV, NQ 7*.

Hinoztroza, A. (2014). *Procesos relacionados con la Propiedad y la Posesión*. Lima-Perú: Jurista editores E.I.R.L.

Ihering, R. c. (2016). *La posesion como elemento de hecho necesario para oponerse al propietario no registral*.

Lama, H. (2008). El Título Posesorio en el Derecho Civil Peruano. *Revista Oficial del Poder Judicial* , 140.

Lama, H. (2015). *Defensa de la Posesion*. Instituto Pacifico Actualidad Civil.

Lavalle, M. d. (s.f.). Obtenido de <file:///C:/Users/GrupoPanda/Downloads/15442Texto%20del%20art%C3%ADculo-61293-1-10-20161004.pdf>.

Ley Hipotecaria, (08 de febrero de 1946). recuperada de <https://www.boe.es/buscar/pdf/1946/BOE-A-1946-2453-consolidado.pdf>.

Lopez, F., y De Zavalía, V. (1971). *Teoria de los Contratos, Tomo I*. Buenos Aires.

Manzano, A. (1994). *Derecho Registral Inmobiliario, (Tomo I)*. Madrid.

Massimo, B. (1998). *Diritto Civile 3,11, Contratto*. Milano.

Mejorada, M. (04 de diciembre de 2015). *La posesión en un barrio peligroso*. Obtenido de <https://laley.pe/art/2940/la-posesion-en-un-barrio-peligroso>



Mesinas, F., y Muro, M. (s.f.). *Código Civil Comentado Tomo V, Derechos Reales*.  
Lima - Perú: Gaceta Jurídica.

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, Código Civil y Comercial de la Nación  
Comentado, 2015. Recuperado de  
<https://drive.google.com/file/d/0Bx7Om1ou1oyIVmZKZjZIdXlzZFE/view>.

Moisset, L. (2004). *La Publicidad Registral*. Lima-Perú: Palestra editores S.A.C.

More, H. L. (2015). *Defensa de la Posesión*. Instituto Pacífico Actualidad Civil.

Nerio, L. (2012). *Derecho Civil Patrimonial, Derechos Reales*. Lima Perú: Jurista  
Editores.

Núñez, R. (1949). El Registro de la Propiedad Española. *Revista Crítica de Derecho  
Inmobiliario N° 250*, 162.

Pasco, A. (2018). *Fraude Inmobiliario, Análisis para una Efectiva Defensa Legal de la  
Propiedad*. Lima-Perú: Gaceta Jurídica.

Pasco, A. (2017). *Derechos Reales, Análisis de la Jurisprudencia de la Corte Suprema*.  
Lima-Perú: Gaceta Jurídica.

Pineda, J. (2017). *El Proyecto de Tesis en Derecho*. Puno-Perú.

Públicos, S. N. (1998). *Derecho Registral*. Lima-Perú: Gaceta Jurídica.

Ramírez, E. (2007). *Tratado de Derechos Reales, (Tomo II)*. Lima: Rodhas.

Rubio, D. (2010). *Manual de Procedimientos Registrales*. Perú.

Separata especial, Diario Oficial El Peruano, Exposición de Motivos Oficial del Código  
Civil de 1984 – Registros Públicos, 19 de noviembre de 1990.



Tantaleán, R. (01 de 02 de 2016). *Tipología de las Investigaciones Jurídicas*. Obtenido de file:///C:/Users/Admin/Downloads/Dialnet-TipologiaDeLasInvestigacionesJuridicas-5456267.pdf.

Tribunal Constitucional (04 de julio de 2003), Sentencia de los expedientes acumulados N° 0001/0003-2003-AI/TC.

Tribunal constitucional. (05 de marzo de 2020) Sentencia del expediente 00018-2015-PI/TC.

Tribunal Supremo de España, Primera Sala Civil. (07 de setiembre de 2007), N de Resolución 928/2007.

Tuyume, B. (2017). *La Vulneracion del dercho de propiedad ante los casos de doble venta y la fé pública registral*. Tesis para optar el Titulo de Abogado en la Universidad Catolica Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo-Perú.

Valencia, A. (1978). *La Posesion*. Bogota: Temis.

Valverde y Valverde, C. (1936). *Tratado de Derecho Civil Español, (Tomo II)*. Valladolid.

Vidal, R. (s.f.). *Sistema de Transferencia de la Propiedad, Derecho Civil Peruano*. Obtenido de [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

Wayar, E. (1999). *Derecho Civil Patrimonial*. Perú: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.



Yaipén, V. (2005). Acción declarativa de dominio o mejor derecho de propiedad. Un proceso poco difundido. *Juridica. Suplemento de Analisis Legal del Diario Oficial El Peruano N° 43*

## ANEXOS

### ANEXO N° 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO	PROBLEMA GENERAL Y ESPECIFICOS	OBJETIVO GENERAL Y ESPECIFICOS	EJES TEMATICOS	DISEÑO DE INVESTIGACION	METODO, TECNICAS E INSTRUMENTOS
VALORACIÓN DE LA POSESIÓN EN LOS PROCESOS SOBRE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD PARA DESVIRTUAR LA BUENA FE REGISTRAL Y LA VULNERACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL PROPIETARIO NO INSCRITO	<p><b>PROBLEMA GENERAL</b></p> <p><b>PROBLEMA</b></p> <p>¿Cuáles son las condiciones que se deben cumplir en un proceso sobre mejor derecho de propiedad para que el propietario poseedor cuyo título no fue inscrito mantenga su derecho y que no sea preferido el propietario con título inscrito?</p> <p><b>PROBLEMAS ESPECIFICOS</b></p> <p>1. ¿Cuáles son los pronunciamientos en la jurisprudencia nacional sobre mejor derecho de propiedad para que el propietario con título inscrito no sea preferido y el propietario poseedor mantenga su derecho?</p> <p>2. ¿Cuáles son las condiciones que deben cumplirse según la doctrina y la jurisprudencia española para que el propietario poseedor mantenga su derecho?</p>	<p><b>OBJETIVO GENERAL</b></p> <p>Establecer las condiciones que deben cumplirse en un proceso sobre mejor derecho de propiedad para que el propietario poseedor cuyo título no fue inscrito mantenga su derecho y que no sea preferido el propietario con título inscrito.</p> <p><b>OBJETIVOS ESPECIFICOS</b></p> <p>1. Analizar los pronunciamientos en la jurisprudencia nacional en los que el propietario con título inscrito no es preferido y el propietario poseedor mantiene su derecho.</p> <p>2. Determinar cuáles son las condiciones que deben cumplirse según la doctrina y la jurisprudencia española para que el propietario poseedor mantenga su derecho.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Posesión.</li> <li>- Derecho de propiedad.</li> <li>- Tercero o segundo comprador</li> </ul>	<p>-Enfoque Cualitativo</p> <p>-Diseño Teoría Fundamentada</p>	<p><b>MÉTODOS</b></p> <p>1. Método Teoría Fundamentada</p> <p>2. Método Dogmático</p> <p>3. Método de Estudio de Casos</p> <p><b>TÉCNICAS</b></p> <p>1. Observación documental</p> <p>2. Análisis documental</p> <p><b>INSTRUMENTOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fichas de paráfrasis</li> <li>- Fichas de resumen</li> </ul>



ANEXO N° 2: FICHA RESUMEN

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL ALTIPLANO

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y POLITICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

---

FICHA DE RESUMEN

<b>AUTOR</b>	Alfredo Hinoztroza Minguez
<b>TITULO</b>	Procesos relacionados con la Propiedad y la Posesión
<b>AÑO</b>	2014
<b>CIUDAD, PAIS</b>	Lima-Perú
<b>TEMA</b>	Acción de declaración de mejor derecho de propiedad
<b>RESUMEN.-</b> La acción de declaración de mejor derecho de propiedad denominada además como acción declarativa de dominio, es una acción real orientada a que se declare en sede judicial, que el demandante es el verdadero titular del derecho de propiedad respecto de un determinado bien y no la parte demandada quien ilegítimamente se atribuye la propiedad de dicho bien, o niega el derecho del actor	



ANEXO N° 3: FICHA DE PARAFRASIS

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL ALTIPLANO

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y POLITICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

---

FICHA DE PARÁFRASIS

<b>AUTOR</b>	Alan Pasco Arauco
<b>TITULO</b>	Fraude Inmobiliario
<b>AÑO</b>	2018, Pág. 288
<b>EDITORIAL</b>	Gaceta Jurídica
<b>CIUDAD, PAIS</b>	Lima-Perú
<p>Por la visibilidad y notoriedad de la cual esta investida la posesión, el tercero registral no podrá peticionar la protección de la fe pública, en aquellos casos en los que la validez o eficacia de su título inscrito este siendo discutido por quien se encontraba en posesión del bien y que cuenta con un derecho que si bien no estaba inscrito en Registros Públicos, existía en la realidad y lo divulgaba mediante la posesión.</p>	

**ANEXO N° 4: Cuadro de Análisis de la Casación N° 2866-2013 La Libertad**

Casos	Materiales empíricos	Codificación abierta			Codificación axial		Memorandos	Análisis/Síntesis
		Códigos/Conceptos	Categorías	Relaciones entre categorías	Hipótesis	Notas de asociación libre		
Casación N° 2866-2013 La Libertad	<p>Segmentos de sentencias</p> <p>i) La demandante, empresa inversiones e importaciones. La Nueva Piel Sociedad Anonima Cerrada, adquirió el bien inmueble sub materia (...), con el documento consistente en Escritura Pública de Compra Venta de seis de marzo del año dos mil siete, otorgado por doña Juana Isabel Sosa Viuda de Chia, la misma que se inscribió en el Asiento Número C00005 del rubro Títulos de Dominio de la Partida Electrónica Número 040005761, (...). ii) Los demandados (...) también acreditan la adquisición del bien, (...), como así se puede advertir del documento privado de compra venta, de fecha nueve de mayo del dos mil, así como también de la escritura pública de compra venta de fecha veintiseis de enero de dos mil cinco, otorgado por María Esther Reyna Velásquez, constatándose que tal derecho de propiedad no se encuentra publicitado por Registros Públicos.</p>	<p>Derechos de Propiedad sobre un mismo bien, distintos transferentes, título no inscrito</p> <p>Caso de mejor derecho de propiedad</p>	<p>la transferencia de un mismo bien inmueble por distintas personas es un supuesto de mejor derecho de propiedad en el cual colisiona el derecho de un propietario con título inscrito y otro con título no inscrito</p>	<p>El mejor derecho de propiedad se resuelve aplicándose el artículo 2022 del Código Civil</p>	<p>Notas de asociación libre</p>	<p>El artículo 2022 del Código Civil es un supuesto de mejor derecho de propiedad, que comprende el conflicto entre un propietario con título inscrito y otro con título no inscrito</p>		
	<p>ii) la demandante (...) adquirió el bien inmueble (...) con el documento consistente en Escritura Pública de Compra Venta de seis de marzo del año dos mil siete, (...). iii) la misma que se inscribió (...). iv) Los demandados (...) también acreditan la adquisición del bien, (...), como así se puede advertir del documento privado de compra venta, de fecha nueve de mayo del dos mil, así como también de la escritura pública de compra venta de fecha veintiseis de enero de dos mil cinco.</p>	<p>mismo bien inmueble, adquisición primigenia del propietario inscrito, adquisición posterior</p> <p>tiempos distintos de adquisición</p> <p>la adquisición primigenia del propietario no inscrito de un bien inmueble</p> <p>Es importante que el propietario no inscrito adquiera primigeniamente</p>	<p>la adquisición primigenia del propietario no inscrito de un bien inmueble</p>	<p>Es importante que el propietario no inscrito adquiera primigeniamente</p>	<p>La adquisición primigenia por el propietario no inscrito de un bien inmueble para el ejercicio de la posesión.</p>			

Casos	Materiales empíricos Segmentos de sentencias	Codificación abierta			Codificación axial		Memorandos Notas de asociación libre	Análisis/Síntesis Jerarquización de categorías/ Interpretación hallazgos a la luz del problema de investigación
		Códigos/Conceptos	Categorías	Relaciones entre categorías	Hipótesis			
Casación N° 2866-2013 La Libertad	"Este Colegiado encuentra que una interpretación correcta de lo que se debe entender como un actuar de buena fe, esto es, desconocimiento por el adquirente de la realidad extratabular, conlleva a que la existencia de poseedores en el inmueble sub litis si desvirtuó el actuar de buena fe de la demandante, en consecuencia no puede oponer el título de propiedad sobre el derecho de propiedad del inmueble sub litis, pues si bien la inscripción su título, no cuenta con buena fe"	buena fe, poseedores legítimos, inoponibilidad del título inscrito	buena fe, posesión, título inoponible	la posesión como cuestion ha analizarse en el elemento de la buena fe exigible al propietario con título inscrito	El título inscrito es inoponible de existir un poseedor en el inmueble			La existencia de un poseedor en el inmueble desvirtua la buena fe del propietario inscrito, haciendo inoponible su título
Casación N° 2866-2013 La Libertad	"(...) declararon fundado el recurso de casación interpuesto doña Roselina Irene Minchola Rodríguez, apoderada de los demandados y reivindicantes, don Jorge Constante Minchola Rodríguez y doña Lucinda Vargas Ledesma (...), en consecuencia revocaron la sentencia apelada(...), en el extremo que declaró fundada la demanda sobre mejor derecho de propiedad y reivindicación (...), y reformándola, declararon infundadas las mismas, en los seguidos por la empresa Inversiones e Importaciones Nueva Piel (...)"	casación fundada, desestimación de demanda, situación de las partes intacta	demanda de estimada	la demanda desestimada mantiene intacta la situación de las partes procesales	la demanda de mejor derecho de propiedad que desestima la demanda no altera la situación de las partes procesales			La situación de las partes procesales queda intacta al desestimarse y no ampararse lo pretendido con la demanda de mejor derecho de propiedad

**ANEXO N° 5: Cuadro de Análisis de la Casación N° 3187-2013 Cajamarca**

Casos	Materiales empíricos Segmentos de sentencias	Codificación abierta		Codificación axial		Memorandos	Análisis/Síntesis Jerarquización de categorías/ Interpretación hallazgos a la luz del problema de Investigación
		Códigos/Conceptos	Categorías	Relaciones entre categorías	Hipótesis		
Casación N° 3187- 2013 Cajamarca	<p>"(...) Conversión Agustina Contreras Luis interpone demanda sobre Mejor Derecho de Propiedad contra José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Marquez Toribio respecto del terreno ubicado en los jirones Alfonso Ugarte, (...) del Distrito y Provincia de Cajabamba (...) de los cuales a la fecha conduce realmente un área de 324.17 m2, mientras que los demandados conducen un área de 210.73m2, siendo este el predio en litigio (...). Sostiene (...) que es propietaria del referido predio urbano (...) al haberlo adquirido de su anterior propietaria Brigida Fredisvinda Arana Marquez, mediante Escritura Pública de fecha cuatro de julio de dos mil ocho, encontrándose inscrita (...). José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Marquez Toribio (...) han adquirido sucesivamente tres lotes de terreno (...) debidamente acreditada en autos. Así: 1) La Escritura Pública de Compra y venta de fecha tres de setiembre de mil novecientos ochenta y cinco adquirieron de Juan Francisco Arana Zavaleta, (...); 2) La Escritura Pública de Compra y venta de fecha cinco de setiembre de mil novecientos ochenta y cinco, (...) adquirieron de los conyuges Alberto Marquez Flores y Andrea Toribio Polo de Marquez (padres de la demandante Adriana Paulina Marquez Toribio) un reazo de solar que es parte integrante de otro de mayor extensión (...) que en su totalidad lo adquirieron de su anterior propietaria Fredisvinda Brigida Arana Marquez de arroyo (...); 3) El contrato de Compra y venta de fecha quince de junio de mil novecientos noventa y tres, donde figura que los demandantes adquirieron de Andrea Toribio Polo Viuda de Marquez (...).</p>	<p>Derechos de Propiedad sobre un mismo bien, distintos transferentes, propietaria originaria en comun, título no inscrito, adquisición del propietario registral</p> <p>Caso de mejor derecho de propiedad.</p>		<p>la transferencia de un mismo bien inmueble por distintas personas es un supuesto de mejor derecho de propiedad en el cual colisiona el derecho de un propietario con título inscrito y otro con título no inscrito</p>	<p>El mejor derecho de propiedad se resolvió aplicándose el artículo 2014 del Código Civil</p>	<p>Notas de asociación libre</p>	<p>El artículo 2014 del Código Civil es un supuesto de mejor derecho de propiedad que comprende el conflicto entre un propietario con título inscrito y otro con título no inscrito</p>
Casación N° 3187- 2013 Cajamarca	<p>"(...) Conversión Agustina Contreras Luis (...) interpone de manda de mejor derecho de propiedad () los demandados conducen un área de 210.73m2, siendo este el predio en litigio (). Sostiene (...) que es propietaria del referido predio urbano (...) al haberlo adquirido de su anterior propietaria Brigida Fredisvinda Arana Marquez, mediante Escritura Pública de fecha cuatro de julio de dos mil ocho, (...) Jose Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Marquez Toribio (...) han adquirido sucesivamente tres lotes de terreno (...) debidamente acreditada en autos. Así: 1) La Escritura Pública de Compra y venta de fecha tres de setiembre de mil novecientos ochenta y cinco (...); 2) La Escritura Pública de Compra y venta de fecha cinco de setiembre de mil novecientos ochenta y cinco, (...) adquirieron de los conyuges Alberto Marquez Flores y Andrea Toribio Polo de Marquez (padres de la demandante Adriana Paulina Marquez Toribio) un reazo de solar que es parte integrante de otro de mayor extensión (...) que en su totalidad lo adquirieron de su anterior propietaria Fredisvinda Brigida Arana Marquez de arroyo (...); 3) El contrato de Compra y venta de fecha quince de junio de mil novecientos noventa y tres, donde figura que los demandantes adquirieron de Andrea Toribio Polo Viuda de Marquez (...).</p>	<p>mismo bien inmueble, adquisición primigenia, propietario poseedor no inscrito, adquisición posterior</p>	<p>tiempos distintos de adquisición, propietario poseedor no inscrito</p>	<p>la adquisición primigenia del propietario poseedor no inscrito de un bien inmueble</p>	<p>Es importante que el propietario no inscrito adquiera primigeniamente para el ejercicio de la posesión</p>		<p>La adquisición primigenia por el propietario poseedor no inscrito de un bien inmueble para ejercer la posesión del bien.</p>

Casos	Materiales empíricos	Codificación abierta			Codificación axial		Memorandos	Análisis/Síntesis
	Segmentos de sentencias	Códigos/Conceptos	Categorías	Relaciones entre categorías	Hipótesis	Notas de asociación libre	Jerarquización de categorías/ Interpretación hallazgos a la luz del problema de investigación	
Casación N° 3187-2013 Cajamarca	<p>"Brigida Fredesvinda Acana Marquez (vendedora) inscribió su derecho de propiedad respecto del predio sub litis el día veintiocho de enero de dos mil ocho (...) y por su parte Conversión Agustina Contreras Luis (compradora) inscribió su derecho de propiedad el día diez de julio de dos mil ocho (...), por consiguiente, en ambos casos las codemandadas antes señaladas han inscrito su derecho de propiedad con fecha muy posterior a la data en que Jose Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Marquez Toribio adquieren su derecho de propiedad, pues del informe pericial (...), se acredita que los esposos (...) adquirieron tres lotes de terreno, (...) en cuyo terreno se aprecia que los demandados han efectuado construcciones que cuentan con una antigüedad aproximada de treinta años, (...) se verifica que los principios de publicidad registral, fe publica registral y prioridad registral denunciados, no resultan de aplicación al presente caso, dado que conforme se aprecia de la sentencia de vista, el contrato de compraventa de fecha cuatro de julio de dos mil ocho (...), fue celebrado cuando Jose Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Marquez Toribio venían ejerciendo posesión física del inmueble (...), lo que acredita la existencia de mala fe en la actuación de las partes contratantes en cuanto al referido Contrato de Compraventa de fecha cuatro de julio de dos mil ocho".</p>	<p>actos posesorios, mala fe, buena fe, posesión, título inscrito</p>	<p>buena fe, posesión, título de propiedad</p>	<p>la posesión como cuestión ha analizarse en el elemento de la buena fe exigible al propietario inscrito</p>	<p>la existencia de poseedores en el bien inmueble materia de litis acredita la mala fe</p>		<p>La existencia de un poseedor en el inmueble desvirtua la buena fe del propietario inscrito, acreditando por el contrario su mala fe.</p>	
Casación N° 3187-2013 Cajamarca	<p>"(...) La Sala Superior ha privilegiado la posesión de Jose Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Marquez Toribio al contar estos con título de propiedad por encima de los principios registrales invocados por la demandada Conversión Agustina Contreras Luis, dado que esta última con un mínimo de diligencia hubiera podido constatar que el bien que pretendía adquirir estaba siendo poseído por terceros con título de propietarios, por lo tanto, los principios registrales invocados (...) alegado por la recurrente respecto del predio sub materia queda desvirtuado, tanto mas, si se tiene en cuenta que debido a la importancia que supone la compraventa de un bien inmueble y estando a los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios, la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quien o quienes detentan la posesión del mismo".</p>	<p>Falta de diligencia del comprador o tercero, principios registrales no aplicables, posesión privilegiada</p>	<p>Tercero no diligente, principios registrales.</p>	<p>La falta de diligencia del tercero tiene como consecuencia la inaplicación de los principios registrales, privilegiándose la posesión.</p>	<p>Se inaplican los principios registrales si el tercero no tuvo una actuación diligente</p>		<p>Los principios registrales se inaplican en el supuesto en que se advierte que el tercero no tuvo una actuación diligente, advirtiéndose la misma con la presencia de poseedores.</p>	

ANEXO N° 6: Cuadro de Análisis de la sentencia 29-2013-SEC Cajamarca

Casos	Materiales empíricos	Codificación abierta	Codificación axial	Memorandos	Análisis/Síntesis
	Segmentos de sentencias	Códigos/Conceptos	Relaciones entre categorías	Hipótesis	Jerarquización de categorías/ Interpretación hallazgos a la luz del problema de investigación
Sentencia N° 29-2013-SEC de fecha 27 de marzo de 2013 Cajamarca. Expediente N°00137-2012-0-0601-SP-CI-01	<p>"(...) De ahí que, la compraventa de la codemandada Contreras Luis, () fue celebrada en época en que los demandantes venían ejerciendo posesión del inmueble, (...). Lo cual, (...) demuestra la mala fe con la que han actuado tanto la adquirente, cuanto la vendedora, pues lo mínimo razonable y comprensible de una persona que está interesada en adquirir un inmueble es por lo menos preguntar al "poseedor" en qué situación se encuentra o cual es el derecho que le asiste; lo cual, como lo han señalado los demandantes Castillo Toribio y Márquez Toribio, efectivamente se produjo, incluso le brindaron copias fotostáticas de sus escrituras públicas; por lo que, la conducta de la compradora Contreras Luis, no puede ser amparada por el derecho</p>	<p>mala fe, diligencia</p>	<p>El cumplimiento de un actuar diligente en la adquisición por el comprador, conlleva a conocer de la existencia de otros titulares, advirtiéndose la mala fe.</p>	<p>el conocimiento de la situación del bien evidencia la mala fe si se adquirió dicho bien.</p>	<p>El conocimiento de la existencia de otros titulares del bien como consecuencia de un actuar diligente, acredita la mala fe, si a pesar de ello se adquirió.</p>
Sentencia N° 29-2013-SEC de fecha 27 de marzo de 2013 Cajamarca. Expediente N°00137-2012-0-0601-SP-CI-01	<p>"(...) A) REVOCAR la sentencia de fecha veintitrés de mayo del (...) en el extremo que declara fundada la demanda interpuesta por Conveción Agustina Contreras Luis contra José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio, sobre mejor derecho de propiedad; y en el extremo que declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de fecha 04 de julio de 2008 y la cancelación de asiento registral respectivo, interpuesta por Conveción Agustina Contreras Luis contra José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio; REFORMANDOLA DECLARON FUNDADA la demanda de nulidad de acto jurídico, en consecuencia DECLARAMOS NULO el acto jurídico de compraventa celebrado entre Brígida Fredesvinda Arana Márquez (vendedora) y Conveción Agustina Contreras Luis (compradora), contenido en la escritura pública de fecha 04 de julio de 2008; NULO el asiento registral N° C00002 (...); INFUNDADA la demanda de mejor derecho de propiedad</p>	<p>revocación de sentencia fundada, desestimación de demanda, situación de las partes intacta</p>	<p>la demanda desestimada mantiene intacta la situación de las partes procesales</p>	<p>la demanda de mejor derecho de propiedad que desestima la demanda no altera la situación de las partes procesales</p>	<p>La situación de las partes procesales queda intacta al desestimarse y no ampararse lo pretendido con la demanda de mejor derecho de propiedad</p>

## ANEXO N° 7: Cuadro de Análisis de la Sentencia del Tribunal Constitucional

Casos	Materiales empíricos Segmentos de sentencias	Codificación abierta Códigos/Conceptos	Categorías	Codificación axial Relaciones entre categorías	Hipótesis	Memorandos Notas de asociación libre	Análisis/Síntesis Jerarquización de categorías/ Interpretación hallazgos a la luz del problema de investigación
Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 05 de marzo de 2020, Expediente N° 0008-2005-P/TC	"(...) 52. Siendo ello así, en atención a todo lo previamente expuesto, este Tribunal considera que una interpretación armónica de derecho de propiedad y del principio de seguridad jurídica conlleva a sostener que en los casos en los que fehacientemente el propietario haya sido víctima de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, para la configuración de la buena fe del tercero, será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de la observación, claro está, de los propios requisitos exigidos por el artículo 2014 del Código Civil, (...)"	comprador o tercero diligente, falsificación de documentos y/o suplantación de identidad	buena fe, diligencia, fraude inmobiliario	En los casos de fraude inmobiliario se exige que el tercero sea diligente	la buena fe del tercero implica proceder con diligencia y prudencia		El tercero habrá actuado con buena fe, solo si procedió de manera diligente y prudente.

ANEXO N° 8: Cuadro de Análisis de la Sentencia del Tribunal Supremo de España

Casos	Materiales empíricos Segmentos de sentencias	Codificación abierta	Codificación axial	Memorandos	Análisis/Síntesis Jerarquización de categorías/ Interpretación hallazgos a la luz del problema de investigación	
Sentencia de la Primera Sala Civil del 7 de setiembre de 2007 España	Con fecha 10 de julio de 1998 se presentó demanda interpuesta por la mercantil FRONDAS EUROPEAS S.A. contra Dª Sandra solicitando se dictara sentencia por la que se declarase: "1º Que la finca denominada "Permoelras", descrita en el hecho cuarto de la demanda pertenece en pleno dominio a la entidad demandante "Frondas Europeas S.A.", al ser una parte de la finca "Permoelras" adquirida por compraventa otorgada a favor de mi mandante, en fecha 17 de Febrero de 1.998 (...). La oposición de la demandada se fundó, básicamente, en que ella y su esposo habían pasado a poseer la finca desde que aquella la compró, habiando en la misma, teniendo animales y dedicándose a la actividad de agricultura y ganadería (...). El litigio causante de este recurso de casación ha versado sobre la propiedad de una finca vendida por su titular registral a dos compradores diferentes, (...) la entidad actora, (...) había inscrito su adquisición en el Registro de la Propiedad.	Códigos/Conceptos Derechos de Propiedad sobre un mismo bien, transferente en comun, título inscrito, título no inscrito.	Categorías Caso de mejor derecho de propiedad	Relaciones entre categorías la transferencia de un mismo bien inmueble por una misma persona es un supuesto de mejor derecho de propiedad en el cual colisiona el derecho de un propietario con título inscrito y otro con título no inscrito poseedor.	Hipótesis el mejor derecho de propiedad se resuelve aplicándose el artículo 1473 del Código Civil en relación con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que regula sobre la preferencia	El artículo 1473 del Código Civil en relación con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, son normas que regulan sobre la preferencia, siendo además un supuesto de mejor derecho de propiedad que comprende el conflicto entre un propietario con título inscrito y otro con título no inscrito
Sentencia de la Primera Sala Civil del 7 de setiembre de 2007 España	"(...) El litigio causante de este recurso de casación ha versado sobre la propiedad de una finca vendida por su titular registral a dos compradores diferentes mediante sendas escrituras públicas entre las que transcurrieron más de cinco años y de las cuales solamente la segunda se inscribió en el Registro de la Propiedad (...). El precio de la primera venta, cuya escritura pública se otorgó el 30 de octubre de 1992 (...). El precio de la segunda venta, cuya escritura pública se otorgó el 17 de febrero de 1998 (...). La demanda se interpuso por la segunda compradora, una sociedad anónima, contra la primera, una mujer casada en régimen de separación de bienes (...).	Códigos/Conceptos mismo bien inmueble, adquisición primigenia, propietario poseedor no inscrito, adquisición posterior	Categorías tiempos distintos de adquisición	Relaciones entre categorías propietario poseedor no inscrito de un bien inmueble	Hipótesis Es importante que el propietario no inscrito adquiera primigeniamente	La adquisición primigenia por el propietario no inscrito de un bien inmueble para el ejercicio de la posesión.

Casos	Materiales empíricos Segmentos de sentencias	Codificación abierta	Codificación axial	Memorandos	Análisis/Síntesis Jerarquización de categorías/ Interpretación hallazgos a la luz del problema de investigación
<p>Sentencia de la Primera Sala Civil del 7 de setiembre de 2007 España</p>	<p>Finalmente, corolario de todo lo antedicho es que la segunda compradora, una sociedad anónima, no actuó de buena fe al adquirir e inscribir rápidamente su adquisición; primero, porque su representante legal, en prueba de confesión judicial, reconoció inequívocamente que antes de adquirir la finca pudieron comprobar "que la finca litigiosa se encontraba segregada por un cierre metálico, formando una sola finca perfectamente diferenciada del resto de las fincas anejas", de suerte que difícilmente podía ignorar que, de la finca que adquirían, la mayor parte se encontraba delimitada por un signo de posesión tan elocuente como ese cierre metálico (...).</p>	<p>Códigos/Conceptos malafé, posesión, difícil desconocer</p> <p>Categorías posesión, mala fe</p>	<p>Relaciones entre categorías la posesión es difícil de ignorar, su existencia acredita mala fe</p> <p>Hipótesis la posesión acredita la mala fe</p>	<p>Memorandos Notas de asociación libre</p>	<p>Análisis/Síntesis Je r ar qu iz a c i ó n d e c a t e g o r í a s / I n t e r p r e t a c i ó n h a l l a z g o s a l a l u z d e l p r o b l e m a d e i n v e s t i g a c i ó n la posesión al ser un elemento difícil de ignorar acredita la mala fe de la segunda compradora que inscribió su título</p>
<p>Sentencia de la Primera Sala Civil del 7 de setiembre de 2007 España</p>	<p>En consecuencia, si fuera cierto que la demandante, segunda compradora, desconocía que la mayor parte de la finca había sido comprada varios años antes por otra persona al mismo vendedor y esa otra persona venía poseyendo lo que había comprado, solo a su notoria negligencia podría deberse tal desconocimiento, y por eso la inscripción registral no debe decidirse a su favor el conflicto sobre la propiedad de la finca litigiosa, al faltar la buena fe exigida tanto por la letra del artículo 34 de la Ley Hipotecaria como por la jurisprudencia que interpreta el párrafo segundo del artículo 1473 del Código Civil (...).</p>	<p>Códigos/Conceptos comprador o tercero no diligente en la adquisición, falta de buena fe</p> <p>Categorías falta de diligencia, falta de buena fe</p>	<p>Relaciones entre categorías no hay buena fe si el comprador no fue diligente en su adquisición</p> <p>Hipótesis Si el comprador no fue diligente en su adquisición, no existe buena fe</p>	<p>Memorandos</p>	<p>Análisis/Síntesis Je r ar qu iz a c i ó n d e c a t e g o r í a s / I n t e r p r e t a c i ó n h a l l a z g o s a l a l u z d e l p r o b l e m a d e i n v e s t i g a c i ó n no existe buena fe si el comprador no fue diligente en su adquisición.</p>

Casos	Materiales empíricos Segmentos de sentencias	Codificación abierta		Codificación axial		Memorandos	Análisis/Síntesis Jerarquización de categorías/ Interpretación hallazgos a la luz del problema de investigación
		Códigos/Conceptos	Categorías	Relaciones entre categorías	Hipótesis	Notas de asociación libre	
Sentencia de la Primera Sala Civil del 7 de setiembre de 2007 España	<p>(...) Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, la Sra. Juez del mencionado Juzgado dictó sentencia con fecha 9 de junio de 1999 cuyo Fallo es del siguiente tenor literal: "Que desestimando la demanda presentada por el procurador D. Manuel J. Pedreira del Río en nombre y representación de "Fronidas Europeas, S.A." contra Dña Sandra representada por el procurador D. Carlos García Brandariz (...). Interpuesto por la parte actora contra dicha sentencia recurso de apelación, (...), dicho Tribunal dictó sentencia en fecha 18 de abril de 2000 con el siguiente fallo: "Que, con estimación del recurso de apelación (...), debemos estimar la demanda interpuesta por el procurador Sr. Pedreira del Río, en nombre y representación de la entidad "Fronidas Europeas S.A.", contra Dña Sandra, representada por el procurador Sr. García Brandariz, y, en su virtud, declaramos: 1.- Que la finca denominada "Permoeras", descrita en el hecho cuarto de la demanda, pertenece en pleno dominio a la entidad demandante, al ser una parte de la finca adquirida por escritura pública de compraventa de 17 de febrero de 1998, (...). FALAMOS.- 1. - HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por el Procurador D. Argimiro Vázquez Guillén, en nombre y representación de Dña Sandra, contra la sentencia dictada con fecha 18 de abril de 2000 (...), imponiendo a dicha parte las costas causadas por su recurso de casación y la pérdida del depósito constituido. 2. - CASAR LA SENTENCIA recurrida, dejándola sin efecto. 3. - En su lugar, CONFIRMAR EL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA, (...)"</p>	casación fundada, desestimación de demanda, situación de las partes intacta	demanda desestimada	la demanda desestimada mantiene intacta la situación de las partes procesales	la demanda de mejor derecho de propiedad que desestima la demanda no altera la situación de las partes procesales	Notas de asociación libre	La situación de las partes procesales queda intacta, al desestimarse y no ampararse lo pretendido con la demanda de mejor derecho de propiedad



ANEXO N° 9: PROYECTO DE LEY

**PROPUESTA DE LA INVESTIGACION**

**PROYECTO DE LEY**

**LEY QUE MODIFICA LOS ARTICULOS 1135, 2014 y 2022 DEL CÓDIGO**

**CIVIL**

La ciudadana ELIZABETH VANESSA QUISPE ROJO, en ejercicio del derecho de iniciativa legal que establece el artículo 31 de la Constitución Política del Estado, concordado con el Artículo 74 del Reglamento del Congreso de la Republica y articulo 2 de la Ley N° 26300, Ley de los Derechos de Participación y Control Ciudadanos; presenta al Congreso de la Republica el siguiente Proyecto de Ley

**I.- Exposición de Motivos.-**

El artículo 70 de nuestra Carta Magna ha prescrito la inviolabilidad del derecho de propiedad, disponiéndose que éste solo puede ser privado por necesidad pública o seguridad nacional. Asimismo, nuestro ordenamiento jurídico civil en su artículo 949 ha prescrito que la propiedad se transfiere por el solo consenso de las partes, sucediendo en la realidad que una persona tenga la posibilidad de disponer un mismo bien inmueble a dos personas distintas, entregando además la posesión del bien a uno de ellos; otro supuesto que se presenta es aquel en el cual dos personas tienen derecho de propiedad sobre un mismo bien inmueble, sin tener un mismo transferente, generando en estos casos ya expuestos un conflicto, el cual al ser ventilado en los procesos sobre mejor derecho de propiedad, es resuelto prefiriéndose al propietario que ha inscrito su derecho, siempre que en dicha inscripción haya procedido con buena fe, ello se



desprende de los artículos 2014 y 2022 del código civil, el cual ha optado por la publicidad registral en estos casos.

La buena fe prescrita en los dispositivos legales ya mencionados, se cumple con el solo hecho de verificar la información registral según lo sostiene la doctrina mayoritaria la misma que es entendida así por los órganos jurisdiccionales al momento de resolver los casos judiciales, perjudicando de esta manera a los propietarios poseedores que no inscribieron su título, ya que se sacrifica su derecho y se les priva del mismo.

Otra cuestión a notarse, es que contrariamente a lo anteriormente señalado, existen también pronunciamientos judiciales en los que no se ampara al propietario con título inscrito, manteniéndose el propietario con título no inscrito en su derecho de propiedad y en la posesión del mismo de ostentarla anteriormente, por lo que, se ha apreciado que existe discordancia al momento de resolverse estos casos particulares, razón por la cual resulta necesario la dación de una normativa que establezca pautas a analizarse y valorarse de forma uniforme para la resolución de estos casos particulares, en aras de garantizar la seguridad jurídica y el derecho de propiedad del propietario poseedor con título no inscrito.

Conforme a la problemática advertida, la propuesta de solución que plantea el proyecto de ley una modificatoria de los artículos 2022 y 2014 del Código Civil, consiste en la incorporación de las condiciones que deben analizarse y determinarse en la resolución de estos casos de mejor derecho de propiedad.

#### I. Análisis Costo y beneficio

La presente iniciativa legislativa no genera gasto alguno para el Estado, por cuanto, no incide directa e indirectamente en el presupuesto de la República. Por el contrario, busca mejorar los mecanismos que garanticen la protección del derecho de propiedad de



aquel propietario poseedor que adquirió con anterioridad al propietario cuyo derecho fue inscrito.

## II. Efectos de la Vigencia de la Norma.-

El presente Proyecto tiene como finalidad la modificación parcial de los artículos 2022 y 2014 del Código Civil, para lo cual se propone las siguientes modificaciones:

## III. Fórmula Legal

### **LEY QUE MODIFICA LOS ARTICULOS 1135, 2014 Y 2022 DEL CODIGO CIVIL**

#### **Artículo Único.- Modifíquese los artículos 2014 y 2022 del Código Civil**

Modifíquese los artículos 2014 y 2022 del Código Civil, los mismos que quedarán redactados en los siguientes términos:

#### **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, 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.

**En el supuesto en que se dispute el derecho de propiedad de un bien inmueble, cuyo conflicto sea entre un propietario con título inscrito y otro con título no**



**inscrito que mantiene la posesión del bien, es necesario que para la declaratoria de la preferencia del primero, debe analizarse y determinarse las siguientes condiciones: a) Ejercicio de la posesión del bien por el propietario no inscrito, debiéndose tratar de una posesión legítima; b) Adquisición primigenia o anterior del propietario poseedor no inscrito; y, c) Falta de diligencia o actuación de mala fe del propietario con título inscrito.**

#### **Artículo 2022°.- Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos**

Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

**En el supuesto en que se dispute el derecho de propiedad de un bien inmueble, cuyo conflicto sea entre un propietario con título inscrito y otro con título no inscrito que mantiene la posesión del bien, es necesario que para la declaratoria de la preferencia del primero, debe analizarse y determinarse las siguientes condiciones: a) Ejercicio de la posesión del bien por el propietario no inscrito, debiéndose tratar de una posesión legítima; b) Adquisición primigenia o anterior del propietario poseedor no inscrito; y, c) Falta de diligencia o actuación de mala fe del propietario con título inscrito.**

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

Lima, Marzo de 2021



## ANEXO N° 10: SENTENCIAS ANALIZADAS

Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República

**SENTENCIA  
CAS N° 2866 – 2013  
LA LIBERTAD**

***SUMILLA:** Este Colegiado encuentra que una interpretación correcta de lo que se debe entender como un actuar de buena fe, esto es, desconocimiento por el adquirente de la realidad extratabular, conlleva a que la existencia de poseedores en el inmueble sub litis si desvirtúa el actuar de buena fe de la demandante, en consecuencia no puede oponer el título de propiedad sobre el derecho de propiedad del inmueble sub litis, pues si bien la inscribió su título, no cuenta con buena fe.*

Lima, veintiuno de agosto  
de dos mil catorce.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA  
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.**-----

**I. VISTOS;** con el expediente acumulado sobre accesión como acompañado, la causa número dos mil ochocientos sesenta y seis – dos mil trece; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores magistrados Sivina Hurtado, Presidente, Acevedo Mena, Vinatea Medina, Rueda Fernández y Malca Guaylupo; producida la votación con arreglo a la Ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

**I.1 La sentencia materia del recurso**

Es objeto de casación la sentencia de vista expedida el quince de mayo de dos mil doce, obrante a fojas seiscientos veintiocho, que confirma la sentencia apelada dictada el dieciocho de agosto de dos mil once, obrante a fojas quinientos quince, que declaró fundada la demanda sobre Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación incoada respecto al proceso N° 02028-2007 e infundada la reconvencción al respecto, con lo demás que contiene; así como confirma la misma sentencia en relación al expediente acumulado N° 8298-2007, que declaró fundada la demanda incoada, con lo demás que contiene; en los seguidos por la empresa Inversiones e Importaciones La Nueva Piel Sociedad Anónima Cerrada contra don Jorge Constante Minchola Rodríguez y doña Lucinda Vargas Ledesma, sobre proceso acumulado de Mejor Derecho de Propiedad, Reivindicación, otros y Acción de Accesión.

**I.2 Recurso de casación**



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República

**SENTENCIA**  
**CAS N° 2866 – 2013**  
**LA LIBERTAD**

El recurso de casación interpuesto por doña Roselina Irene Minchola Rodríguez, apoderada de los demandados y reconvinientes, don Jorge Constante Minchola Rodríguez y doña Lucinda Vargas Ledesma, de fecha trece de junio de dos mil doce, obrante a fojas seiscientos noventa y nueve del expediente principal.

**I.3 Auto calificadorio de casación**

Por resolución de fecha treinta y uno de julio de dos mil trece, de fojas ciento sesenta y nueve del cuadernillo de casación formado por esta Sala Suprema, se declaró procedente el recurso de casación por la causal de *infracción normativa de los artículos 2014, 1135 y 2022 del Código Civil*. Asimismo, se recogió como sustento de la denuncia de infracción normativa que la Sala revisora confirma la impugnada amparándose, básicamente, en una interpretación errada del artículo 2014 del Código Civil, concretamente en lo que atañe a los alcances de la buena fe registral, al considerar que la buena fe únicamente se pierde mediante o ante un conocimiento perfecto, directo y concluyente del vicio que impide la adquisición; pues, según refiere no hay buena fe cuando las circunstancias generan duda razonable sobre la eficacia del derecho que se pretende adquirir, o cuando no se ha actuado diligentemente para desvirtuar dicha duda, aseverando, en ese sentido, que ha quedado evidenciado que el demandante carecía absolutamente de buena fe al momento de adquirir el inmueble sub litis, en razón a que fluye de la propia partida registral del predio El Palomar y en los títulos de adquirentes anteriores (que son parte todos del mismo grupo económico) que el predio estaba ocupado por terceras personas, no precarios, sino con títulos y con derecho de dominio. Por otro lado, precisa que en la cláusula quinta de la escritura pública de fecha dos de noviembre de dos mil seis, por la cual doña María Esther Reyna Velásquez le transfirió el terreno sub materia a favor de don José Francisco Vásquez Soto y su esposa doña Irina Chia Sosa de Vásquez; se indicó expresamente que el inmueble se encontraba ocupado por precarios, y que los compradores declararon conocer dicho hecho, y que en la sexta cláusula de la misma escritura pública, se señaló que la venta del inmueble en mención comprendía las edificaciones. También, agrega que el



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República

**SENTENCIA**  
**CAS N° 2866 – 2013**  
**LA LIBERTAD**

representante de la demandante, don José Francisco Vásquez Soto, es quién participó en la adquisición a favor de dicha empresa, así como en la compraventa de fecha dos de noviembre de dos mil seis, circunstancias que, según refiere, evidenciaría un actuar de mala fe por parte de la demandante. Habiendo esta Sala Suprema puntualizado que la infracción se circunscribe en la interpretación formulada por la Sala de mérito respecto a cuándo se considera que alguien ha actuado con buena fe.

**I.4 Sobre la demanda de autos**

La empresa Inversiones e Importaciones La Nueva Piel Sociedad Anónima Cerrada en la persona de su apoderado judicial Sergio Armando Segovia Goicochea, ha promovido demanda contra Jorge Constante Minchola Rodríguez y Lucinda Vargas Ledesma sobre mejor derecho de Propiedad y Reivindicación, a efectos que se declare a su mejor derecho de Propiedad sobre el Inmueble ubicado en Prolongación Unión Número 1754 del Distrito y Provincia de Trujillo, y como consecuencia de ello se ordene la reivindicación a su favor del referido Inmueble.

**II. CONSIDERANDO**

**PRIMERO: Delimitación del objeto de pronunciamiento**

1.1 Como se detalla en la parte expositiva de esta sentencia, la casación fue declarada procedente por la causal de infracción de los artículos 1135, 2014 y 2022 del Código Civil. Siendo que esta Sala Suprema puntualizó que la infracción se circunscribe en la interpretación formulada por la Sala de mérito respecto a cuándo se considera que alguien ha actuado con buena fe.

1.2 Asimismo, es necesario recordar que, de entre los medios impugnatorios el recurso de casación es uno singular<sup>1</sup>, que permite acceder a una Corte de

<sup>1</sup> Es función de cognición especial, sobre vicios en la resolución por infracciones normativas que incide en la decisión judicial; ejerciendo como centinelas el control de derecho, velando por su cumplimiento "y por su correcta aplicación a los casos litigiosos, a través de un poder independiente que cumple la función jurisdiccional" HITTERS Juan Carlos, Técnicas de los Recursos Extraordinarios y de la Casación, Librería



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República

**SENTENCIA**  
**CAS N° 2866 – 2013**  
**LA LIBERTAD**

Casación para el cumplimiento de determinados fines, como es la finalidad nomofiláctica verificando la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto, y la finalidad de uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia<sup>2</sup>; por lo tanto, el recurso de casación no apertura la posibilidad de acceder a una tercera instancia, tampoco se orienta a verificar un re-examen de la controversia ni a la obtención de un tercer pronunciamiento por otro tribunal sobre la misma pretensión y proceso; siendo esto así, ésta sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria.

**SEGUNDO: Precisiones aplicables para la interpretación de las normas civiles materia de la casación**

2.1. El caso de este proceso contiene una pretensión de declaración de mejor de propiedad, pretendiendo la parte demandante que se declare que es propietaria del inmueble ubicado en Prolongación Unión Número 1754 del Distrito y Provincia de Trujillo, y como consecuencia de ello se ordene la reivindicación a su favor del referido inmueble.

2.2. Como se advierte de lo señalado en el considerando 1.1 la emplazada trae como sustento de su pretensión casatoria que la infracción normativa denunciada se circunscribe a la interpretación formulada por la Sala de mérito respecto a cuándo se considera que alguien ha actuado con buena fe, lo cual nos lleva a precisar que nuestro sistema jurídico contiene normas jerarquizadas que cumplen diferentes fines y funciones, teniendo como primera norma

*Editora Platense, Segunda Edición, La Plata, pagina 166, revisando si los casos particulares que acceden a casación se resuelven de acuerdo a la normatividad jurídica; correspondiendo a los jueces de casación custodiar, que los jueces encargados de administrar justicia del asunto concreto respeten el derecho objetivo en la solución de los conflictos, cuando nos referimos al respeto del derecho objetivo no nos limitamos a una referencia a la ley, sino al sistema normativo en un Estado Constitucional, más aún al Derecho mismo, respecto al cual expone Luis Vigo: "No se puede prescindir del derecho que sigue después de la ley, porque de lo contrario corremos el riesgo de tener una visión irreal o no completa del mismo. Pero esa operatividad y resultado judicial resultan ser un foco de atención doctrinaria privilegiado actualmente, no sólo por sus dimensiones y complejidades sino también por su importancia teórica para entender el ordenamiento jurídico en su faz dinámica". VIGO, Rodolfo Luis, De la Ley al Derecho, Editorial Porrúa, México, 2005, segunda edición, Pagina 17.*

*<sup>2</sup> El artículo 384° del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, establece que el recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia.*



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República

**SENTENCIA**  
**CAS N° 2866 – 2013**  
**LA LIBERTAD**

constitucional la que reconoce el respeto y protección de la persona humana como fin supremo de la sociedad y del Estado<sup>3</sup>.

2.3 En ese sentido y coherencia del ordenamiento jurídico con la norma de reconocimiento, las normas jurídicas en general se orientan a la defensa de la persona humana y respeto de su dignidad, involucrando en el derecho civil el respeto a las decisiones y manifestaciones de voluntad del individuo como sujeto de derechos que se realicen conforme a las exigencias y consecuencias previstas en las normas jurídicas<sup>4</sup>.

2.4. Asimismo, es necesario señalar que las instituciones "son las reglas del juego en una sociedad o, más formalmente, son las limitaciones ideadas por el hombre que dan forma a la integración humana"<sup>5</sup>. Señala la doctrina que estas instituciones estructuran incentivos en el intercambio humano, sea político, social o económico, y que las instituciones logran reducir la incertidumbre por el hecho de que proporcionan una estructura a la vida diaria, constituyendo una guía para la interacción humana que invade todas las esferas incluidas para actos comunes y diarios desde efectuar compras, solicitar préstamos, abrir un negocio, etc, las reglas predeterminadas nos informan como realizar esas actividades<sup>6</sup>.

Así, las instituciones "incluyen todo tipo de limitación que los humanos crean para dar forma a la interacción humana. Pueden ser formales, normas que idean los humanos, o informales, acuerdos y códigos de conducta. Las instituciones pueden ser creadas como son las constituciones políticas de los Estados, o bien evolucionar simplemente a lo largo del tiempo, cómo evoluciona el derecho consuetudinario<sup>7</sup>"; por lo tanto, "la función principal de las instituciones en la

<sup>3</sup> Constitución Política del Perú de 1993: Defensa de la persona humana  
Artículo 1.- La defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y del Estado.

<sup>4</sup> Código Civil: Sujeto de Derecho

Artículo 1.- La persona humana es sujeto de derecho desde su nacimiento.

<sup>5</sup> North, Douglas C., *Instituciones, Cambio Institucional y Desempeño Económico*, trad. Agustín Bárcena, Tercera reimpresión, México, Fondo de Cultura Económica 2006, Primera parte, pág. 13 y 14.

<sup>6</sup> Op.cit.

<sup>7</sup> North, Douglas C, Op. cit. 14.



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República

SENTENCIA  
CAS N° 2866 – 2013  
LA LIBERTAD

*sociedad es reducir la incertidumbre estableciendo una estructura estable (pero no necesariamente eficiente) de la interacción humana*<sup>8</sup>.

2.5. La propiedad es una de las instituciones jurídicas más importantes, siendo que en su uso propio significa *“ese dominio que cada hombre reclama y ejerce sobre las cosas externas del mundo, excluyendo a cualquier otro individuo*<sup>9</sup>, y en sentido más amplio, *“abarca todo aquello a lo que el hombre puede confiarle un valor y al cual tiene derecho*<sup>10</sup>. Asimismo, desde el punto de vista legal, la propiedad es *“un conjunto de derechos, los cuales describen lo que el individuo puede hacer y no hacer con los recursos de su propiedad: la medida en que puede poseer, usar, desarrollar, mejorar, transformar, consumir, agotar, destruir, vender, regalar, legar, transferir, hipotecar, arrendar, prestar o excluir a otros de su propiedad*<sup>11</sup>.

2.6. El artículo 923 del Código Civil establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfruta, disponer y reivindicar un bien. En la doctrina existen dos posiciones en torno al significado de la expresión poder jurídico *“una que entiende que dicho poder no es más que la simple posibilidad de obrar en un modo jurídicamente garantizado*<sup>12</sup>, y otra que entiende que aquel *“es la particular fuerza de creación de ciertos efectos jurídicos, con más precisión, la específica potencialidad para crear, modificar o extinguir una situación jurídica*<sup>13</sup>; por lo que en mérito es factible sostener que *“la propiedad no es sino un*

<sup>8</sup> Op.cit., pág. 16.

<sup>9</sup> The Writings of James Madison, ed. Gaillard Hunt, VI (Nueva York y Londres, 1906, citado por Pipes, Richard, en *Propiedad y Libertad, Dos conceptos inseparables a lo largo de la historia*, trad. Josefina de Diego, Primera edición en castellano, México, Fondo de Cultura Económica 2002, Introducción, pág. 14.

<sup>10</sup> Op. Cit. pág. 14.

<sup>11</sup> Cooter, Robert y Ulen, Tomas, *Derecho y economía*, trad. Eduardo L. Suárez, Segunda edición en español, México, Fondo de Cultura Económica 2008, Capítulo IV, pág. 118.

<sup>12</sup> Díez Picazo, Luis y Gullón, Antonio, *Sistema de Derecho Civil, Madrid, Tecnos, 1982, p.440, citado por Escobar Rozas, Freddy, El derecho subjetivo: Consideraciones en torno a su esencia y estructura, Ius et veritas 16, pág. 287.*

<sup>13</sup> Ferri, Luigi, *La Autonomía Privada*, trad. Luis Sancho Mendizabal, Madrid: Revista de Derecho Privado, 1969. pág. 287, citado por Escobar Rozas, Freddy, Op. Cit., 287.



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República

**SENTENCIA**  
**CAS N° 2866 – 2013**  
**LA LIBERTAD**

*conjunto de virtudes y posibles comportamientos que el ordenamientos jurídico autoriza realizar sobre un bien. Por lo tanto, visto desde el prisma normativo, no se puede dudar que el derecho de propiedad es, en esencia, una facultad de obrar<sup>14</sup>.*

2.7. Ahora bien, sobre el sistema de transmisión de la propiedad inmobiliaria en el Código Civil de 1984, el artículo 949 establece que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. Al respecto, han surgido dos corrientes de interpretación: *i)* la obligacionista que señala que *“el contrato no puede transferir directamente la propiedad, en tanto que únicamente crea (regula, modifica o extingue) obligaciones”<sup>15</sup>*, esto es, que en nuestro sistema el contrato no tiene eficacia real, y *ii)* la realista, que considera que en nuestro sistema el contrato sí tiene efectos reales, es decir, que puede transferir directamente la propiedad inmueble.

2.8. Cabe indicar ahora cual es el papel desempeñado por la inscripción en el sistema general de transferencia de derechos sobre inmuebles, al respecto es importante señalar que siendo que de conformidad con el artículo 949 del Código Civil la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, elimina la posibilidad de admisión en nuestro sistema de trasmisión de la propiedad inmueble, el principio de inscripción constitutiva, *“entendiéndose por está la que produce la mutación del derecho real como punto final del trayecto iniciado con la celebración del negocio”<sup>16</sup>*, por lo tanto, nuestro sistema registral se rige por el principio de inscripción declarativa; sin embargo, es necesario indicar que *“debe descartarse la errónea creencia-lamentablemente*

<sup>14</sup> Escobar Rozas, Freddy, *El derecho subjetivo: Consideraciones en torno a su esencia y estructura, lus et veritas* 16, pág. 287.

<sup>15</sup> Escobar Rozas, Freddy, *op. cit.*, pág. 53.

<sup>16</sup> Fernández Cruz, Gastón, *La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú*, *En Themis-Revista de Derecho* N° 30, Lima 1994, pág. 171.



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República

SENTENCIA  
CAS N° 2866 – 2013  
LA LIBERTAD

*muy difundida-referida a que la "inscripción declarativa sólo publica la existencia de un título, sin agregarle ningún efecto de orden material o sustantivo"<sup>17</sup>; como veremos al establecer el contenido normativo de las artículos cuya infracción se ha denunciado en el presente recurso de casación.*

**TERCERO: Sobre lo denuncia de infracción normativa del artículo 1135, 2014 y 2022 del Código Civil**

3.1 Es necesario distinguir el artículo legal cuya infracción ha sido denunciada, de las normas contenidas en él, pues en un solo artículo se puede comprender más de una norma<sup>18</sup>, como es el caso del artículo 1135 del Código Civil que prescribe:

*"Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua".*

3.2 En principio cabe destacar que el supuesto de hecho de la norma contenida en el citado dispositivo es el conflicto entre dos (o más) títulos adquisitivos válidos otorgados por la misma persona y sobre el mismo bien inmueble, siendo que este conflicto de intereses debe ser resuelto claramente por la ley, toda vez que no es posible la entrega de un mismo bien a distintas personas que arguyen títulos incompatibles sobre el mismo.

3.3 Así, de acuerdo a lo anotado en el segundo considerando de la presente resolución, y siendo que nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble es por el solo consenso y nuestro sistema registral es declarativo, el vendedor que celebra el primer contrato de compraventa, en ese solo instante transfiere la

<sup>17</sup> González Barrón Gunther, *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*, Segunda edición, Perú, Juristas editores, pág. 203-218  
<sup>18</sup> Señala al respecto Marcial Rubio Correa que "Ocurre a menudo que la norma jurídica es tomada como equivalente de un artículo legislativo, sin embargo esto es errado pues en un mismo artículo puede haber una o más normas jurídicas". RUBIO CORREA, Marcial, *El Sistema Jurídico, Introducción al Derecho*, Décima edición aumentada, Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú, 2012, pág. 86.



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República

**SENTENCIA**  
**CAS N° 2866 – 2013**  
**LA LIBERTAD**

titularidad sobre el derecho propiedad al comprador. Ahora, si el mismo vendedor celebra una segunda venta con un comprador diferente, la aplicación del solo consenso conllevaría que el primer comprador ya es titular del derecho de propiedad y que al segundo comprador no se le transfirió ninguna titularidad, por haber dejado el vendedor de ser titular del derecho de propiedad, al momento de la celebración del segundo negocio jurídico; sin embargo, nuestro sistema normativo no opta por esa solución, y establece a través del artículo 1135, como primera norma, la misma que interesa al caso de autos, que se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito.

3.4 Es así que es insostenible que en nuestro sistema de transferencia de titularidad del derecho propiedad sobre inmuebles la inscripción de la transferencia de titularidad no tiene ningún efecto de orden material o sustantivo, pues, *“la falta de inscripción no impide ser propietario, pero conlleva el riesgo de que un tercero cualificado (que inscriba un derecho respecto al mismo bien perteneciente al propietario extraregstral) pueda consolidar una adquisición a non domino (o de tutela a terceros), cuya previsión legal se sustenta en salvaguardar la legítima confianza en la publicidad registral<sup>19</sup>”*.

3.5 Por otro lado, el artículo 2014 del Código Civil establece:

*“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 registros públicos.*

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

3.6 El artículo citado contiene un principio registral, que como señala la doctrina se refiere a una característica que distingue nuestro sistema registral y se orienta

<sup>19</sup> *González Barrón Gunther, Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, Segunda edición, Perú, Juristas editores, pág. 203-218*



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República

**SENTENCIA  
CAS N° 2866 – 2013  
LA LIBERTAD**

a brindarle mayor eficacia: "cuando hablamos de principio registral no nos referimos al principio en sentido filosófico, el principio general del derecho, nos referimos simplemente a aquellos rasgos o características que distinguen un sistema registral de otro, es decir, que le dan su contenido, que le dan su eficacia, que lo hacen más o menos eficaz respecto de otros. Dependiendo de los principios registrales en un sistema ya recogido, este sistema será más o menos eficaz que otro"<sup>20</sup>.

3.7 Ahora bien, respecto al principio de fe pública registral, el tratadista español Clemente De Diego afirma que: "... se conoce por fe pública registral aquel principio en virtud del cual se substituye en el tráfico jurídico inmobiliario de buena fe la facultad material de disposición, por el contenido del Registro, aunque éste no corresponda a la verdadera realidad jurídica (...) liberar a la inscripción de todo vínculo causal y hacerlo valer como la única y total verdad"<sup>21</sup>.

3.8 Ahora, la norma contenida en el dispositivo legal antes anotado contiene más de una norma jurídica, interesando para el caso la norma que establece la protección al tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, manteniendo 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 registros públicos.

3.9 En ese sentido, para que el tercero quede protegido de acuerdo a la norma contenida en el primer párrafo del artículo 2014 del Código Civil, se deben cumplir cuatro requisitos: **i)** se anule, rescinda o resuelva el derecho del otorgante por causas que no consten en los registros, **ii)** debe tener buena fe, esto es, no debe conocer la inexactitud del registro, **iii)** su adquisición tiene que

<sup>20</sup> Delgado Scheelije, Alvaro, *Los Principios Registrales y la Reforma del Código Civil*, En *Tema de Derecho Registral*, Tomo II, 1999, SUNARP, Palestra Editores, pág. 53.

<sup>21</sup> Fernández Cruz, Gastón, *La buena fe en la concurrencia sobre bienes inmuebles*, *Derecho: Revista de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú* (1987), pág. 202-209.



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República

SENTENCIA  
CAS N° 2866 – 2013  
LA LIBERTAD

ser a título oneroso, **iii)** tiene que inscribir su derecho, siendo que en ese mismo sentido coincide la doctrina<sup>22</sup>.

3.10 Finalmente, el artículo 2022 del Código Civil, prescribe:

*"Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone*

*Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común".*

3.11 Para lo que interesa a la materia de autos, el dispositivo legal anotado en el punto precedente, en su primer párrafo, contiene el principio de oponibilidad registral por el cual el adquirente inscrito de un derecho sobre inmueble, lo puede hacer valer frente al tercero con un derecho no inscrito sobre el mismo inmueble.

3.12 Al respecto cabe, señalar que *"la razón de preferirse el título primeramente inscrito, aunque sea el segundo contando desde la fecha de celebración del negocio, se fundamenta en que como se trata de conflictos entre derechos reales, el atender a la fecha del título carece de justificación, dado que se trata de una fecha clandestina, no susceptible de conocimiento por parte de los terceros en general. Y como no estamos ante meras preferencias de derechos personales o de crédito, sino de derechos reales, la preferencia ha de producirse a favor del que ostente una fecha de publicidad o absolutividad erga omnes".*

3.13 Cabe destacar que la aplicación del principio oponibilidad registral requiere que aquél que intenta ampararse en él cumpla los siguientes requisitos: **i)** que haya inscrito la titularidad que intenta oponer en los registros públicos, **ii)** que haya adquirido la titularidad que intenta oponer a título oneroso y **iii)** que haya actuado de buena fe, en la doctrina se señala que ello es exigido, en tanto, "que

<sup>22</sup> Avendaño Arana, Francisco, *La Fe Registral*, En *Themis, Revista de Derecho*, N°60, 2011-2, Lima-Perú, Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú.



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República

**SENTENCIA**  
**CAS N° 2866 – 2013**  
**LA LIBERTAD**

*este es el único medio por el cual se puede justificar el despojo que sufre el primer comprador, quien ya era el titular del derecho, pero termina siendo desplazado por efecto de su negligencia en omitir la inscripción, lo que constituye una conducta valorativa inferior frente al segundo comprador que actúa de buena fe*<sup>23</sup>.

Procediendo a continuación determinar cuál es la base fáctica del caso, y si la sentencia de vista ha incurrido o no en la infracción denunciada.

**CUARTO: Desarrollo de la denuncia de infracción de los artículos 1135, 2014, y 2022 del Código Civil**

4.1 Habiendo establecido el contenido normativa de los artículos 1135, 2014 y 2022 del Código Civil, para resolver la denuncia de infracción norma, se requiere en principio, establecer si las normas contenidas en los mismos son aplicables al caso concreto, acudiendo para ello al tema en debate y a la base fáctica fijada por la instancia de mérito, para luego verificar si la Sala de mérito al emitir la sentencia recurrida ha incurrido en la infracción de las misma.

4.2 En ese orden de ideas, las instancias de mérito han determinado los siguientes hechos:

i) La demandante, empresa Inversiones e Importaciones La Nueva Piel Sociedad Anónima Cerrada, adquirió el bien inmueble sub materia ubicado en Prolongación Unión Número 1754 del Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, con el documento consistente en Escritura Pública de Compra Venta de seis de marzo del año dos mil siete, otorgado por doña Juana Isabel Sosa Viuda de Chia, la misma que se inscribió en el Asiento Número C00005 del Rubro Títulos de Dominio de la Partida Electrónica Número 040005761 de la Oficina Registral de Trujillo- Zona Registral V-Sede Trujillo, conforme se verifica de la copia literal de dominio, encontrándose inscrito en la Sección Especial de Predios Rurales correspondiéndole la Unidad Catastral

<sup>23</sup> Gonzales Barrón, Gunther, *Derecho Registral y notarial*, Tomo I, Juristas Editores, Julio 2012, pág. 381-382.



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República

**SENTENCIA**  
**CAS N° 2866 – 2013**  
**LA LIBERTAD**

Número 10783-Predio "El Palomar" ubicado en el Valle de Moche-Trujillo, pudiéndose constatar además de la referida Copia Literal de Dominio, que, el Inmueble sub litis ubicado en Prolongación Unión Número 1754 del Distrito y Provincia de Trujillo se encuentra dentro del predio "El Palomar" conforme fluye de la Numeración de Finca que se encuentra inscrita debidamente en el asiento B00002 -Descripción del Inmueble-de la Partida Electrónica Número 040005761 respectivamente, de lo que resulta evidente que el predio materia de litis forma parte de uno de mayor extensión; el cual no cuenta con Habilitación Urbana, solamente con numeración de finca a efectos de poder individualizarlo.

ii) Los demandados don Jorge Constante Minchola Rodriguez y doña Lucinda Vargas Ledesma, también acreditan la adquisición del bien propiedad, respecto del inmueble sub litis, el cual se encuentra ubicado en Prolongación Unión Número 1754 del Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, como así se puede advertir del documento privado de compra venta, de fecha nueve de mayo de dos mil, así como también de la escritura pública de compra venta de fecha veintisiete de enero de dos mil cinco, otorgado por María Esther Reyna Velásquez, constatándose que tal derecho de propiedad no se encuentra publicitado por Registros Públicos.

iii) Las partes litigantes en el presente proceso judicial presentan actos públicos y acreditan la adquisición del mismo inmueble sub litis, ubicado en Prolongación Unión Número 1754 del Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad.

iv) El antecedente dominial se remonta a la Ficha Registral Número PR035615, verificándose que su primer propietario fue el Ministerio de Agricultura siendo éste quien adjudicará a Zoe Tranquilino Reyna Cabrera el referido predio con un área de 1.2200 hectáreas en mérito de la resolución Directoral Número 875-80 de fecha quince de octubre de mil novecientos ochenta; conforme aparece inscrito en el rubro C-1 Títulos de Dominio de la Ficha Registral Número PR35615 la cual continúa en la Partida Electrónica Numero 04005761 del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad.



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República

**SENTENCIA**  
**CAS N° 2866 – 2013**  
**LA LIBERTAD**

v) Existen construcciones en el inmueble sub litis, de buena fe por los demandados conforme se verifica del Informe pericial y de las cuales la demandante pretende la accesión.

vi) No se ha probado que al adquirir el bien y al momento de su inscripción la empresa demandante conociera o haya tenido la posibilidad de conocer algún dato – debidamente incorporado en el mismo registro – que le pudiera advertir la existencia de algún vicio que pudiera dar lugar a la nulidad, rescisión o resolución de su derecho.

vii) En autos, no obra prueba alguna que demuestre que la empresa demandante, al adquirir el inmueble sub materia, hubiera conocido de alguna inexactitud en el registro respectivo, que si el conocimiento – por el adquirente – consiste en el hecho de la existencia de terceros que ocupan un bien, este hecho no configura ni causal de nulidad del acto jurídico, ni de rescisión o resolución.

4.3 De lo anotado resulta que de los hechos fijados como acreditados por las instancias de mérito no se evidencia que la demandante, que intentan oponer su titularidad, tenga un transferente común con los demandados; en ese sentido, los hechos determinados no configuran el supuesto de hecho contenido en el artículo 1135 del Código Civil, pues como se ha anotado líneas arriba, punto 3.2. de la presente resolución, éste es el conflicto entre dos (o más) títulos adquisitivos válidos otorgados por la misma persona, por correlato, el anotado artículo 1135 del Código Civil, no es aplicable al caso de autos.

4.4 No obstante ello, la Sala mérito en el punto 4.6. de la sentencia recurrida ha señalado que el derecho de la empresa demandante, en tanto obra inscrito registralmente, encuentra protección en lo previsto en el artículo 1135 del Código Civil, habiendo también aplicado el Juez de la demanda en la sentencia apelada, en los considerandos undécimo y duodécimo de la sentencia apelada, sin advertir que dicha norma se aplica ante la ocurrencia de un supuesto de hecho distinto, concurrencia de acreedores con un transferente común, lo cual como ya



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República

**SENTENCIA**  
**CAS N° 2866 – 2013**  
**LA LIBERTAD**

se indicó no se encuentra determinado en autos; por lo tanto, este Colegiado establece que las instancias de mérito han infringido el artículo 1135 del Código Civil.

4.5 Asimismo, los hechos determinados por la Sala de mérito tampoco configuran el supuesto de hecho de la norma contenida en el artículo 2014 del Código Civil, en tanto, en la resolución recurrida ni en la apelada se hace referencia a que el título de la transferente de la accionante haya sido declarado anulado, rescindido o resuelto, siendo uno de los elementos objetivos que lo configuran precisamente la anulación, rescisión o resolución del título registrado del transferente; en consecuencia, no es aplicable al caso de autos el citado artículo del Código Civil.

4.6 A pesar de ello, la Sala mérito en el punto 4.2. de la sentencia recurrida ha indicado que estima correcta la aplicación del artículo 2014 del Código Civil al caso de autos, y, en el punto 4.5, que la demandante es merecedora de la regla de protección contenida en citado artículo, sin advertir que la regla de protección resulta aplicable ante la eventualidad de que el negocio jurídico por el cual el transferente adquirió la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien inmueble sea declarado nulo, rescindido o resuelto por virtud de causas que no consten en los registros públicos; por lo tanto, este Colegiado establece que la Sala de mérito ha infringido el artículo 2014 del Código Civil.

4.7 Finalmente, este Colegiado aprecia que los hechos determinados por la instancia de mérito sí configuran el supuesto de hecho contenido en la norma contenida en el artículo 2022, primer párrafo, del Código Civil, en tanto, la demandante pretende a través de este proceso judicial, cuya pretensión principal contenida en la demanda es la declaración de dominio, oponer su titularidad respecto al derecho de propiedad del bien inmueble sub litis frente a la titularidad del derecho de propiedad del mismo que también muestran los demandados, siendo precisamente el supuesto de hecho el conflicto de derechos reales sobre inmuebles; por correlato, la norma contenida en el artículo 2022, primer párrafo, del Código Civil sí resulta aplicable al caso de autos.



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República

SENTENCIA  
CAS Nº 2866 – 2013  
LA LIBERTAD

4.8 Siendo que el sustento del recurso de casación se centra en que la interpretación formulada por la Sala de mérito respecto a cuándo se considera que alguien ha actuado con buena fe, siendo precisamente la buena fe uno de los requisitos para la aplicación del principio oponibilidad registral, corresponde a esta Sala emitir pronunciamiento al respecto.

4.9 En ese sentido, es necesario indicar que la seguridad jurídica exige la tutela de la buena fe de los adquirentes en general, por ello *“entre los sucesivos acreedores sobre un mismo bien inmueble, se prefiere a aquél que encarna la noción de seguridad jurídica que no es otro que el adquirente de buena fe”*<sup>24</sup>; aquél que *“creyó (buena fe creencia) en la legitimidad de su adquisición, sea por ignorancia o por error”*<sup>25</sup>, en ese mismo, sentido se indica en la doctrina que la buena fe en cuanto a la adquisición de la propiedad inmueble *“es la creencia racional y fundada en que el vendedor es el legítimo titular de lo que transmite, y se derivaba del desconocimiento por el adquirente de la realidad extratabular (...) En todo caso, la valoración del conocimiento por el adquirente es una cuestión de hecho a decidir por el Tribunal de instancia”*<sup>26</sup>.

4.10 De la lectura de la sentencia de vista resulta que la instancia de mérito señala que el conocimiento que debe tener el adquirente de la inexactitud registral, a efectos de señalar su mala fe, debe ser un conocimiento perfecto, directo, probado de un modo concluyente por mérito de actos realizados por el mismo adquirente o de hechos que forzosamente deben ser conocidos por él, o dicho de otro modo, cuya ignorancia no es posible sustentar; asimismo, agrega

<sup>24</sup> La introducción de la buena fe busca mantener un mínimo de moralidad en las relaciones sociales y económicas; en caso contrario, el Registro podría ser utilizado disfuncionalmente para consumir fraudes y engaños. No debe olvidarse la funcionalidad del Registro, entendido como un mecanismo técnico coadyuvante para lograr la legalidad, publicidad y la transparencia en la contratación sobre inmuebles. El positivismo jurídico obviamente desconfiaba de los conceptos “válvula” del ordenamiento; pero, quiérase o no, éstos ingresan por la venta aunque se les haya expulsado por la puerta. En ese sentido, es necesario darle al juez un instrumento corrector de inequidades para los casos excepcionales, en donde la protección al tercero inscrito se castigue con la decadencia del derecho por herir los demás sentimientos de justicia. Por tal razón, el conflicto subyacente en el principio de fe pública se concilia con la protección al tercero cualificado, quien debe reunir una serie de requisitos a fin de colocarse en el sitial defensivo que el permita mantener inalterable su adquisición: “Este mayor rigor con que se contempla al tercero (...) es lógico: su protección va a lesionar un derecho ajeno, que ya no podrá hacerse efectivo frente a él”. González Barron Gunther, Ob cit., pág. 1010-1013

<sup>25</sup> Fernández Cruz, Gastón, La buena fe en la concurrencia sobre bienes inmuebles, Derecho: Revista de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú (1987), pág. 194-202.

<sup>26</sup> Álvarez Caperochipi, José Antonio, Derecho Inmobiliario Registral, Biblioteca Moderna de Derecho Civil N° 4, Juristas Editores, Lima 2010, pág. 611.



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República

**SENTENCIA**  
**CAS N° 2866 – 2013**  
**LA LIBERTAD**

que no obra prueba alguna que demuestre que la empresa demandante, al adquirir el inmueble sub materia, hubiera conocido de alguna inexactitud en el registro respectivo.

4.11 De lo anotado resulta que la Sala de mérito considera que la buena fe en la transferencia de la propiedad inmueble únicamente se pierde mediante un conocimiento perfecto, directo y concluyente de una inexactitud en el registro respectivo; sin embargo, esta interpretación resulta errónea, incurriendo en infracción del artículo 2022 del Código Civil, pues tal como se indicó líneas arriba la buena fe es la creencia racional y fundada en que el vendedor es el legítimo titular de lo que transmite, y se derivaba del desconocimiento por el adquirente de la realidad extratabular, no limitándose al desconocimiento de alguna inexactitud en el registro respectivo que conlleve a la nulidad del acto jurídico, ni de rescisión o resolución; en ese sentido, se evidencia que dicha interpretación errónea ha llevado a la instancia de mérito a considerar que el conocimiento por la demandante, consiste en el hecho de la existencia de terceros que ocupan un bien inmueble, hecho anotado en la quinta cláusula de la escritura pública de compraventa, de fecha dos de noviembre de dos mil seis, celebrada a favor de Jorge Francisco Vásquez Soto y Irina Sosa de Vásquez, en la cual textualmente se señala: *"La vendedora declara que el inmueble materia de la presente compraventa, está libre de gravamen, obligándose en todo caso a la evicción y saneamiento de ley, sin embargo dejan expresa constancia que el bien se encuentra ocupado por precarios, por su parte los compradores declaran conocer este hecho"*, al no configurar ni causal de nulidad del acto jurídico, ni de rescisión o resolución, no desvirtúa su actuar de buena fe.

4.12 En ese sentido, este Colegiado encuentra que una interpretación correcta de lo que se debe entender como un actuar de buena fe, esto es, desconocimiento por el adquirente de la realidad extratabular, no se da en el caso de la demandante por hechos determinados por las instancias de mérito como es que conocía de la existencia de poseedores en el inmueble sub litis, cobrando transcendencia en la transferencia de compra venta del inmueble al



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República

**SENTENCIA**  
**CAS N° 2866 – 2013**  
**LA LIBERTAD**

punto que ha sido un hecho incorporado en la minuta y escritura pública, que mencionan las instancias de mérito que fuera otorgada a favor José Francisco Vásquez Soto y Irina Sosa de Vásquez, de fecha dos de noviembre de dos mil seis, quien luego lo transfiere a Juana Isabel Sosa Viuda de Chia y es ésta la que vende a favor de la actora teniendo como representante a José Francisco Vásquez Soto y siendo que los poseedores del bien inmueble son los demandados cuya adquisición se ha acreditado que fue con anterioridad, resultan circunstancias y hechos que adquirieren significancia en su conjunto que en calificación jurídica determinan que no hay buena fe; por correlato, la demandante no puede oponer el título de propiedad sobre el derecho de propiedad respecto el inmueble ubicado en Prolongación Unión Número 1754 del Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, pues si bien inscribió su título, no cuenta con buena fe; en consecuencia, corresponde desestimar su demanda, sobre mejor derecho de propiedad y reivindicación, así como la acumulada sobre accesión.

**III. DECISIÓN**

Por estas consideraciones, declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por doña Roselina Irene Minchola Rodríguez, apoderada de los demandados y reconvinientes, don Jorge Constante Minchola Rodríguez y doña Lucinda Vargas Ledesma, de fecha trece de junio de dos mil doce, obrante a fojas seiscientos noventa y nueve, en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista expedida el quince de mayo de dos mil doce, obrante a fojas seiscientos veintiocho, y actuando en sede de instancia **REVOCARON** la sentencia apelada dictada el dieciocho de agosto de dos mil once, obrante a fojas quinientos quince, en el extremo que declaró *fundada* la demanda sobre mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación incoada respecto al proceso N° 02028-2007, así como la demanda de accesión incoada respecto al expediente acumulado N° 8298-2007, y **REFORMÁNDOLA**, declararon **INFUNDADAS** las mismas; en los séguidos por la empresa Inversiones e Importaciones La Nueva Piel Sociedad Anónima Cerrada contra don Jorge Constante Minchola Rodríguez y doña



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República

**SENTENCIA**  
**CAS N° 2866 – 2013**  
**LA LIBERTAD**

Lucinda Vargas Ledesma, sobre proceso acumulado de Mejor Derecho de Propiedad, Reivindicación, otros y Acción de Accesión; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", y los devolvieron. Juez Supremo Ponente: Rueda Fernández.-  
SS.

SIVINA HURTADO

ACEVEDO MENA

VINATEA MEDINA

RUEDA FERNÁNDEZ

MALCA GUAYLUPO

Silv/Mat.

Se Publica Conforme a Ley

Carmen Rosa Díaz Acevedo  
Secretaria  
De la Sala de Derecho Constitucional y Social  
Permanente de la Corte Suprema

07 MAYO 2015



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3187-2013  
CAJAMARCA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

**SUMILLA:** Debido a la importancia que supone la compraventa de un bien inmueble y estando a los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios, la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo, pues en aplicación de lo dispuesto en el artículo 912 del Código Civil al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario.

Lima, veintidós de octubre  
de dos mil catorce.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:**

Vista la causa número tres mil ciento ochenta y siete – dos mil trece, con el acompañado; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia.-----

**MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:**-----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Convergencia Agustina Contreras Luis a fojas quinientos noventa y dos, contra la sentencia de vista de fojas quinientos setenta y uno, de fecha veintisiete de marzo de dos mil trece, expedida por la Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, que revoca la sentencia apelada de fojas trescientos quince, de fecha veintitrés de mayo de dos mil doce, que declara fundada la demanda interpuesta a fojas veintiuno, sobre Mejor Derecho de Propiedad, en el extremo que declara fundada la misma y en el extremo que declara infundada la demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico; y reformándola declararon fundada la demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico e infundada la demanda sobre Mejor Derecho de Propiedad; en los seguidos por Convergencia Agustina Contreras Luis contra José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio, sobre Mejor Derecho de Propiedad y otros.-----

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN:**-----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3187-2013  
CAJAMARCA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fojas cincuenta y siete del cuadernillo de casación, formado por este Supremo Tribunal, de fecha cinco de noviembre de dos mil trece, por la causal de **infracción normativa** prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil. Como sustento de su recurso la impugnante denuncia la infracción normativa de los artículos 923, 949, 2012, 2014, 2016 y 2022 del Código Civil; sostiene que la misma está referida al directo agravio a la seguridad jurídica en relación a los títulos de propiedad, los mismos que incrementan la probidad y ejercicio absoluto de los derechos inherentes al propietario al momento de realizar su inscripción en los Registros Públicos, pues dicho acto de inscripción tiene como finalidad inmediata la de otorgar restricción a otras inscripciones y como finalidad mediata la de enervar ciertos derechos que terceros argumenten ostentar en el futuro, habiendo la Sala Superior tergiversado los dispositivos referentes a la propiedad y publicidad registral, al establecer una exigencia sujeta a su criterio y no a la obligación legal respecto a la adquisición de bienes inmuebles y su posterior inscripción convalidando una posesión de mala fe de la contraparte, no obstante que ésta nunca tuvo la diligencia o urgencia de inscribir su derecho, atribuyéndose la posición jurídica de propietario de los doscientos diez punto setenta y tres metros cuadrados ( $210.73m^2$ ) del predio de la impugnante, no obstante que la misma Sala Superior reconoce que su derecho se encuentra a salvo en los trescientos veinticuatro punto diecisiete metros cuadrados ( $324.17m^2$ ), es decir, que ha declarado la nulidad de su título en cuanto a los primeros doscientos diez punto setenta y tres metros cuadrados ( $210.73m^2$ ) y reconoce los segundos trescientos veinticuatro punto diecisiete metros cuadrados ( $324.17m^2$ ), cuando la inscripción se ha realizado por la totalidad del predio, esto es sobre quinientos treinta y cuatro punto noventa metros cuadrados ( $534.90m^2$ ), siendo la sentencia de segunda instancia contradictoria en todos sus extremos, lo que vulnera el principio de congruencia procesal, pues sustenta la revocatoria de la sentencia de primera instancia amparando la pretensión de nulidad y acumulando de oficio una



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3187-2013  
CAJAMARCA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

pretensión accesoria, lo cual resulta contrario a la motivación suficiente prevista en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú; señala además en relación al objeto física o jurídicamente imposible o indeterminable, que el error grave consiste en haber omitido verificar al evaluar el medio probatorio de los concurrentes al proceso que su adquisición es de buena fe al estar el bien en dominio de la vendedora por haberlo adquirido vía sucesión intestada de sus difuntos padres, estando debidamente inscrito en los Registros Públicos en su totalidad, mientras que el de los terceros no está plenamente reconocido ni determinado; agrega además que en lo concerniente a la finalidad ilícita que se pretende también desconocer no solo la publicidad registral, sino también lo prescrito por el artículo 949 del Código Civil.-----

**CONSIDERANDO:**-----

**PRIMERO:** Que, del examen de los autos se advierte que a fojas veintiuno, Conveción Agustina Conteras Luis interpone demanda sobre Mejor Derecho de Propiedad contra José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio respecto del terreno ubicado en los Jirones Alfonso Ugarte números 189 y 197 así como José Leal números 680 y 690, del Barrio Santa Ana del Distrito y Provincia de Cajabamba (Cajamarca), con un área de quinientos treinta y cuatro punto noventa metros cuadrados (534.90m<sup>2</sup>) **-de los cuales a la fecha conduce realmente un área de trescientos veinticuatro punto diecisiete metros cuadrados (324.17m<sup>2</sup>), mientras que los demandados conducen un área de doscientos diez punto setenta y tres metros cuadrados (210.73m<sup>2</sup>), siendo éste el predio en litigio-**, debiéndose por lo tanto declarar la preferencia de su derecho de propiedad frente al derecho real que ostentan los demandados José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio. Sostiene como fundamentos fácticos de su demanda que es propietaria del referido predio urbano de un área de quinientos treinta y cuatro punto noventa metros cuadrados (534.90m<sup>2</sup>), al haberlo adquirido de su anterior propietaria Brígida Fredesvinda Arana Márquez mediante Escritura



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3187-2013  
CAJAMARCA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Pública de fecha cuatro de julio de dos mil ocho, encontrándose inscrita en la Partida número 11088901 del Registro de Predios de los Registros Públicos de Cajamarca, Asientos números G00001 y C00002, habiendo solicitado a los demandados la entrega de un área de doscientos diez punto setenta y tres metros cuadrados ( $210.73m^2$ ), sin que hasta la fecha lo hayan realizado, alegando por el contrario contar con el respectivo título de propiedad. Que, admitida a trámite la demanda, mediante Resolución de fecha diecinueve de enero de dos mil once, se declaró la rebeldía de los demandados José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio.-----

**SEGUNDO:** Que, de otro lado, mediante Resolución de fecha dieciséis de marzo de dos mil doce, de oficio, el *A quo* ordena la acumulación del presente proceso a la causa signada con el número 2009-83-C. En ese sentido, del petitorio de la demanda de fojas cuarenta y ocho del proceso acumulado, se aprecia que José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio solicitan que se declare la nulidad de acto jurídico contenido en la Escritura Pública de fecha cuatro de julio de dos mil ocho, celebrada entre Brígida Fredesvinda Arana Márquez (vendedora) y Convergencia Agustina Contreras Luis (compradora), la cancelación de Asiento Registral número C 00002 de la Partida número 11088901 y una indemnización por la suma de ochenta y ocho mil nuevos soles (S/.88,000.00). Refieren como fundamentos fácticos de su demanda lo siguiente: **a)** Que los demandantes han adquirido sucesivamente tres lotes de terreno; el día tres de setiembre de mil novecientos ochenta y cinco un lote de ciento sesenta y dos punto setenta y cinco metros cuadrados ( $162.75m^2$ ) de Juan Francisco Arana Zavaleta; el día cinco de setiembre de mil novecientos ochenta y cinco un lote de setenta y dos metros cuadrados ( $72m^2$ ) de Alberto Márquez Flores y Andrea Toribio Polo de Márquez y finalmente el día quince de junio de mil novecientos noventa y tres un lote de noventa y dos punto cuarenta metros cuadrados ( $92.40m^2$ ) de Andrea Toribio Polo viuda de Márquez; lo que hace un total de trescientos veintisiete punto quince metros cuadrados ( $327.15m^2$ ); terrenos en los que han construido una casa que sirve



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3187-2013  
CAJAMARCA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

de vivienda a los demandantes y que consta de una tienda, sala, antesala, baño, cocina y dormitorio en el primer piso y dos dormitorios y un baño en el segundo piso, de material de adobe con piso de tabla; b) Que las demandadas Brígida Fredesvinda Arana Márquez y Conversión Agustina Contreras Luis dolosamente celebraron entre si el Contrato de Compraventa del terreno sito en los Jirones Alfonso Ugarte números 189 y 197 y José Leal números 680 y 690, del Barrio Santa Ana del Distrito y Provincia de Cajabamba (Cajamarca), pues la compradora Conversión Agustina Contreras Luis conocía perfectamente que los lotes de terreno que iban adquirir pertenecían a los demandantes.-----

**TERCERO:** Que, admitida a trámite la demanda, en rebeldía de la codemandada Brígida Fredesvinda Arana Márquez, mediante escrito de fojas ciento setenta, Conversión Agustina Contreras Luis contesta la demanda señalando esencialmente que los lotes adquiridos por los demandantes corresponden a terrenos completamente distintos al predio adquirido por la recurrente, el mismo que está debidamente identificado e inscrito en los Registros Públicos de Cajamarca y que, recién ha tomado conocimiento de que los demandantes poseen títulos de propiedad, ya que, pese a que les remitió una Carta Notarial con fecha veinticinco de agosto de dos mil ocho, han construido en propiedad de terceras personas, en un área de doscientos diez punto setenta y tres metros cuadrados ( $210.73m^2$ ), dentro de los quinientos treinta y cuatro punto noventa metros cuadrados ( $534.90m^2$ ) que adquirió; por lo tanto, tampoco existe causal para la cancelación del respectivo asiento registral. Mediante escrito de fojas ciento setenta y siete, la demandada Conversión Agustina Contreras Luis interpone demanda reconventional sobre Reivindicación y Demolición de Edificaciones existentes en el predio sub materia, refiriendo que los reconvenidos José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio en forma abusiva, indebida y arbitraria han ingresado a una parte de su predio, sin autorización alguna, construyendo edificaciones de material rústico, ocupando un área de doscientos diez punto setenta y tres metros cuadrados ( $210.73m^2$ ).-----

- 5 -



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3187-2013  
CAJAMARCA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

CUARTO: Que, mediante sentencia de primera instancia de fecha veintitrés de mayo de dos mil doce, el Juzgado Especializado Civil de Cajabamba de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca declara fundada la demanda sobre Mejor Derecho de Propiedad, infundada la demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asiento Registral e Indemnización por Daños y Perjuicios e improcedente la demanda reconvencional de Reivindicación de Inmueble y Demolición de Edificaciones, por cuanto: a) Se comprueba con las diligencias de inspección judicial de fojas trescientos veintidós a trescientos veintinueve del proceso acumulado y de fojas doscientos setenta y cuatro a doscientos ochenta de este proceso, que el área de quinientos treinta y cuatro punto noventa metros cuadrados (534.90m<sup>2</sup>) está siendo conducida parcialmente por Converción Agustina Contreras Luis pues se aprecia que dicha persona posee un área de trescientos veinticuatro punto diez metros cuadrados (324.10m<sup>2</sup>) en tanto que los esposos demandados José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio conducen un área de ciento sesenta y ocho punto cuarenta y nueve metros cuadrados (168.49m<sup>2</sup>), área que corresponde a los predios adquiridos por ellos de los esposos Alberto Márquez Flores y Andrea Toribio Polo de Márquez según Escritura Pública de fecha cinco de setiembre de mil novecientos ochenta y cinco, de fojas ciento setenta y uno a ciento ochenta y de Andrea Toribio Polo según Contrato Privado de Compraventa de fecha quince de junio de mil novecientos noventa y tres, de fojas ciento ochenta y uno a ciento ochenta y dos; b) Que del examen del acto jurídico cuestionado suscrito entre Brígida Fredesvinda Arana Márquez (vendedora) y Converción Agustina Contreras Luis (compradora), respecto del predio de un área de quinientos treinta y cuatro punto noventa metros cuadrados (534.90m<sup>2</sup>), no se advierte que su objeto se encuentre al margen de la ley o que sea contrario a derecho, pues ha sido la propietaria del bien quien lo ha enajenado por la suma de cuarenta mil nuevos soles (S/.40,000.00), según se aprecia de la cláusula primera de la citada Escritura, merced a las facultades previstas en el artículo 923 del Código Civil, por lo tanto se debe

- 6 -



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3187-2013  
CAJAMARCA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD



declarar infundada la demanda en este extremo; **c)** Que en cuanto a la pretensión sobre Mejor Derecho de Propiedad, resulta que ambas partes ostentan título de propiedad sobre el bien *sub litis*, así el título de propiedad de Convergión Agustina Contreras Luis resulta ser el Contrato de Compraventa contenido en la Escritura Pública de fecha cuatro de julio de dos mil ocho, obrante de fojas seis a nueve, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, según copia certificada de la Partida Registral de folios diez a once; por su parte, el Título de Propiedad de los esposos José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio, consiste en dos contratos de compraventa, el primero de fecha cinco de setiembre de mil novecientos ochenta, contenido en Escritura Pública (fojas ciento setenta y uno a ciento ochenta) y el segundo de fecha quince de junio de mil novecientos noventa y tres, contenido en un documento privado (fojas ciento ochenta y uno a ciento ochenta y dos). Los títulos de los esposos José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio son obviamente de fecha anterior al de Convergión Agustina Contreras Luis, sin embargo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2016 del Código Civil, por el principio de prioridad en el tiempo que confiere el Registro, ésta última ostenta un mejor derecho de propiedad sobre el área de terreno discutida; siendo que por este motivo se debe declarar fundada la demanda de Mejor Derecho de Propiedad planteada por Convergión Agustina Contreras Luis; **d)** Que respecto a las edificaciones efectuadas sobre el predio sub materia, la demandada Convergión Agustina Contreras Luis en este proceso ha admitido que la construcción o fábrica le pertenece a José Rosas Castillo Toribio y a su esposa Adriana Paulina Márquez Toribio, en consecuencia se descarta que dicha construcción (casa habitación de dos plantas de material rústico) pertenezca a Convergión Agustina Contreras Luis pues ésta ha adquirido tan solo el terreno, el día cuatro de julio de dos mil ocho; **e)** Se asume la buena fe de los esposos José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio en la posesión y conducción del inmueble *sub litis* considerando que conforme al artículo 914 del Código Civil la buena fe del



- 7 -



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3187-2013  
CAJAMARCA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

poseedor se presume salvo prueba en contrario, por lo tanto, no habiendo obrado los demandados de mala fe en la construcción en suelo ajeno, resulta de aplicación el artículo 941 del Código Civil, en ese sentido la pretensión de Destrucción o Demolición de Construcción postulada por Convergencia Agustina Contreras Luis debe desestimarse habida cuenta que no se ha acreditado que los poseedores, José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio lo hayan sido de mala fe; **f)** Asimismo, al haberse establecido que el inmueble sub materia está compuesto tanto por el terreno, cuya propiedad le corresponde a Convergencia Agustina Contreras Luis, así como por una construcción (casa habitación de dos plantas de material rústico), cuya propiedad le corresponde a los poseedores, la demanda de Reivindicación postulada por aquélla deviene en improcedente, por existir legitimidad para obrar pasiva, pues se entiende que la pretensión de Reivindicación se plantea contra el demandado poseedor no propietario; cosa que no ocurre en autos, pues el demandado poseedor es propietario de la construcción o fábrica; **g)** En cuanto a la pretensión sobre Indemnización, no se acredita la existencia de daño cierto y antijurídico del comportamiento del presunto responsable, por lo tanto dicho extremo debe desestimarse.-----

**QUINTO:** Que, apelada que fuera la sentencia de primera instancia, la Sala Superior mediante resolución de vista de fecha veintisiete de marzo de dos mil trece revoca la sentencia apelada que declara fundada la demanda planteada a fojas veintiuno, en el extremo que declara fundada la demanda sobre Mejor Derecho de Propiedad y en el extremo que declara infundada la demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico; y reformándola declararon fundada la demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico e infundada la demanda sobre Mejor Derecho de Propiedad, por cuanto: **a)** Revisado el documento público cuestionado, se verifica que las partes contratantes celebraron con fecha cuatro de julio de dos mil ocho una compraventa respecto del bien inmueble con frente al Jirón José Leal números 189 y 197 y el Jirón Alfonso Ugarte números 680 y 690, Distrito y Provincia de Cajabamba, Departamento de Cajamarca, con un área de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3187-2013  
CAJAMARCA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

quinientos treinta y cuatro punto noventa metros cuadrados (534.90m<sup>2</sup>); **b)** Respecto a la inscripción del derecho de propiedad de Conveción Agustina Contreras Luis en los Registros Públicos, la presunción prevista por los artículos 2012 y 2014 del Código Civil no resulta de aplicación, pues conforme se verifica de los medios probatorios adjuntados por la demandante Conveción Agustina Contreras Luis, Brígida Fredesvinda Arana Márquez (vendedora), inscribe su derecho de propiedad sobre el lote ubicado en los Jirones Alfonso Ugarte números 189 y 197 y José Leal números 680 y 690 en la Partida Electrónica número 11088901 el día veintiocho de enero de dos mil ocho (fojas ciento sesenta y uno), es decir con excesiva posterioridad a la fecha en que José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio adquieren su derecho de propiedad; siendo que Conveción Agustina Contreras Luis inscribe su derecho de propiedad con fecha diez de julio de dos mil ocho (fojas ciento sesenta y dos); **c)** Que esta anterioridad en el tiempo, del derecho de propiedad de José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio está debidamente acreditada en autos. Así: **1)** La Escritura Pública de Compraventa de fecha tres de setiembre de mil novecientos ochenta y cinco, adquirieron de Juan Francisco Arana Zavaleta, un corral interior ubicado en el Barrio Santa Ana de la Provincia de Cajabamba, que el vendedor había adquirido por derecho hereditario de su finado padre Tobías Fortunato Arana Jiménez, siendo la extensión de éste de ciento sesenta y dos punto setenta y cinco metros cuadrados (162.75m<sup>2</sup>); **2)** La Escritura Pública de Compraventa de fecha cinco de setiembre de mil novecientos ochenta y cinco, los demandantes adquieren de los cónyuges Alberto Márquez Flores y Andrea Toribio Polo de Márquez (padres de la demandante Adriana Paulina Márquez Toribio) un retazo de solar que es parte integrante de otro de mayor extensión ubicado en el Jirón Alfonso Ugarte de la Provincia de Cajabamba, que en su totalidad lo adquirieron de su anterior propietaria Fredesvinda Brígida Arana Márquez de Arroyo por Escritura Pública de fecha dos de julio de mil novecientos cincuenta y ocho, dentro del área total del solar, la venta

- 9 -



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3187-2013  
CAJAMARCA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

comprendía únicamente setenta y dos metros cuadrados ( $72m^2$ ); **3)** El Contrato de Compraventa de fecha quince de junio de mil novecientos noventa y tres, donde figura que los demandantes adquirieron de Andrea Toribio Polo viuda de Márquez (madre de la demandante Adriana Paulina Márquez Toribio) el lote de terreno urbano ubicado en el Jirón Alfonso Ugarte número 181, de la Provincia de Cajabamba con una extensión de noventa y dos punto cuarenta metros cuadrados ( $92.40m^2$ ); esa vendedora acreditó su derecho de propiedad con la Escritura Pública de fecha dos de julio de mil novecientos cincuenta y ocho. Medios probatorios que acreditan que los demandados adquirieron tres lotes de terreno colindantes, contratos de los cuales se puede establecer que en la primera compra adquirieron un área de ciento sesenta y dos punto setenta y cinco metros cuadrados ( $162.75m^2$ ), en la segunda compra adquirieron setenta y dos metros cuadrados ( $72m^2$ ) y en la tercera compra adquirieron noventa y dos punto cuarenta metros cuadrados ( $92.40m^2$ ), haciendo un total de trescientos veintisiete punto quince metros cuadrados ( $327.15m^2$ ), área que vienen poseyendo; **d)** El área que reclama la demandante está siendo poseída por los demandados; que dicho inmueble está ubicado en el Jirón Alfonso Ugarte números 155 y 181, el primer número corresponde a una construcción de dos plantas de material rústico, con una puerta de acceso al interior; y el segundo corresponde a otra construcción de una sola planta de material rústico a la cual se accede a través de una sola puerta, esta diferenciación en las construcciones y en la numeración lo explican los demandados pues anteriormente fueron predios independientes y que fueron comprados en diferentes fechas, pero que actualmente forman una sola unidad ya que han abierto puertas de acceso en ambas construcciones; **e)** En el inmueble signado con el número 155 en el Jirón Alfonso Ugarte, se constató la existencia de construcciones muy antiguas, de unos treinta años aproximadamente; **f)** Se verifica que los demandados han ejercido los derechos inherentes a la propiedad en forma pública y pacífica, desde hace más de veinte años antes de que se realizara la compraventa materia de nulidad; **g)** Teniendo en cuenta que

- 10 -



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3187-2013  
CAJAMARCA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

el derecho de propiedad de las codemandadas se encuentra inscrito con posterioridad a las compras que han realizado los demandantes, resulta evidente que las codemandadas en el proceso de Nulidad de Acto Jurídico (Conversión Agustina Contreras Luis y Fredesvinda Brígida Arana Márquez) han actuado de mala fe, la cual no solo se reduce a aquella que proviene del ámbito registral y que propiamente se sustenta en el principio de publicidad, sino además en el ámbito fáctico o material, ya que de los hechos probados antes valorados se aprecia que los predios que adquirieron José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio y que se convirtieron en una unidad se encontraban en su "posesión"; **h)** La compraventa realizada por Conversión Agustina Contreras Luis, de fecha cuatro de julio de dos mil ocho, fue celebrada en la época en que los demandados venían ejerciendo la posesión del inmueble, lo cual obviamente le ha permitido a la compradora tomar cabal y pleno conocimiento acerca de la real situación del inmueble que estaba adquiriendo, es decir que lo adquiría de persona que no poseía el bien, lo que aunado a la expresión contenida en la séptima cláusula del contrato sub materia demuestra la mala fe con la que han actuado ambas partes, pues lo mínimo razonable y comprensible de una persona que está interesada en adquirir un inmueble es por lo menos preguntar al "poseedor" en qué situación se encuentra el inmueble o cuál es el derecho que le asiste, lo cual como lo han señalado José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio efectivamente se produjo, e incluso le brindaron copias fotostáticas de sus respectivas Escrituras Públicas, por lo tanto la conducta de la compradora Conversión Agustina Contreras Luis no puede ser amparada por el derecho; **i)** En cuanto a la declarada rebelde Fredesvinda Brígida Arana Márquez, la mala fe de su actuación se hace evidente por cuanto de la Escritura Pública de fecha dos de julio de mil novecientos cincuenta y ocho, fue ella misma la que vendió a los cónyuges Alberto Márquez Flores y Andrea Toribio Polo de Márquez (padres de la demandante Adriana Márquez Toribio), el lote de terreno que se describe en dicho documento, parte del cual posteriormente fue vendido por los

- 11 -



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3187-2013  
CAJAMARCA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

mencionados compradores a los demandantes, como consta en la primera cláusula de la Escritura Pública de fecha cinco de setiembre de mil novecientos ochenta y cinco, por lo tanto tenía conocimiento de que parte del terreno que con posterioridad vendió a Conversión Agustina Contreras Luis ya no era de su propiedad; **j)** Aunado a esto se tiene en cuenta que los demandados han probado el tracto sucesivo de los lotes que adquirieron con el Contrato de Compraventa de fecha dos de julio de mil novecientos cincuenta y ocho (fojas siete) y con la Minuta de Compraventa de fecha ocho de junio mil novecientos sesenta y uno (fojas nueve); **k)** En este contexto se declara la nulidad del acto jurídico celebrado entre las codemandadas, de fecha cuatro de julio de dos mil ocho y la nulidad de la inscripción registral correspondiente, de fecha diez de julio de dos mil ocho, a favor de Conversión Agustina Contreras Luis, dejándose a salvo su derecho respecto del lote de terreno que adquirió de Fredesvinda Brígida Arana Márquez y que viene poseyendo pacíficamente; **l)** Finalmente, sobre la pretensión de Mejor Derecho de Propiedad planteada por Conversión Agustina Contreras Luis contra José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio, respecto de doscientos diez punto setenta y tres metros cuadrados (210.73m<sup>2</sup>) que vienen poseyendo dichos demandados, derecho que sustenta en la Escritura Pública de fecha cuatro de julio de dos mil ocho, se declara infundado debido a que el acto jurídico en el que dicha demandante basa su derecho de propiedad es declarado nulo.-----

**SSEXTO:** Que, existiendo denuncias por infracción de normas de derecho material y procesal, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida.-----

**SÉTIMO:** Que, al denunciar la causal procesal, la recurrente refiere que la sentencia de vista deviene en contradictoria al haber amparado la pretensión sobre Nulidad de Acto Jurídico, acumulando de oficio la pretensión accesoria



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3187-2013  
CAJAMARCA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

sobre Nulidad de Inscripción Registral. Que, analizando el texto de la sentencia de vista impugnada, no se advierte incongruencia procesal alguna, si se tiene en cuenta que la Sala Superior sobre la base del principio de accesoriadad de la nulidad ha procedido a declarar la nulidad de la inscripción registral de fecha diez de julio de dos mil ocho, a favor de Conversión Agustina Contreras Luis, respecto de la Escritura Pública de Compraventa de fecha cuatro de julio de dos mil ocho. En efecto, habiendo el *Ad quem* declarado nula dicha Escritura Pública de Compraventa, en aplicación del referido principio de accesoriadad, la inscripción registral de la citada Escritura Pública, también resultaba nula, por adolecer de fin lícito y al ser su objeto jurídicamente imposible. Finalmente, respecto a las demás alegaciones que sustentan la causal procesal, como haber omitido verificar que la adquisición del predio *sub litis* resultaba ser de buena fe, en desconocimiento del principio de publicidad registral, además de lo prescrito en el artículo 949 del Código Civil, se advierte que aquéllas no corresponden ser analizadas a través de la norma procesal denunciada, dado que se trata de aspectos de fondo que en todo caso deberán ser materia de examen al tratar la causal material denunciada.-----

**OCTAVO:** Que, entrando al análisis de la causal material declarada precedente, corresponde establecer si la Sala Superior ha incurrido o no en infracción normativa de los artículos 2012, 2014, 2016, 2022 y 923 del Código Civil referidos a los principios de publicidad registral, fe pública registral, prioridad registral y derecho de propiedad respectivamente. En el caso de autos, de los medios probatorios anexados valorados en sede de instancia se aprecia la existencia de un Contrato de Compraventa oneroso de fecha cuatro de julio de dos mil ocho, que ha generado la existencia de una prestación, así como su correspondiente contraprestación, como en el caso de autos en que por un lado Brígida Fredesvinda Arana Márquez ha transferido un bien inmueble y por el otro Conversión Agustina Contreras Luis ha pagado un precio por el mismo, sin embargo, conforme a las conclusiones arribadas por la Sala Superior, se ha probado que Brígida Fredesvinda Arana Márquez (vendedora)

- 13 -



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3187-2013  
CAJAMARCA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

inscribió su derecho de propiedad respecto del predio *sub litis* el día veintiocho de enero de dos mil ocho (fojas ciento sesenta y uno) y por su parte Convergión Agustina Contreras Luis (compradora) inscribió su derecho de propiedad el día diez de julio de dos mil ocho (fojas ciento sesenta y dos), por consiguiente, en ambos casos las codemandadas antes señaladas han inscrito su derecho de propiedad con fecha muy posterior a la data en que José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio adquieren su derecho de propiedad, pues del Informe Pericial de fojas doscientos noventa y cinco a doscientos noventa y seis, el cual no ha sido observado por las partes en conflicto, se acredita que los esposos José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio adquirieron tres lotes de terreno, el primero con fecha tres de setiembre de mil novecientos ochenta y cinco, con un área de ciento sesenta y dos punto setenta y cinco metros cuadrados ( $162.75m^2$ ), el segundo con fecha cinco de setiembre de mil novecientos ochenta y cinco, con un área de setenta y dos metros cuadrados ( $72m^2$ ) y el último con fecha quince de junio de mil novecientos noventa y tres, con un área de noventa y dos punto cuarenta metros cuadrados ( $92.40m^2$ ), que hacen un total de trescientos veintisiete punto quince metros cuadrados ( $327.15m^2$ ), en cuyo terreno se aprecia que los demandados han efectuado construcciones que cuentan con una antigüedad aproximada de treinta años, habiendo además ejercido los derechos inherentes a la propiedad desde hace más de veinte años.-----

**NOVENO:** Que, por consiguiente, de lo antes expuesto se verifica que los principios de publicidad registral, fe pública registral y prioridad registral denunciados, no resultan de aplicación al presente caso, dado que conforme se aprecia de la sentencia de vista, el Contrato de Compraventa de fecha cuatro de julio de dos mil ocho materia de nulidad, fue celebrado cuando José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio venían ejerciendo posesión física del inmueble, a lo que se agrega que si bien en la cláusula séptima del referido contrato se establece que la entrega del bien *sub materia* debía efectuarse a la suscripción de la Minuta correspondiente, sin embargo, ello no



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3187-2013  
CAJAMARCA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

se relaciona con la realidad de los hechos, en tanto que, conforme se tiene dicho los referidos demandados a dicha fecha ya se encontraban en posesión del bien, lo que acredita la existencia de mala fe en la actuación de las partes contratantes en cuanto al referido Contrato de Compraventa de fecha cuatro de julio de dos mil ocho. A lo cual se añade finalmente que los demandantes han acreditado la existencia del tracto sucesivo de los predios adquiridos mediante los Contratos de Compraventa de fechas dos de junio de mil novecientos cincuenta y ocho (fojas siete y ocho) y ocho de junio de mil novecientos sesenta y uno (fojas nueve y diez).-----

**DÉCIMO:** Que, en el sentido descrito precedentemente se aprecia que la Sala Superior ha privilegiado la posesión de José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio al contar éstos con título de propiedad por encima de los principios registrales invocados por la demandada Convergencia Agustina Contreras Luis, dado que esta última con un mínimo de diligencia hubiera podido constatar que el bien que pretendía adquirir estaba siendo poseído por terceros con título de propietarios, por lo tanto, los principios registrales invocados, así como el derecho de propiedad del artículo 923 del Código Civil, alegado por la recurrente respecto del predio sub materia queda desvirtuado, tanto más, si se tiene en cuenta que debido a la importancia que supone la compraventa de un bien inmueble y estando a los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios, la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo, pues en aplicación de lo dispuesto en el artículo 912 del Código Civil al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario.-----

Siendo esto así, al no configurarse las causales denunciadas el presente recurso de casación resulta infundado debiendo procederse conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil; por cuyas razones declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Convergencia



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3187-2013  
CAJAMARCA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Agustina Contreras Luis a fojas quinientos noventa y dos; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas quinientos setenta y uno, de fecha veintisiete de marzo de dos mil trece, expedida por la Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por Conversión Agustina Contreras Luis contra José Rosas Castillo Toribio y otra, sobre Mejor Derecho de Propiedad; y *los devolvieron*. Ponente Señor Ticona Postigo, Juez Supremo.-

S.S.

TICONA POSTIGO

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

SE PUBLICO CONFORME A LEY

13 ABR 2015

Dra. Luz Amparo Callapiña Cosío  
Secretaria (e)  
CORTE SUPREMA

**EL VOTO EN MINORÍA DE LA SEÑORA JUEZA SUPREMA VALCÁRCEL SALDAÑA ES COMO SIGUE: =====**

**CONSIDERANDO: -----**

**PRIMERO.-** Que, se trata del recurso de casación corriente a fojas quinientos noventa y dos del cuaderno principal interpuesto por Conversión Agustina Contreras Luis el dos de julio de dos mil trece contra la sentencia de vista obrante a fojas quinientos setenta y uno dictada por la Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca el veintisiete de marzo de dos mil trece que revoca la sentencia que declara fundada la demanda sobre Mejor Derecho de Propiedad interpuesta por Conversión Agustina Contreras Luis e infundada la demanda de nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compraventa de fecha cuatro de julio de dos mil ocho y la cancelación del asiento registral respectivo y reformando la recurrida declara



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CAJAMARCA

---

### SALA ESPECIALIZADA CIVIL

Expediente : 00137-2012-0-0601-SP-CI-01 (I.5.g.)  
Procedencia : Juzgado Especializado Civil de Cajabamba  
Demandante : Conversión Agustina Contrera Luis  
Demandados : José Rosas Castillo Toribio y otra  
Materia : Mejor derecho de propiedad y otros

---

### SENTENCIA N° 29-2013-SEC

#### RESOLUCIÓN NÚMERO: TREINTA

Cajamarca, veintisiete de marzo

Del año dos mil trece

#### VISTOS:

En audiencia pública conforme consta de folios 570, con intervención de los señores jueces superiores Alvarado Palacios, Horna León y Vásquez Molocho.

#### ASUNTO:

Recurso de *apelación* interpuesto por *José Rosas Castillo Toribio*, contra la *sentencia* de fecha 23 de mayo del año 2012 (folios 315 a 336), en los extremos que resuelve **declarar** fundada la demanda de mejor derecho de propiedad, respecto del terreno -de un área de ciento sesenta y ocho punto cuarenta y nueve metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias aparecen en el plano de folios diecinueve- e **infundada** la demanda de nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de compra-venta de fecha 4 de julio del 2008, del documento que lo contiene, cancelación de asientos registrales, postulada por José Rosas Castillo Toribio y otra, contra Brígida Fredesvinda Arana Márquez y otra.

#### ANTECEDENTES:

La demandante Conversión Agustina Contreras Luis interpone demanda de mejor derecho de propiedad respecto del terreno ubicado en los jirones Alfonso Ugarte



N° 189-197 y José Leal N° 680- 690, del barrio San Ana del distrito y provincia de Cajabamba (Cajamarca), de un área de 534.90 metros cuadrados (de los que a la fecha conduce realmente el área de 324.17 metros cuadrados, mientras que los demandados conducen el área de 210.73 metros cuadrados, siendo éste el predio en litigio), debiéndose declarar la preferencia de su derecho de propiedad frente al derecho real que ostentan los demandados José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Marquez Toribio de Castillo; refiere que es propietaria de dicho predio urbano, el cual tiene las siguientes medidas: por el sur limita con el Jr. Alfonso Ugarte con 32 metros lineales, por el este limita con el Jr. José Leal con 23 metros lineales, por el oeste limita con la propiedad de Moisés Urrutia con 13 metros y por el norte en tramos que se inicia en el vértice cuatro llegando al vértice cinco, con 26 metros lineales y toma la dirección norte llegando al vértice seis con 10 metros lineales y siete limita con propiedad de José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio de Castillo, y finalmente toma la dirección este, llegando al vértice siete con 10 metros lineales, limitando con la propiedad de Angélica López de Iparraguirre y encierra un área de 534.90 metros cuadrados, terreno adquirido de su anterior propietaria Brígida Fredesvinda Arana Márquez, mediante escritura pública de fecha 04 de julio de 2008, encontrándose inscrita en la partida N° 11088901 del Registro de Predios de los Registros Públicos de Cajamarca, asientos N° G00001 y C00002, habiendo solicitado a los demandados le entreguen la cantidad de 210.73 metros cuadrados, sin que hasta la fecha lo hagan, por el contrario han alegado contar con títulos de propiedad.

Por resolución número 10 de fecha 19 de enero del 2011 (folios 151 y 152), se declaró *rebeldes a los demandados* José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio de Castillo y saneado el proceso.

Por resolución número 11 de fecha 6 de abril del 2011 (folios 163 a 165) se fijaron los puntos controvertidos, se admitieron los medios probatorios y se señaló fecha para la realización de la audiencia de pruebas.

Mediante acta de folios 188 a 191, se llevó a cabo la audiencia de pruebas, ordenándose por resolución número 14 (folios 208 a 210) actuar como medio probatorio de oficio una inspección judicial en el predio de litis.

De folios 274 a 286 corre el acta de la inspección judicial y el informe pericial respectivo, de folios 295 a 299.

Por resolución número 24 de fecha 16 de marzo del año 2012 (folios 300 a 302), de oficio se ordena acumular a este proceso, el proceso N° 2009-83-C sobre nulidad de acto jurídico y otros, interpuesto por José Rosas Castillo Toribio y otra, contra Fredesvinda Arana Márquez y otra; referido al acto jurídico de compraventa celebrado entre Fredesvinda Brigida Arana Marquez (vendedora) y Conversión Agustina Contreras Luis, la cancelación del asiento registral N° C00002 de la



partida N° 11088901 del Registro de la Propiedad Inmueble de Cajamarca e indemnización; en dicha demanda se refiere que los demandantes sucesivamente adquirieron tres lotes de terreno, el 03 de setiembre de 1985 de don Juan Francisco Arana Zavaleta un lote de 162.75 m<sup>2</sup>; el 05 de setiembre de 1985 de don Alberto Márquez Flores y Andrea Toribio Polo de Márquez, otro lote de 72 m<sup>2</sup>; y el 15 de junio de 1993 de doña Andrea Toribio Polo Vda. de Márquez, otro lote de 92.40 m<sup>2</sup>; haciendo un total de 327.15 m<sup>2</sup>; terrenos en los que han construido una casa que sirve de vivienda a los demandantes y que consta de una tienda, sala, antesala, baño, cocina y dormitorio, en el primer piso y dos dormitorios y un baño en el segundo piso, de material de adobe con piso de tabla.

**Conversión Agustina Contreras Luis** en su contestación de demanda (fojas 170 a 181), solicita se declare infundada y/o improcedente porque analizada la escritura pública cuestionada se verifica que no existe ningún causal de nulidad; que los lotes adquiridos por el demandante corresponden a terrenos completamente distintos al predio que adquirió, el mismo que está debidamente identificado e inscrito en los Registros Públicos de Cajamarca y que, recién ha tomado conocimiento que los demandantes poseen títulos de propiedad, ya que, pese a que les remitió una carta notarial con fecha 25 de agosto de 2008, han construido en propiedad de terceras personas, en un área de 210.73 metros cuadrados, dentro de los 534.90 metros cuadrados que adquirió; por lo que, tampoco existe causal para la cancelación del asiento registral.

En el mismo escrito, la demandada Conversión Agustina Contreras Luis, reconviene reivindicación y demolición de edificaciones existentes en el predio materia de litis, por cuanto los demandados en forma abusiva, indebida y arbitraria han ingresado a una parte de su predio, sin autorización alguna, construyendo edificaciones de material rústico, ocupando un área de 210.73 metros cuadrados.

José Rosas Castillo Toribio y su esposa, solicitan se declare infundada la reconversión, porque desde hace más de treinta años, de manera ininterrumpida vienen poseyendo el bien materia de litis, en calidad de propietarios.

Por resolución número 9 de fecha 18 de marzo del 2011 (fs. 267 y 264), se declara rebelde a la codemandada Fredesvinda Brígida Arana Márquez.

Por resolución número 12 de fecha 17 de junio del 2012 (fojas 290 a 293), se fijan los puntos controvertidos, se admiten los medios probatorios de la pretensión de nulidad de acto jurídico y de la reconversión de reivindicación y se señala fecha para la audiencia de pruebas, la misma que se lleva a cabo con fecha 24 de octubre del dos mil 2011 (fojas 322 a 330); acumulándose a este proceso con la resolución número 24, cuya copia corre de folios 351 a 353.

Por resolución número 26 de fecha 23 de mayo del 2012 (fojas 315 a 336), se declaró fundada la demanda sobre mejor derecho de propiedad, infundada la demanda de



nulidad de acto jurídico, cancelación de asiento registral e indemnización por daños y perjuicios e improcedente la demandada reconvenional de reivindicación y demolición de edificaciones existentes.

El demandado José Rosas Castillo Toribio, interpone recurso de apelación contra la sentencia, en el extremo que declara infundada la pretensión de nulidad de acto jurídico y fundada la demanda de mejor derecho de propiedad, bajo los siguientes argumentos:

No se ha valorado los medios de prueba que obran en el expediente a efectos de determinar que las demandadas Conveción Agustina Contreras Luis (compradora) y Brígida Fredesvinda Arana Márquez (vendedora), tenían pleno conocimiento que el bien inmueble objeto de compraventa le pertenece, ello se desprende de la séptima cláusula de la escritura pública de compraventa suscrita entre las codemandadas, la misma que establece “los contratantes dejan constancia que la entrega del bien inmueble materia de la presente se efectúa a la firma de la minuta”, de lo que se colige que la demandada Contreras Luis, estaba enterada que los demandantes son los propietarios y se encontraban en posesión del bien inmueble.

Las escrituras que poseen son más antiguas, habiéndose valorado indebidamente la escritura suscrita entre las codemandadas Contreras Luis y Arana Márquez.

Entre las codemandadas ha existido desde una perspectiva subjetiva un interés contrario a derecho, ambas partes tenían conocimiento que el inmueble venía siendo conducido por su persona y que contaba con sus respectivos títulos.

### RAZONAMIENTO

Por cuestión de orden, debe emitirse pronunciamiento primero respecto a la pretensión de nulidad de acto jurídico, en razón de que la pretensión de mejor derecho de propiedad tiene como sustento la escritura pública de compraventa de fecha 04 de julio del 2008, cuya nulidad es materia del proceso acumulado y además, es uno de los extremos de la apelación que es materia del grado.

En principio, la doctrina nacional moderna considera mayoritariamente que el acto jurídico o negocio jurídico tiene en su estructura: **a) presupuestos** (antecedentes de la construcción del acto): **sujetos y objetos**; **b) elementos** (parte integrante de la construcción): **manifestación de voluntad**, que puede ser expresa o tácita; **causa**, que es el fin práctico que persiguen los sujetos; y, **forma**, aspecto externo del negocio jurídico; y, **c) requisitos** (complementos de la construcción): **agente capaz** (sujeto que puede actuar en tanto tiene capacidad jurídica); **objeto física y jurídicamente posible** (el bien debe poder cumplir con el resultado esperado tanto en el plano material como en el plano jurídico); **fin lícito** (la finalidad no debe ser



contraria a la ley, al orden público y a las buenas costumbres); **forma solemne** (cuando la forma es indispensable para que el acto exista); y **voluntad sin vicios** (que no exista error, dolo, violencia o intimidación).

Pero el acto jurídico puede tener problemas en su eficacia, pudiendo ser éstos: **a) problemas en su estructura: ineficacia estructural**, como la **nulidad** (cuando el defecto es insubsanable) y la **anulabilidad** (cuando el defecto es subsanable); y, **b) problemas en el funcionamiento: ineficacia funcional**.

El acto jurídico nulo afecta un interés público esencial, por lo que no puede ser subsanado y es definido como “aquel negocio que por la falta o la grave anomalía de elementos considerados constitutivos no produce los efectos jurídicos típicos perseguidos por las partes”<sup>1</sup>

Dentro de ese contexto, la demanda de nulidad de acto jurídico (folios 118 a 133 del proceso acumulado), pretende que se deje sin efecto la compraventa celebrada por Fredesvinda Brígida Arana Marquez y Conversión Agustina Contreras Luis, acto jurídico contenido en la escritura pública número 3129, de fecha 04 de julio de 2008, cuya copia legalizada obra de folio 138 a 141; invocando las causales de objeto jurídicamente imposible (no se puede transferir un derecho que no se tiene) y fin ilícito (las demandadas tenían pleno conocimiento de que el bien sub-materia era de los demandantes, sin embargo se pusieron de acuerdo para perjudicar su derecho de propiedad).

Revisado el documento público cuestionado, se verifica que las partes contratantes celebraron con fecha 04 de julio de 2008 una compraventa, respecto del bien inmueble con frente al jirón José Leal N° 189-197 y jirón Alfonso Ugarte N° 680-690, distrito y provincia de Cajabamba, departamento de Cajamarca, con el área de 534.90 metros cuadrados, con los linderos y medidas perimétricas descritas en la partida electrónica N° 11088901 del Registro de Predios de la zona Registral de Chiclayo - oficina Cajamarca, cuya copia certificada obra a fojas 161. Alegando la demandante Contreras Luis que los demandantes (Castillo Toribio y otra), han procedido a realizar construcciones en su propiedad, que en ningún momento actuó de mala fé, por cuanto el acto jurídico celebrado se encuentra dentro del marco establecido por ley y que su inscripción registral le brinda seguridad jurídica.

Respecto a la inscripción del derecho de propiedad de la demandada Contreras Luis en los Registros Públicos, si bien el artículo 2012° del Código Civil establece que: “*Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones*”. En nuestro ordenamiento, cuando el titular de un derecho inscribe su título en los registros, no solo informa a los demás de la

---

<sup>1</sup> Palacios Martínez, Eric: “**La nulidad del negocio jurídico**”; Jurista Editores, Lima, 2002, Pág. 125.



existencia de su derecho, sino que además, en virtud de la presunción del referido artículo se elimina la posibilidad de que “alguien” desconozca su derecho. La publicidad registral confiere certeza y seguridad jurídica al derecho real inscrito, al amparo del Principio de la Fé Pública Registral- art. 2014 CC. En el presente caso, tal presunción no es aplicable, en razón de que conforme se verifica de los medios probatorios que ha adjuntado la codemandada Contreras Luis, la codemandada Brígida Fredesvinda Arana Márquez (vendedora), inscribe su derecho de propiedad sobre el lote ubicado en el Jr. Alfonso Ugarte N° 189-197 y José Leal N° 680-690 en la partida electrónica N° 11088901 (fojas 161) el 28 de enero de 2008, es decir, con excesiva posterioridad a la fecha en que los demandantes José Rosas Castillo Toribio y Paulina Márquez Toribio adquieren su derecho de propiedad, siendo que la codemandada Contreras Luis inscribe su derecho de propiedad con fecha 10 de julio de 2008 (fojas 162).

Es del caso analizar que esta anterioridad en el tiempo, del derecho de propiedad de los demandantes José Rosas Castillo Toribio y Paulina Márquez Toribio, está debidamente acreditada en autos. Así: **con la escritura pública de compraventa de folios 20 a 25, de fecha 03 de setiembre de 1985**, adquirieron del señor Juan Francisco Arana Zavaleta, un corral interior ubicado en el barrio Santa Ana de la provincia de Cajabamba, que el vendedor lo había adquirido por derecho hereditario de su finado padre Tobías Fortunato Arana Jiménez, cuyos linderos y medidas son: por el este, con 10.50 metros, deslinda con otro corral de propiedad del mismo vendedor; por el oeste con 10.50 metros, deslinda con la propiedad del señor Emilio Polo Graus; por el norte con 15.50 metros, deslinda con la propiedad de Rosa Iparraguirre López y hermanos (anteriormente de propiedad de la señora Angélica López Montano) y por el sur con 15.50 metros, deslinda en la actualidad con propiedad del señor Alberto Márquez Flores y otra parte con propiedad de los mismos compradores, siendo la extensión superficial de 162 metros con 75 centímetros; **con la copia certificada de la escritura pública de compraventa de fojas 11 a 15, de fecha 05 de setiembre de 1985**, los demandantes adquieren de los esposos Alberto Márquez Flores y la señora Andrea Toribio Polo de Márquez (padres de la demandante Adriana Paulina Márquez Toribio), un retazo de solar, que es parte integrante de otro de mayor extensión, ubicado en el jirón Alfonso Ugarte de la provincia de Cajabamba, que en su totalidad lo adquirieron de su anterior propietaria Fredesvinda Brígida Arana Márquez de Arroyo por escritura pública del 02 de julio de 1958, dentro del área total del solar, la venta comprendía únicamente 72 metros cuadrados, con los siguientes linderos y medidas: por el sur con 6 metros, al jirón Alfonso Ugarte, por el sur con 6 metros, deslinda con la propiedad de los compradores, por el este con 12 metros, deslinda con el resto de solar de los vendedores y por el oeste con 12 metros deslinda con la propiedad de la señora Esterelisa Alfaro Sandoval, dejando aclarado que por los cuatro costados las paredes corresponden a los compradores; **con la copia certificada del contrato**



**de compraventa de folios 18 y 19, de fecha 15 de junio de 1993**, los demandantes adquirieron de doña Andrea Toribio Polo viuda de Márquez (madre de la demandante Adriana Paulina Márquez Toribio) el lote de terreno urbano ubicado en el Jr. Alfonso Ugarte N° 181 de la provincia de Cajabamba, con una extensión de 92.40 metros cuadrados, con los siguientes medidas y linderos: por el norte colinda con la propiedad de los compradores, con 7 metros con 70 centímetros, por el este colinda con la propiedad de Fredesvinda Brígida Arana Márquez de Arroyo, con 12 metros, por el sur colinda con el Jr. Alfonso Ugarte cuadra uno, mide 1 metros con 70 centímetros, por el oeste colinda con la propiedad de los compradores; esa vendedora acreditó su derecho de propiedad con la escritura pública N° 558, de fecha 02 de julio de 1958.

Medios probatorios que acreditan que los demandados adquirieron tres lotes de terreno colindantes, conforme se puede apreciar de los linderos que se especifican en los contratos descritos en el ítem anterior y del informe pericial de folios 295 a 299, que no ha sido cuestionado por ninguna de las partes; contratos de los cuales se puede establecer que en la primera compra adquirieron el área de **162.75 metros cuadrados**, en la segunda compra adquirieron **72 metros cuadrados** y en la tercera compra adquirieron **92.40 metros cuadrados**, haciendo un total de 327.15 metros cuadrados, área que vienen poseyendo los demandantes conforme se aprecia de la inspección judicial de folios 323 a 329 (proceso acumulado sobre nulidad de acto jurídico) y de folios 274 a 280 (del proceso de mejor derecho de propiedad), en que se ha dejado constancia que en dicho predio **se observa dos construcciones de material rústico siendo el área aproximada de 210.73 metros cuadrados conforme lo ha aceptado la demandada Contreras Luis** (segundo fundamento de hecho de la demanda de folio 22) **y que es materia de litis**. Asimismo, se ha dejado constancia que el área que reclama la demandada **está siendo poseído por los demandantes**; que dicho inmueble está ubicado en el Jr. Alfonso Ugarte N° 155 y 181, el primer número corresponde a una construcción de dos plantas de material rústico, con una puerta de acceso al interior y el segundo número corresponde a otra construcción de una sola planta de material rústico a la cual se accede a través de una sola puerta, esta diferenciación en **las construcciones y en la numeración, lo explican los demandantes en razón de que anteriormente fueron predios independientes y que lo compraron en diferentes fechas**, pero que actualmente forman una sola unidad pues han abierto puertas de acceso en ambas construcciones. En el inmueble signado con el N° 155 en el Jr. Alfonso Ugarte, se constató **la existencia de dos cuartos en la primera planta y dos en la segunda planta y en la parte posterior un comedor**, en el inmueble signado con el N° 181 al cual se accede por la puerta que da a la calle, tiene una media agua en el que funciona una tienda de abarrotes, a continuación se observa un pequeño patio, para finalizar otro ambiente construido de material rústico, **dejándose constancia que ambas construcciones que se inspeccionaron están construidas íntegramente de**



**tierra, madera y tejas de arcilla, se observa que las tejas y las construcciones de las paredes están con algunos daños ocasionados por el transcurso del tiempo pues se tratan de construcciones muy antiguas de unos treinta años aproximadamente”.**

Asimismo, de la constancia de posesión otorgada por el teniente gobernador de la provincia de Cajabamba de fojas 28 (proceso acumulado), de las copias de los recibos de pago del impuesto a los predios periodo 1966 a 2008, de la copia de los recibos de pago por servicios de agua potable correspondiente al periodo 1991 a 2008, de los recibos por energía eléctrica correspondiente al periodo 1982 a 2008, de la copia del suministro de baja tensión, de la copia de la solicitud a la Municipalidad Provincial, donde se incorpora al inmueble de los demandantes en el servicio de limpieza pública, de la copia de los arbitrios de limpieza pública de fojas 28 a 117; se verifica que los demandantes han ejercido los derechos inherentes a la propiedad, ello es usar, disfrutar y disponer del bien<sup>2</sup>, en forma pública y pacífica, desde hace más de veinte años antes de que se realizara la compra-venta materia de la nulidad bajo análisis.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el derecho de propiedad de las codemandadas se encuentra inscrito con posterioridad a las compras que han realizado los demandantes, resulta evidente que las codemandadas del proceso de nulidad de acto jurídico (Contreras Luis y Arana Márquez), han actuado de mala fe, que no sólo se reduce a aquella que proviene del ámbito registral y que propiamente se sustenta en el principio de publicidad, sino además en el ámbito fáctico o material; ya que de los hechos probados antes valorados, se aprecia que los predios que adquirieron los demandantes José Rosas Castillo Toribio y Paulina Márquez Toribio y que se convirtieron en una unidad, se encontraban en su **“posesión”**. Este específico hecho, es decir, la **“posesión”** ejercida, que muchas veces pasa desapercibida o no es reconocida en la valoración probatoria, tiene especial relevancia en el ámbito jurídico, pues, conforme así la acepta la doctrina civil y registral, **es por excelencia esta relación fáctica (posesión) la que ofrece publicidad y hace oponible derechos o situaciones jurídicas frente a terceros**<sup>3</sup>. De

---

<sup>2</sup> Artículo 923 del Código Civil

<sup>3</sup> Esta situación, con una alta dosis de justicia, ha sido incluso reconocida de manera reciente en el quinto considerando de la CASACIÓN N° 3667-2010-LA LIBERTAD, al expresar que: *“... no se puede alegar que asista buena fe en la transferencia, toda vez que a la fecha de su adquisición **conocía de la existencia**, en el inmueble sublitis, de poseedores continuos, pacíficos y públicos ..., razón por la cual no le asiste la presunción de la buena fe registral ...”* (sentencia publicada en Diálogo con la Jurisprudencia, N° 171, Lima, Diciembre 2012, Pág. 99). Además, comentando la resolución en mención, GONZALES BARRÓN expresa que *“la Corte Suprema acaba de emitir una resolución histórica en la que reconoce el triunfo de la posesión sobre el registro”*; más adelante añade que *“es imposible que un comprador alegue buena fe si existe un poseedor de diez, quince o veinte años, pues, ¿cómo se justificaría el desconocimiento? ¿cómo se explicaría una adquisición de puro papel, sin indagar por la*



ahí que, la compraventa de la codemandada Contreras Luis, de fecha **04-07-2008**, FUE CELEBRADA EN ÉPOCA EN QUE LOS DEMANDANTES VENÍAN EJERCIENDO POSESIÓN DEL INMUEBLE, lo cual obviamente le ha permitido a la compradora tomar cabal y pleno conocimiento acerca de la real situación del inmueble que estaba adquiriendo, esto es, que lo adquiriría de una persona que no poseía el bien. Lo cual, aunado a la expresión contenida en la séptima cláusula del contrato sub-materia, demuestra la mala fe con la que han actuado tanto la adquirente, cuanto la vendedora, pues lo mínimo razonable y comprensible de una persona que está interesada en adquirir un inmueble es por lo menos preguntar al “poseedor” en qué situación se encuentra o cuál es el derecho que le asiste; lo cual, como lo han señalado los demandantes Castillo Toribio y Márquez Toribio, efectivamente se produjo, incluso le brindaron copias fotostáticas de sus escrituras públicas; por lo que, la conducta de la compradora Contreras Luis, no puede ser amparada por el derecho. En cuanto a la codemandada rebelde Fredesvinda Brígida Arana Márquez, la mala fe de su actuación se hace evidente, por cuanto, como es de verse de la escritura pública de folios 7 a 8 (del acumulado), fue ella misma la que vendió a los esposos Alberto Márquez Flores y Andrea Toribio Polo de Márquez (padres de la demandante Adriana Márquez Toribio) el lote de terreno que se describe en dicho documento, parte del cual posteriormente fue vendido por los mencionados compradores a los demandantes, como consta en la primera cláusula de la escritura pública de folios 11 a 15; por lo que, obviamente tenía conocimiento de que parte del terreno que con posterioridad vendió a Conversión Contreras Luis, ya no era de su propiedad.

Aunado a ello, debemos tener en cuenta que los demandantes han probado el tracto sucesivo de los lotes que adquirieron con el contrato de compraventa de fecha 02 de julio de 1958 (fojas 7 y 8) y con la minuta de compraventa de fecha 08 de junio de 1961 (fojas 9 y 10).

En este contexto, debe declararse la nulidad de acto jurídico celebrado entre las codemandadas de fecha 04 de julio de 2008 y la nulidad de la inscripción registral correspondiente de fecha 10 de julio de 2008 a favor de la codemandada Contreras Luis; que resulta necesariamente accesoria a la primera pretensión en aplicación del *principio de accesoriadad de la nulidad*, aún cuando no haya sido expresamente señalada en el petitorio del escrito de apelación de sentencia; ya que, se han configurado las causales alegadas por los demandantes: objeto física o jurídicamente posible, en este extremo debe tenerse en cuenta que el objeto de un

---

*posesión del bien, sin siquiera tocar la puerta? Es evidente que la posesión consolidada siempre es notoria, por lo que el tercero registral, bajo esta perspectiva, siempre perderá por falta de buena fe” (Gonzales Barrón, Günther: “La Corte Suprema reconoce el valor superior de la posesión”, en Diálogo con la Jurisprudencia, N° 171, Lima, Diciembre 2012, Págs. 101-102).*



acto jurídico es posible o viable cuando no es repudiado por el ordenamiento jurídico, o dicho de otra forma, cuando la ley ampara su celebración; tratándose de una compra venta, se entiende que la parte que actúa como vendedor de un bien interviene en su calidad de propietario del mismo, esto es, vende lo que se encuentra incorporado a su esfera de dominio. Entonces la imposibilidad jurídica del objeto se identifica, a su vez, con la ilicitud del objeto (*aunque en la realidad no jurídica o antijurídica esto sea posible*), y esta situación, a su vez, acarrea la nulidad del acto jurídico conforme a lo normado en el Art. V del Título Preliminar del Código Civil. Al respecto, cabe indicar que en doctrina las categorías jurídicas de ***finalidad ilícita y objeto jurídicamente imposible o indeterminable***<sup>4</sup>, se configuran cuando el accionar de las partes no se enmarca dentro del respeto al orden público y las buenas costumbres, de una actuación de buena fe, que no busca el aprovechamiento o menoscabo de los derechos de los demás sujetos o el ejercicio abusivo de un derecho.

Dejándose a salvo el derecho de la codemandada Convergencia Agustina Contreras Luis respecto del lote de terreno que adquirió de la codemandada Fredesvinda Brígida Arana Márquez y que viene poseyendo pacíficamente.

Finalmente, corresponde emitir pronunciamiento sobre la pretensión de mejor derecho de propiedad planteada por Convergencia Agustina Contreras Luis contra José Rosas Castillo y Adriana Paulina Márquez Toribio, respecto de 210.73 metros cuadrados que vienen poseyendo dichos demandados, derecho que lo sustenta en la escritura pública de fecha 04 de julio de 2008; que también es materia del recurso impugnatorio.

La pretensión de “mejor derecho de propiedad”, es intentada generalmente por quien ostenta un derecho de propiedad sobre un bien contra otra persona que también detenta derecho de propiedad sobre el mismo bien. Es decir, existe una confluencia de cuando menos dos titulares de derechos de propiedad de un mismo bien que se disputan el reconocimiento preferente de uno de ellos en desmedro del otro.

De acuerdo al análisis fáctico y jurídico precedente, debe declararse infundada dicha pretensión en razón de que el acto jurídico en el que basa su derecho de propiedad dicha demandante, será declarado nulo.

## **DECISIÓN:**

---

<sup>4</sup> **Cas N° 2988-1999-** Lima. Jorge Avendaño Valdez “Código Civil Digital, Compendio Civil de Códigos y Normas Complementarias”. Gaceta Jurídica. Primera Edición Enero 2011. Pág. 59.



Por tales consideraciones conforme a lo establecido en el artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política, 364° del Código Procesal Civil, 12° y 40° inciso 1 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado mediante Decreto Supremo N° 017-93-JUS, este Colegiado, **RESUELVE:**

**REVOCAR** la sentencia de fecha veintitrés de mayo del año dos mil doce,

que obra de folios trescientos quince a trescientos treinta y seis, en el extremo que declara **fundada la demanda** interpuesta por Converción Agustina Contreras Luis contra José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio, sobre mejor derecho de propiedad; y en el extremo que declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de fecha 04 de julio de 2008 y la cancelación de asiento registral respectivo, interpuesta por Converción Agustina Contreras Luis contra José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio; **REFORMÁNDOLA DECLARON FUNDADA** la demanda de nulidad de acto jurídico, en consecuencia **DECLARAMOS NULO** el acto jurídico de compraventa celebrado entre Brígida Fredesvinda Arana Márquez (vendedora) y Converción Agustina Contreras Luis (compradora), contenido en la escritura pública de fecha 04 de julio de 2008; **NULO** el asiento registral N° C00002 (partida registral 11088901 del Registro de Predios de los Registros Públicos de Cajamarca) a favor de Converción Agustina Contreras Luis, de fecha 10 de julio de 2008; **INFUNDADA** la demanda de mejor derecho de propiedad interpuesta por Converción Agustina Contreras Luis contra José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio.-

**B) DEVUÉLVASE** a su Juzgado de origen para los fines de su competencia.

**C) NOTIFÍQUESE.-**

Juez Superior Ponente: Señora **ALVARADO PALACIOS.**

Ss. **ALVARADO PALACIOS.**

**HORNA LEÓN**

**VÁSQUEZ MOLOCHO**



## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a siete de Septiembre de dos mil siete.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, ha visto el presente recurso de casación interpuesto por el Procurador D. Argimiro Vázquez Guillén, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Sandra, contra la sentencia dictada con fecha 18 de abril de 2000 por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de A Coruña en el recurso de apelación nº 330/99 dimanante de los autos de juicio declarativo de menor cuantía nº 210/98 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Betanzos, sobre propiedad de una finca vendida a dos compradores diferentes. Ha sido parte recurrida la mercantil Frondas Europeas S.A., representada por la Procuradora D<sup>a</sup> Marta López Barreda.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO

Con fecha 10 de julio de 1998 se presentó demanda interpuesta por la mercantil FRONDAS EUROPEAS S.A. contra D<sup>a</sup> Sandra solicitando se dictara sentencia por la que se declarase: "1º Que la finca denominada "Permoeiras", descrita en el hecho cuarto de la demanda pertenece en pleno dominio a la entidad demandante "Fronidas Europeas S.A.", al ser una parte de la finca "Permoeiras" adquirida por compraventa otorgada a favor de mi mandante, en fecha 17 de Febrero de 1.998, y relacionada en dicha escritura.

2. Que la demandada, doña Sandra, carece de título alguno que legitime su posesión sobre la finca referida, siendos nulos e ineficaces cuantos actos y contratos se hayan realizado por la demandada sobre dicha finca.
3. Que la demandada está obligada a cesar en los actos perturbadores y de despojo realizados sobre la finca litigiosa. Y a hacer suelta y dejación de la finca referenciada, haciendo entrega de la misma a la demandante.

Y, como consecuencia de las anteriores declaraciones, se condene a la demanda a estar y pasar por las mismas, y hacer suelta y dejación de la finca reivindicada, descrita en el hecho cuarto de la demanda, poniéndola a entera y libre disposición de mi representada."

### SEGUNDO

Turnada la demanda al Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Betanzos, dando lugar a los autos nº 210/98 de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, y emplazada la demandada, ésta compareció y contestó a la demanda solicitando su íntegra desestimación con expresa imposición de costas a la parte actora, dada su manifiesta temeridad.

### TERCERO

Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, la Sra. Juez del mencionado Juzgado dictó sentencia con fecha 9 de junio de 1999 cuyo Fallo es del siguiente tenor literal: "Que desestimando la demanda presentada por el procurador D. Manuel J. Pedreira del Río en nombre y representación de "Fronidas Europeas, S.A." contra D<sup>a</sup> Sandra representada por el procurador D. Carlos García Brandariz debo absolver y absuelvo a la demandada de las pretensiones contra ella deducidas y con imposición de costas a la parte actora."

## CUARTO

Interpuesto por la parte actora contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el n° 330/99 de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de A Coruña, dicho Tribunal dictó sentencia en fecha 18 de abril de 2000 con el siguiente fallo: "Que, con estimación del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia n° 1 de Betanzos, de fecha 9 de junio de 1999, debemos estimar la demanda interpuesta por el procurador Sr. Pedreira del Río, en nombre y representación de la entidad "Fronidas Europeas S.A.", contra Dª Sandra, representada por el procurador Sr. García Brandariz, y, en su virtud, declaramos:

1. - Que la finca denominada "Permoeiras", descrita en el hecho cuarto de la demanda, pertenece en pleno dominio a la entidad demandante, al ser una parte de la finca adquirida por escritura pública de compraventa de 17 de febrero de 1998.
2. - Que la demandada carece de título alguno que legitime su posesión sobre la finca referida, siendo nulos e ineficaces cuantos actos y contratos se hayan realizado por la demandada sobre dicha finca.
3. - Que la demandada está obligada a cesar en los actos perturbadores y de despojo realizados sobre la finca litigiosa y a hacer suelta y dejación de la misma en favor de la demandante.

Y condenamos a la demandada a estar y pasar por estas declaraciones, a dejar libre la finca reivindicada y a ponerla a la entera y libre disposición de la entidad demandante, así como al pago de las costas procesales de la primera instancia. No se hace especial pronunciamiento sobre las costas de esta alzada."

## QUINTO

Anunciado recurso de casación por la demandada contra la sentencia de apelación, el Tribunal de instancia lo tuvo por preparado y dicha parte, representada por el Procurador D. Argimiro Vázquez Guillén, lo interpuso ante esta Sala articulándolo en dos motivos formulados al amparo del [ordinal 4º del art. 1692 LEC de 1881](#) : el primero por infracción de los arts. [1473](#), [1450](#) y [1504 CC](#) ; y el segundo por infracción de los arts. [1473 II CC](#) y 34 de la [Ley Hipotecaria](#).

## SEXTO

Personada la parte actora como recurrida por medio de la Procuradora Dª Marta López Barreda, evacuado por el Ministerio Fiscal el trámite del [art. 1709 LEC](#) con la fórmula de "visto" y admitido el recurso por Auto de 18 de junio de 2003, la mencionada parte recurrida presentó su escrito de impugnación solicitando se declarase no haber lugar al recurso, con imposición a la recurrente de las costas y de la pérdida del depósito constituido.

## SÉPTIMO

Por Providencia de 17 de abril del corriente año se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 12 de junio siguiente.

## OCTAVO

Llegado el día 12 de junio, se dictó providencia con el siguiente contenido: "Advertida la posibilidad de que la sentencia resolutoria de este recurso de casación deba formar



doctrina sobre alguna de las cuestiones planteadas en sus motivos, oído al respecto el Magistrado Ponente, se suspende la votación y fallo del recurso para el día de hoy y se acuerda que la sentencia se dicte por el pleno de los magistrados de la Sala, a cuyos efectos se señala la votación y fallo para el 18 de julio próximo."

## NOVENO

El 18 de julio último se procedió a la deliberación, votación y fallo del recurso por el pleno de los magistrados de esta Sala, con el resultado que se expresa en esta sentencia.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. FRANCISCO MARÍN CASTÁN

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO

El litigio causante de este recurso de casación ha versado sobre la propiedad de una finca vendida por su titular registral a dos compradores diferentes mediante sendas escrituras públicas entre las que transcurrieron más de cinco años y de las cuales solamente la segunda se inscribió en el Registro de la Propiedad. El objeto de las dos ventas no fue totalmente coincidente porque con ocasión de la primera se segregó de la finca matriz una porción de la mayor parte de su superficie, que fue la que se vendió, pasando dicha finca matriz de 33 hectáreas, 22 áreas y 32 centiáreas a tener tan sólo 8 hectáreas y 72 áreas, mientras que en la segunda compraventa se vendió la totalidad de la finca.

El precio de la primera venta, cuya escritura pública se otorgó el 30 de octubre de 1992, fue de

16.000.000 de ptas., de los que el vendedor confesó haber recibido 1.995.469 ptas. antes del otorgamiento de dicha escritura mientras que el resto, 14.004.531 ptas., lo reservaba la compradora para hacer efectivo el importe pendiente de un préstamo garantizado con hipoteca a favor de un Banco. Vendedor y compradora acordaron la subrogación de esta última en la hipoteca asumiendo la obligación de satisfacer a su vencimiento las cuotas pendientes de pago, pero el Notario autorizante advirtió insistentemente a los contratantes de la necesidad de cumplir todas las condiciones establecidas en la escritura de hipoteca, entre ellas la de incorporar a la propia escritura de compraventa una certificación, emitida por el Banco, del importe del préstamo pendiente de pago.

El precio de la segunda venta, cuya escritura pública se otorgó el 17 de febrero de 1998, fue de

21.000.000 de ptas., que el vendedor confesaba haber recibido antes de dicha escritura, en la que además se hacía constar que mediante otra escritura de la misma fecha se cancelaba la hipoteca que garantizaba un préstamo de 14.800.000 ptas. Se da la circunstancia de que esta hipoteca era la misma que la constituida en su día a favor del Banco mencionado en la escritura de la primera venta, el cual cedió su crédito hipotecario a otro Banco el 27 de mayo de 1993 en tanto este último, a su vez, se lo cedió a un particular el 29 de febrero de 1996; y se da la circunstancia, además, de que este particular era el mismo que, junto con su esposa, había vendido la finca en cuestión el 19 de noviembre de 1990 al luego doble vendedor y, también, el mismo que representó al doble vendedor en la segunda venta, es decir la de 17 de febrero de 1998.

La demanda se interpuso por la segunda compradora, una sociedad anónima, contra la primera, una mujer casada en régimen de separación de bienes, y lo pedido fue la



declaración de que la finca doblemente vendida pertenecía en pleno dominio a la entidad actora, que había inscrito su adquisición en el Registro de la Propiedad; la declaración de que la demandada carecía de título alguno que legitimara su posesión sobre la finca, siendo nulos e ineficaces cuantos actos y contratos hubiera realizado sobre la misma, y la declaración de venir obligada la demandada a cesar en los actos perturbadores y de despojo realizados sobre la finca litigiosa, condenándola a hacer suelta y dejación de la misma y a entregársela a la demandante.

La oposición de la demandada se fundó, básicamente, en que ella y su esposo habían pasado a poseer la finca desde que aquélla la compró, habitando en la misma, teniendo animales y dedicándose a la actividad de agricultura y ganadería, de suerte que la segunda venta no habría dado lugar a un caso de doble venta sino que se trataría de una venta de cosa ajena; y también se fundó en la mala fe de la demandante por conocer desde un principio la venta precedente, "ya que de la propia demanda se deduce que la información que poseían era de tal meticulosidad que hasta tienen conocimiento que mi representada adeudaba los honorarios de su escritura de compraventa al notario".

La sentencia de primera instancia desestimó totalmente la demanda con base, esencialmente, en los siguientes razonamientos: primero, que la primera venta, esto es la de 30 de octubre de 1992, no podía entenderse consumada por haber incumplido la compradora sus obligaciones en orden a quedar subrogada en la hipoteca asumiendo las cuotas del préstamo pendientes de pago; segundo, que sin embargo la presunción de buena fe de la segunda compradora, es decir la entidad demandante, punto de partida conforme al [artículo 34](#) de la [Ley Hipotecaria](#) y su conexión con el [artículo 1473](#) del [Código Civil](#), debía entenderse desvirtuada porque la demandada no sólo se encontraba poseyendo la finca antes de comprarla sino que incluso habitaba en la misma, por lo que, habiendo reconocido el representante legal de la actora, en la prueba de confesión judicial, que la finca litigiosa se encontraba segregada por un cierre metálico, "debe estimarse falta de diligencia incompatible con la buena fe la falta de comprobación de la finca 'in situ' y la averiguación de la condición o del concepto en que se encontraba habitando la misma la demandada y su familia desarrollando una actividad ganadera en la misma", ya que "el Tribunal Supremo ha aludido a la existencia de un deber moral de averiguación en el que adquiere de persona que en el Registro aparece con facultades para transmitir, a cuyo cumplimiento se atribuye transcendencia en materia de apreciación de buena fe"; y tercero, que en consecuencia debía desestimarse la demanda, aunque quedando a salvo en todo caso "las acciones del comprador contra quien vendió la finca por segunda vez".

Interpuesto recurso de apelación por la parte actora, el tribunal de segunda instancia lo estimó y, revocando la sentencia apelada, acordó en su lugar la estimación de todos los pedimentos de la demanda, esto es, incluso el de "dejar libre la finca reivindicada" y el de declarar que la demandada carecía de título alguno que legitimara su posesión. La razón causal de este fallo puede sintetizarse así: primero, que el caso era de doble venta y no de venta de cosa ajena porque la primera venta no había llegado a consumarse por falta de pago de la mayor parte del precio; segundo, que aplicando el [artículo 1473](#) del [Código Civil](#) en relación con el [artículo 34](#) de la [Ley Hipotecaria](#), la entidad demandante, segunda compradora, se veía amparada por este último precepto, ya que la primera compradora "no sólo no inscribió el dominio sino que, ni siquiera, retiró de la notaría la primera copia de escritura, haciéndolo en el mismo día de la antedicha inscripción registral" [la de la demandante]; tercero, que los hechos expuestos en la sentencia de primera instancia "para presumir la mala fe" de la demandante no eran unívocos, ya que la posesión puede obedecer a un contrato distinto de la compraventa;



cuarto, que la titulación de la demandada, al no retirar de la notaría la primera copia de su escritura, ni satisfacer los impuestos correspondientes ni subrogarse en las obligaciones hipotecarias, bien podía calificarse de "clandestina"; quinto, que "tampoco resulta evidente que disfrutase de la posesión de la finca", según valoración de distintas pruebas por el tribunal; y sexto, que "por tanto no puede predicarse que, ya que la entidad demandante no desplegó la actividad necesaria para conocer la situación real de la finca, su adquisición adoleciese de mala fe".

Contra la sentencia de apelación recurre en casación la parte demandada mediante dos motivos formulados al amparo del ordinal 4° del artículo 1692 de la [Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881](#) : el primero por aplicación indebida del concepto de doble venta contenido en el artículo 1473, así como de los artículos 1450 y 1504, todos del [Código Civil](#) ; y el segundo por infracción de los artículos 1473 del [Código Civil](#) y 34 de la [Ley Hipotecaria](#) en cuanto la demandante no era compradora de buena fe.

## SEGUNDO

A la vista del planteamiento del litigio, de su distinta solución en ambas instancias y de los dos motivos del presente recurso de casación, la respuesta de esta Sala pasa necesariamente por hacer algunas consideraciones previas que desvanezcan ciertos equívocos y puntos oscuros tanto de las respectivas tesis de las dos partes litigantes como de la respectiva motivación de las sentencias de ambas instancias. Tales consideraciones son las siguientes:

1. El artículo 609 del [Código Civil](#) dispone que la propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten, además de por donación y por sucesión testada e intestada, "por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición".
2. La doctrina científica y la jurisprudencia coinciden en señalar que dicho precepto responde al modelo de transmisión mediante título (el contrato) y modo (la tradición), de suerte que la transmisión y correlativa adquisición no se producen por el solo acuerdo de voluntades de finalidad traslativa, cuyo prototipo es la compraventa.
3. En consecuencia, lo que importa para la transmisión del dominio mediante compraventa no es el pago del precio, sino que el contrato o acuerdo de voluntades venga acompañado de la tradición en cualquiera de las formas admitidas en derecho. Para que no sea así, esto es para que el impago de todo o parte del precio pueda influir en la transmisión del dominio, será preciso que así se haya pactado expresamente en el propio contrato de compraventa, ya mediante una reserva de dominio a favor del vendedor, ya mediante una condición resolutoria, cuya respectiva constancia registral sí afectará al tercero del artículo 34 de la [Ley Hipotecaria](#) .
4. El artículo 1473 del [Código Civil](#) no altera el sistema transmisivo mediante título y modo, sino que ante la anomalía de dos o más ventas de una misma cosa por su propietario, es decir, por quien en principio tenía poder de disposición, ofrece una serie de soluciones, según las casos, al estricto problema de cuál de los dos o más compradores vencerá definitivamente en la controversia sobre el dominio de la cosa comprada, pues no debe olvidarse la ubicación del artículo 1473 precisamente



en la sección del Código que trata "De la entrega de la cosa vendida", dentro del capítulo correspondiente a las obligaciones del vendedor.

5. En la jurisprudencia de esta Sala sobre el [artículo 1473 del Código Civil](#) cabe advertir un importante cambio de orientación a partir de los años 90. Mientras hasta entonces no hubo inconveniente en aplicarlo para resolver los conflictos planteados por dos ventas separadas entre sí incluso por más de diez años (SSTS 6-12-62 y [13-4-93](#)), y lógicamente también por menos tiempo ([STS 4-3-88](#)), en los años 90 se impone el criterio de excluir de su ámbito la denominada "venta de cosa ajena", entendiendo por tal no aquélla en que el vendedor no propietario se obliga a entregar la cosa, sino la segunda venta de una misma cosa por quien, habiendo sido su propietario, ya se la ha vendido y entregado anteriormente a otro. En suma, para poder aplicar el [artículo 1473 del Código Civil](#) empieza a exigirse el requisito de "una cierta coetaneidad cronológica" entre las dos ventas: si concurre, se dará un caso de "doble venta", a resolver aplicando dicho precepto; si no, se dará un caso de "venta de cosa ajena", excluido de su ámbito de aplicación ([SSTS 8-3-93](#), [25-3-94](#), [6-5-04](#), [24-6-04](#) y [30-12-05](#) entre otras muchas). Es más, en algunas de las sentencias de esta Sala se niega también la aplicabilidad del [artículo 34 de la Ley Hipotecaria](#) a favor del segundo comprador porque su adquisición habría sido nula o inexistente, conforme al artículo 33 de la misma ley, por falta de objeto o por falta de poder de disposición del vendedor (así, SSTS 10 y 16-6-03 y 25-5-06, aludiendo incluso la primera de ellas a la plena consumación de la primera venta "por pago íntegro del precio y entrega de la cosa"). Lo que acaba sucediendo, así, es que un mismo concepto, "venta de cosa ajena", se aplica a dos figuras diferentes: una perfectamente compatible con nuestro sistema de compraventa consensual, en que el vendedor no propietario se obliga a procurar al comprador la entrega de la cosa para lograr el efecto traslativo, y otra anómala, que incluso puede llegar a constituir delito de estafa tipificado en el [artículo 251-1º del Código Penal](#), necesitada por ello de reglas específicas, en la que quien era propietario vende la cosa y luego se la vende a otro. En la mayoría de los casos la primera venta suele ir acompañada de tradición material, mediante entrega de la posesión, y la segunda de tradición instrumental, mediante el otorgamiento de escritura pública que, permitiendo la inscripción registral, adolecerá sin embargo de la irregularidad, en cuanto tradición instrumental, de la falta de poder de disposición del transmitente. Mucho más raro en la práctica será, en cambio, el puro conflicto entre títulos contemplado en el último inciso del párrafo tercero del artículo 1473 .
6. A partir de la sentencia del Pleno de esta Sala de 5 de marzo del corriente año (recurso nº 5299/99), dictada con propósito unificador de la jurisprudencia sobre el [artículo 34 de la Ley Hipotecaria](#), no cabe ya sostener que la segunda venta sea nula o inexistente por falta de objeto o de poder de disposición del transmitente, pues lo que dicho precepto purifica o subsana es precisamente esa falta de poder de disposición, y si la finca existe, claro está, además, que la segunda venta de esa finca habrá tenido objeto, la propia finca que se vende. Como en esa misma sentencia se declara, el [artículo 34 de la Ley Hipotecaria](#) ampara las adquisiciones a non domino, y por tanto el artículo 33 de la misma ley podrá impedir la aplicación del artículo 34 si lo nulo es el acto o contrato adquisitivo de quien inscribe, por



ejemplo por falta de consentimiento, pero no si el problema consiste en que ha adquirido de quien ya había vendido y entregado anteriormente la finca a otro que no inscribió su adquisición. En definitiva, la nulidad a que se refiere el [artículo 33](#) de la [Ley Hipotecaria](#) no tiene que ver con el poder de disposición del transmitente ni desde luego con el más o menos íntegro pago del precio de la primera compraventa, como ya señaló la [sentencia de 11 de octubre de 2006 \(recurso n° 4490/99\)](#), sino con los requisitos propios del título o, en su caso, del procedimiento de apremio que hubiera culminado con la adquisición inscrita. Además, la sentencia de 20 de marzo del corriente año (recurso n° 1098/00), que aplica ya expresamente la doctrina de la de 5 de marzo sobre el [artículo 34](#) de la [Ley Hipotecaria](#), declara que los autores y la jurisprudencia han admitido la validez de la venta de cosa ajena, "en el sentido de que el vendedor puede adquirirla posteriormente y dejar como definitiva la transmisión, o puede darse la obligación de saneamiento por evicción, o puede dar lugar a la adquisición a non domino" por el juego de los [artículos 34](#) de la [Ley Hipotecaria](#) y 464 del [Código Civil](#).

7. De lo antedicho se desprende que no hay ya una verdadera razón de peso para excluir del ámbito de aplicación del [artículo 1473](#) del [Código Civil](#) las dos o más ventas de un mismo inmueble separadas por un considerable periodo de tiempo; dicho de otra forma procede fijar la doctrina de esta Sala en el sentido de que la aplicación del [artículo 1473](#) del [Código Civil](#) no exige necesariamente el requisito de "una cierta coetaneidad cronológica" entre las dos o más ventas en conflicto. De un lado, porque el propio precepto ya prevé que el primer comprador haya tomado posesión de la cosa antes que el segundo, consumándose por tanto la primera venta, desde la perspectiva de las obligaciones del vendedor, mediante la tradición material ([artículo 1462](#) del [Código Civil](#), párrafo primero), y sin embargo la propiedad acabe perteneciendo a quien compró luego la misma cosa mediante un contrato intrínsecamente válido, plasmado en escritura pública (tradición instrumental, [artículo 1462](#) del [Código Civil](#), párrafo segundo), e inscribió su adquisición en el Registro. De otro, porque así se logra la concordancia del [artículo 1473](#) del [Código Civil](#) tanto con los artículos 606 y 608 del propio Código como con la Ley Hipotecaria: con su artículo 34, si la finca estaba inscrita a nombre del doble vendedor y el primer comprador no ha inscrito su adquisición; y con su artículo 32, si la finca no estaba inscrita, el primer comprador no inscribe su adquisición, el segundo sí lo hace y, finalmente, acaba transcurriendo el plazo establecido en el [artículo 207](#) de la [Ley Hipotecaria](#), según se desprende de la sentencia de esta Sala de 6 de diciembre de 1962 anteriormente citada. Y por último, porque de esta forma se acomoda también la interpretación del [artículo 1473](#) del [Código Civil](#) al antecedente legislativo representado por la Ley Hipotecaria de 1861 y su artículo 23, cuyo contenido se corresponde con el del artículo 32 del vigente texto refundido de 1946. Se comprende mejor, así, la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 cuando indicaba que el comprador que no inscribiera la venta, "aunque obtenga la posesión, será dueño con relación al vendedor, pero no respecto a otros adquirentes que hayan cumplido con el requisito de la inscripción", pues no se trataba de negar la oponibilidad frente a todos de un derecho real como es el de propiedad, sino de que prevaleciera la seguridad jurídica fomentando la inscripción.



De proyectar las anteriores consideraciones previas sobre el caso litigioso resultan estas otras consideraciones igualmente convenientes antes de examinar los motivos del recurso:

8. - Las sentencias de ambas instancias no aciertan al detenerse en la consumación del contrato desde la perspectiva de las obligaciones de la primera compradora, pues lo que importaba, dados los términos del litigio, era si conforme al [artículo 609 del Código Civil](#) esa primera compradora podía haber llegado a adquirir la finca comprada; es decir, si su compra había estado acompañada de tradición.
9. -. Así, la sentencia de primera instancia aplica el [artículo 1473 del Código Civil](#) calificando el caso litigioso como de doble venta y no de venta de cosa ajena, pero la razón de esta calificación no es acertada, porque atiende a la falta de consumación del contrato desde la perspectiva de las obligaciones de la compradora demandada, por no haberse subrogado en la hipoteca. Y otro tanto cabe predicar de la sentencia  
de apelación, que confirma la calificación del caso como de doble venta pero por una razón similar, consistente  
en la falta de consumación del contrato de 1992 "por no haberse pagado la mayor parte del precio convenido".
10. - Frente a esa motivación debe recalcar que, como puntualizó la sentencia de esta Sala de 11 de octubre de 2006 (recurso n° 4990/99 ), "dejando a un lado las consecuencias jurídicas que el incumplimiento de la obligación de pagar el precio pueda producir en el funcionamiento de la relación de obligación sinalagmática y de aquellas otras que hubieran pactado los contratantes en libre ejercicio de su potestad normativa creadora ([artículo 1255 del Código Civil](#) ), es lo cierto que la ejecución del contrato ex parte emptore carece de significación en el [Código Civil](#) a los fines de distinguir la venta de cosa ajena de la doble venta".
11. - En consecuencia, la falta de pago del resto del precio por la primera compradora no podía impedir que ésta adquiriera la propiedad de la finca, pues amén de haber comprado mediante escritura pública de la que no resultaba ni se deducía nada contrario a su equivalencia a la entrega de la cosa ([párrafo segundo del artículo 1462 del Código Civil](#) ), las propias peticiones de la demanda revelan que esa primera compradora, demandada, estaba en poder y posesión de la finca litigiosa ([párrafo primero del mismo artículo](#)).
12. - Por lo que se refiere a la subrogación de la primera compradora en la hipoteca, cierto es que se incumplieron las condiciones que al respecto se habían establecido en la precedente escritura de préstamo hipotecario, pero no lo es menos que tal incumplimiento determinaba la ineficacia de la subrogación frente al acreedor hipotecario, no la inexistencia de transmisión de la propiedad entre el vendedor y la primera compradora.
13. - En el caso examinado el incumplimiento de sus obligaciones por la primera compradora, que sólo llegó a pagar una pequeña parte del precio pactado, habría podido justificar la resolución del contrato a instancia del vendedor, pero lo cierto es



que tal resolución no aparece ni tan siquiera sugerida en momento alguno. Y en la demanda tampoco se plantea la nulidad de la primera compraventa por simulación, de suerte que los razonamientos de la sentencia de apelación sobre la falta de inscripción de la primera compraventa, o sobre lo sorprendente de que la demandada ni tan siquiera retirase de la notaría la primera copia de su escritura de compraventa, no pueden ocultar, de un lado, que esa primera compraventa tiene que considerarse válida y apta para transmitir el dominio y, de otro, que la falta de inscripción no impedía a la primera compradora adquirir la propiedad, pues la inscripción no sustituye en nuestro sistema a la tradición.

14. - Finalmente, no puede dejar de señalarse el sinuoso comportamiento de un sujeto que, apareciendo en diversas ocasiones representando muy distintos papeles en relación con la finca y con las partes litigantes, se ha mantenido sin embargo al margen del proceso. Se trata de la persona originalmente propietaria de la finca, esto es, la que se la vendió a quien luego sería doble vendedor. Esta misma persona vuelve a aparecer después de la primera venta litigiosa, y lo hace como cesionaria del crédito hipotecario que la compradora, es decir la demandada, se había obligado a ir atendiendo para pagar el resto del precio. Finalmente, su tercera aparición es sobremanera sorprendente, pues se produce en la segunda venta litigiosa como representante del doble vendedor y exhibiendo un poder otorgado por éste a su favor el 27 de febrero de 1996, fecha anterior en dos días a aquélla en que el mismo sujeto de que se trata se había convertido en cesionario del crédito hipotecario.

## TERCERO

Entrando a analizar ya los dos motivos del recurso desde todas las anteriores consideraciones, ambos deben ser estimados.

El primer motivo, fundado en infracción de los artículos [1473](#), [1450](#) y [1504](#) del [Código Civil](#), se estima porque, como se aduce en su alegato, la falta de pago de la mayor parte del precio de la primera compraventa litigiosa y el incumplimiento de las condiciones para subrogarse en la hipoteca habrían podido justificar la resolución del contrato a instancia del vendedor, pero no impedir la adquisición de la propiedad de la finca por la compradora demandada. Ello no significa, sin embargo, que la segunda venta quedara excluida del ámbito del [artículo 1473](#) del [Código Civil](#), como también parece pretenderse en el alegato de este motivo, sino, pura y simplemente, que al tratarse de una finca previamente inscrita en el Registro de la Propiedad el problema deba resolverse conjugando dicho precepto con el [artículo 34](#) de la [Ley Hipotecaria](#).

Y el segundo motivo, fundado en infracción tanto del [párrafo segundo](#) del [artículo 1473](#) del [Código Civil](#) como del [artículo 34](#) de la [Ley Hipotecaria](#), también se estima por no poder compartirse el juicio del tribunal sentenciador sobre la buena fe de la segunda compradora que, a diferencia de la primera, sí inscribió su adquisición. Sobre la buena fe la jurisprudencia de esta Sala es constante al exigírsela también tanto al adquirente del [párrafo segundo](#) del [artículo 1473](#) del [Código Civil](#) como al tercero del [artículo 32](#) de la [Ley Hipotecaria](#) aunque ninguno de los dos preceptos la mencione, y la doctrina científica, con algunas reservas por parte de algunos autores del sector "dualista", comparte tal exigencia. En cuanto a la configuración de este requisito, que se presume a favor del segundo adquirente en el [párrafo segundo](#) del [artículo 34](#) de la [Ley Hipotecaria](#), la jurisprudencia suele identificar la buena fe con la creencia de que el vendedor es dueño de la cosa vendida o, si se quiere, con el desconocimiento de que la



misma cosa se ha vendido anteriormente a otros con eficacia traslativa. Sin embargo, sentencias como las de 25 de octubre de 1999, 8 de marzo de 2001 y 11 de octubre de 2006 también consideran desvirtuada la presunción de buena fe cuando el desconocimiento o ignorancia de la realidad sea consecuencia "de la negligencia del ignorante", cual sucede, por ejemplo cuando una entidad financiera, después de un estudio sobre las ventajas de su inversión inmobiliaria, adquiere en escritura pública, que inscribe, varias viviendas vendidas anteriormente por el mismo vendedor, en documento privado, a diferentes personas que ocupaban las fincas como dueñas después de haberlo hecho como arrendatarias (caso de la mencionada sentencia de 2006).

Pues bien, aunque la sentencia recurrida llegue incluso a poner en cuestión la efectiva posesión de la finca por la demandada, primera compradora ("poseyendo la finca, si realmente así sucedió...; por otra parte, tampoco resulta evidente que disfrutase de la posesión de la finca..."), lo cierto es que tal posesión es de una evidencia cegadora, porque resulta no sólo de las peticiones de la demanda interpuesta por la segunda compradora sino también del fallo de la propia sentencia recurrida, que por un lado declara la carencia de título alguno de la demandada "que legitime su posesión sobre la finca referida", así como "nulos e ineficaces cuantos actos y contratos se hayan realizado por la demandada sobre dicha finca"; por otro, declara que la demandada está obligada a hacer "suelta y dejación" de la finca litigiosa a favor de la demandante; y finalmente, condena a la demandada "a dejar libre la finca reivindicada y a ponerla a la entera y libre disposición de la entidad demandante", cuando es bien sabido que la acción reivindicatoria suele configurarse como la ejercitada por el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario.

Sentado, pues, que la primera compradora poseía la finca, porque precisamente para que la desalojara fue demandada, tampoco puede compartirse el juicio del tribunal sentenciador sobre la clandestinidad de su titulación, ya que si la venta verbal o en documento privado es apta para transmitir el dominio cuando vaya acompañada de tradición, con mayor razón lo será también una venta en escritura pública acompañada de posesión material de la finca, aunque no se inscriba. Es más, si la segunda adquirente tenía a su favor la presunción del [párrafo segundo](#) del artículo 34 de la [Ley Hipotecaria](#), la primera, como poseedora, tenía a su favor las de los artículos 434, 436 y 448 del [Código Civil](#), más la elemental consideración de que si poseía la finca después de haberla comprado, la posesión tenía que ser a título de dueña.

Finalmente, corolario de todo lo antedicho es que la segunda compradora, una sociedad anónima, no actuó de buena fe al adquirir e inscribir rápidamente su adquisición: primero, porque su representante legal, en prueba de confesión judicial, reconoció inequívocamente que antes de adquirir la finca pudieron comprobar "que la finca litigiosa se encontraba segregada por un cierre metálico, formando una sola finca perfectamente diferenciada del resto de las fincas anejas", de suerte que difícilmente podía ignorar que, de la finca que adquirirían, la mayor parte se encontraba delimitada por un signo de posesión tan elocuente como ese cierre metálico; segundo, porque en los hechos de la demanda ni tan siquiera se alega que la posesión de la primera compradora fuese posterior a la segunda compraventa, y de los mismos se desprende más bien todo lo contrario, pues en el hecho tercero se relatan contactos con la demandada y un requerimiento el 20 de abril de 1998 "para que proceda al desalojo de la finca, que ocupa ilegalmente"; tercero, por la propia secuencia temporal de lo sucedido, ya que la mercantil demandante compra el 17 de febrero de 1998, inscribe el 18 de marzo siguiente, obtiene copia de la escritura de compraventa de 1992 el siguiente día 25, requiere a la primera compradora el 20 de abril, siempre de 1998, y la demanda



el 10 de julio; cuarto, porque la misma mercantil no compró directamente al doble vendedor, sino al apoderado de éste que, además, había sido anterior titular de la finca y era en ese momento cesionario del crédito hipotecario que la primera compradora se había obligado a atender; y quinto, porque en el hecho segundo de la demanda se alega que "poco después de practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor de la entidad demandante, se viene en conocimiento de que

D. Jose Pedro . había a su vez vendido la mayor parte de la finca antes descrita a la interpelada", razón por la cual se habría solicitado copia de la escritura de 1992, pero no se ofrece la más mínima explicación sobre ese casual conocimiento de la anterior venta justamente después de inscribir la propia adquisición de una finca cuya mayor superficie ofrecía un signo inequívoco de posesión diferenciada.

En consecuencia, si fuera cierto que la demandante, segunda compradora, desconocía que la mayor parte de la finca había sido comprada varios años antes por otra persona al mismo vendedor y esa otra persona venía poseyendo lo que había comprado, sólo a su notoria negligencia podría deberse tal desconocimiento, y por eso la inscripción registral no debe decidir a su favor el conflicto sobre la propiedad de la finca litigiosa, al faltar la buena fe exigida tanto por la letra del [artículo 34](#) de la [Ley Hipotecaria](#) como por la jurisprudencia que interpreta el [párrafo segundo](#) del [artículo 1473](#) del [Código Civil](#) .

## CUARTO

La estimación de los dos motivos del recurso determina, conforme al [artículo 1715.1-3º](#) de la [Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881](#), que esta Sala deba resolver lo que corresponda según los términos del debate, y de todo lo razonado hasta ahora resulta que la solución procedente es la desestimación de la demanda, procediendo por tanto confirmar el fallo de primera instancia.

## QUINTO

En aplicación del [artículo 1715.2](#) de esa misma [ley procesal](#), las costas de la primera instancia deben imponerse a la parte actora, conforme al párrafo primero de su artículo 523, procediendo en consecuencia confirmar el fallo de primera instancia también sobre este particular; y las de la segunda instancia deben imponerse a la misma parte, conforme al párrafo segundo del artículo 710 de idéntica ley, porque su recurso de apelación tenía que haber sido desestimado.

## SEXTO

Finalmente, de aquel mismo apartado 2 del citado artículo 1715, así como de su apartado 3 en relación con los artículos [1703](#) y [1706-2º](#), todos de la [Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881](#), se desprende que las costas del recurso de casación no deben imponerse especialmente a ninguna de las partes y que procede devolver a la parte recurrente el depósito constituido, máxime cuando resulta que no era preceptivo por ser disconformes las sentencias de ambas instancias.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español

## FALLAMOS



1. - HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por el Procurador D. Argimiro Vázquez Guillén, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Sandra, contra la sentencia dictada con fecha 18 de abril de 2000 por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de A Coruña en el recurso de apelación n<sup>o</sup> 330/99, imponiendo a dicha parte las costas causadas por su recurso de casación y la pérdida del depósito constituido.
2. - CASAR LA SENTENCIA recurrida, dejándola sin efecto.
3. - En su lugar, CONFIRMAR EL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA, incluido su pronunciamiento sobre costas procesales.
4. - Imponer a la parte actora-apelante las costas de la segunda instancia.
5. - No imponer especialmente a ninguna de las partes las costas del recurso de casación.
6. - Y devolver a la parte recurrente el depósito constituido.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Juan Antonio Xiol Ríos.- Román García Varela.-Xavier O'Callaghan Muñoz.-Jesús Corbal Fernández.-Francisco Marín Castán.-José Ramón Ferrándiz Gabriel.-José Antonio Seijas Quintana.-Antonio Salas Carceller.- Vicente Luis Montés Penadés.- Encarnación Roca Trías.-FIRMADO Y RUBRICADO.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Marín Castán, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.



2º JUZGADO MIXTO- Sede Anexa Puno

EXPEDIENTE : 01837-2014-0-2101-JM-CI-02

MATERIA : MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD

JUEZ : MARTHA IRENE AGUILAR CASTILLO

ESPECIALISTA : PILCO MONJE ELMER

DEMANDADO : MAMANI DE RAMOS, LUCIA

RAMOS QUISPE, VICTOR

DEMANDANTE : CUBA PINO WALTER EN REP DE GUEVARA MAQUERA Y, ARIAS TISNADO

### Resolución Nro.15.

Puno, diecinueve de octubre

Del dos mil quince.-

**VISTOS: I.- LA DEMANDA** de folios veintiuno, subsanada a folios treinta y seis, interpuesta por Jova Rina Guevara Maquera y Glicet Arias Tisnado, en contra de Víctor Ramos Quispe y Lucia Mamani de Ramos. **1.1 Pretensión demandada (integrada con resolución 14 de folios 253). Pretensión Principal;** se declare el mejor derecho de propiedad de las recurrentes respecto del bien inmueble ubicado en el Jirón Mariscal Nieto s/n -ahora Jirón Mariscal Nieto 465- del barrio Chacarrilla Alta distrito, provincia y departamento de Puno, debidamente inscrito en registros públicos en la partida electrónica N° 05070815 **y Pretensión Accesorio,** Reivindicación del inmueble ubicado en el Jirón Mariscal Nieto s/n -ahora Jirón Mariscal Nieto 465- del barrio Chararrilla Alta, distrito, provincia y departamento de Puno, debidamente inscrito en la partida electrónica 05070815 en consecuencia, se disponga la restitución de la posesión del predio en referencia a favor de las recurrentes, y pago de costas y costas.

**1.2 Fundamentos de hecho.- 1.** Que, en fecha veinticinco de junio del dos mil trece, las actoras adquirieron en calidad de compra venta el inmueble ubicado en el Jirón Mariscal Nieto N° 465, del barrio Chacarilla Alta del distrito, provincial y departamento de Puno, inmueble que se encuentra inscrito en la partida electrónica 05070815, atendiendo a los principios de buena fe registral. **2.** Que, dicho inmueble lo adquirió de su anterior Propietario José Melvin Valencia Tapia, quien a su vez lo adquirió de la Caja Rural de Ahorro y Crédito Los Andes, y esta de sus anteriores propietarios Víctor Ramos Quispe y Lucia Mamani de Ramos. **3.** Que, los recurrentes recién nos enteramos de la escritura pública N° 629, con el cual refieren tener la condición de propietarios. **4.-** Que, existen la confluencia de dos derechos de propiedad sobre un mismo inmueble, por lo que el Juzgado debe determinar cuál de los dos derechos de propiedad prevalece sobre el otro, para



ello debe tomar en consideración la inscripción registral y la antigüedad de los títulos, y como tenemos referido su derecho de propiedad de las demandantes se encuentra inscrito en los registros públicos. **5.-** Que, respecto a la Reivindicación, esta tutela el derecho de propiedad con el objeto del uso y disfrute del bien, por lo que los demandados deben realizar la entrega de la posesión del inmueble de su propiedad, que viene siendo usado y usufructuado por personas que no tienen derecho sobre el inmueble materia de litis; entre otros argumentos que contiene la demanda; **1.2 Fundamentos Jurídicos:** Ampara su demanda en los siguientes: artículo 923, 927 del Código Civil.

**II. Contestación de la demanda por parte de la demandada Lucia Mamani de Ramos,** mediante el otrosí de su escrito de pagina 90 absuelve el traslado de la demanda, solicitando al Juzgado se declare infundada en todos sus extremos, se pronuncia sobre los hechos expuestos en la demanda, **2.1 Fundamentos de la defensa:** Sostiene que: **1.-** Que la recurrente y su cónyuge son propietarios del inmueble ubicado en el Jirón Mariscal Nieto N° 461, de esta ciudad cuya posesión pública, pacífica e ininterrumpida data del 19 de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco, **2.-** Que, dicho inmueble lo adquirieron en fecha 19 de noviembre de 1885, de su anterior propietaria Celia Zevallos Viuda de Paredes fecha desde la cual tienen la posesión del inmueble. **3.-** Que, el año dos mil doce, por un préstamo de la Caja de Ahorros y crédito los andes, dicha entidad le hizo firmar varios papeles indicándole que se trataba de una refinanciación pero aparece que lo había transferido y posteriormente esta la transfirió a José Melvin Valencia Tapia, quien aparece como propietario. **4.-** Enterada de la transferencia fue a reclamar a la entidad financiera, quienes le dijeron que conversara con la persona de José Melvin Valencia Tapia, quien era la única persona que podía devolverle la propiedad, y en su desesperación celebró un documento de promesa de venta con arras convencionales por un precio de cincuenta y tres mil ochocientos nuevos soles, haciendo constar que faltan pagar una seis cuotas, en consecuencia la recurrente es dueña y posesionaria del inmueble desde el 19 de noviembre de 1985 acta la actualidad. Entre otros argumentos. **FUNDAMENTOS JURIDICOS:** ampara su absolución en el artículo 442 del Código procesal Civil, ofrece sus medios probatorios los que aparecen su acápite medios probatorios numerales uno a cinco.

**III.- REBELDIA:** A fojas 106 y mediante resolución ocho se declara rebelde al demandado **Víctor Ramos Quispe**, por no haber absuelto la demanda.

#### **IV. Actividad Jurisdiccional.**

- **Admisión de la demanda.-** Por resolución número **dos** de folios 37, se admite a trámite la demanda, confiriéndose traslado a la parte demandada, por el plazo de treinta días, a fin de que la absuelva.



- **Admisión de la Contestación.**- Con la resolución número **seis** de folios 97, se da por absuelto el traslado de la demanda por parte de la demandada Lucia Mamani de Ramos,

- **Declaración de Rebeldía y saneamiento.**- Mediante resolución número **ocho** de fojas 106, se declara rebelde al **demandado Víctor Ramos Quispe**, y se declara saneado el proceso, concediéndose a las partes el plazo de tres días a las partes para que presenten sus puntos controvertidos.

- **Fijación de Puntos Controvertidos.**- A través de la resolución número **once** de fojas 122, se fijan los puntos controvertidos, se admiten los medios probatorios, de las partes, se señala fecha para la audiencia de pruebas.

- **Audiencia de pruebas:** A fojas ciento treinta y ocho obra el acta de inspección judicial, en el inmueble materia de litis, se continua la audiencia a fojas 231 de autos, con resolución número **dieciocho**, de fojas de fojas 207, se declara fundada el desistimiento del proceso, formulado por el demandante Víctor Willy Araca Carita, sobre nulidad de acto jurídico, dándose por concluido el proceso sin afectar las pretensiones.

- **Llamado para sentenciar.**- Por resolución número **dieciocho** de folios 207, última parte se dispone que los autos sean puestos a despacho para sentenciar,

Tramitada la causa conforme a su naturaleza, ha llegado el momento procesal de emitir la correspondiente sentencia, y;

## **CONSIDERANDO:**

### **PRIMERO.- Delimitación del petitorio.**

Que, es materia de proceso determinar si procede o no declarar el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble ubicado en el Jirón Mariscal Nieto s/n -ahora Jirón Mariscal Nieto 465- del barrio Chacarrilla Alta distrito, provincia y departamento de Puno, inscrito en registros públicos en la partida electrónica N° 05070815 a favor de Jova Rina Guevarra Maquera y Glicet Arias Tisnado en relación de los demandados Lucia Mamani de Ramos y Victor Ramos Quispe y; si corresponde declarar la Reivindicación del inmueble ubicado en el Jirón Mariscal Nieto s/n -ahora Jirón Mariscal Nieto 465- del barrio Chararrilla Alta, distrito, provincia y departamento de Puno, inscrito en la partida electrónica 05070815, a favor de las demandantes y en consecuencia disponer la restitución de la posesión a favor de las mismas.

### **SEGUNDO.- De la Finalidad del proceso y Análisis Probatorio**

Que, la finalidad de proceso es definir los conflictos intersubjetivos de los justiciables, haciendo efectivo los derechos sustanciales, a fin de lograr la paz social en justicia, como lo dispone el artículo Tercero del Título Preliminar del Código Procesal Civil, concordante con el artículo cincuenta inciso cuarto del mismo Código.



Asimismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 197 del Código Procesal Civil; todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución sólo serán expuestas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

**TERCERO.- procedencia y criterios de determinación de mejor derecho de propiedad.**

**3.1** Que, respecto al mejor derecho de propiedad en la doctrina, algunos autores han definido como “la acción de naturaleza real que ejercita el propietario de un bien contra aquel que discute su derecho de propiedad o se le irroga, sin necesidad de que tenga la posesión del mismo, y que tiene como finalidad obtener una declaración de que el actor es el verdadero propietario del bien”<sup>5</sup>. A decir del jurista Aldo Zela Villegas<sup>6</sup> “la definición antes dada de mejor derecho de propiedad no hace sino reflejar la antiquísima “*actio negatoria*” del Derecho Romano mediante la cual se obraba contra aquellas personas que afirmaran tener algún otro derecho real sobre el predio, obstaculizando el derecho de propiedad del verdadero titular. En este sentido, la “*actio negatoria*” no sería más que una tutela meramente declarativa del derecho de propiedad” (al igual que lo sería el mejor derecho de propiedad). Sin embargo, esta figura se perdió en el tiempo básicamente por la revaloración de la tutela meramente declarativa y la nueva configuración de la tutela de condena.

**3.2** Que, cuando existe conflicto de derechos reales entre dos sujetos que reclaman similares títulos, la vía procesal correspondiente es la de mejor derecho de propiedad; “*La acción de mejor derecho de propiedad tiene como finalidad la declaración judicial del mejor derecho de dominio, en un proceso en el que se confrontan títulos contradictorios sobre el mismo bien, que van a determinar el derecho de propiedad sobre el mismo inmueble*”<sup>7</sup>; “*La acción de mejor derecho de propiedad supone la existencia de dos derechos sobre un mismo bien que se sustentan en títulos y documentos de los cuales sólo uno determinará el mejor derecho sea por antigüedad, rango o inscripción registral*”<sup>8</sup>; para ello quien aduce tener el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, que es excluyente y exclusivo, debe acreditarlo; “*tratándose del derecho de propiedad, no es jurídicamente admisible la coexistencia de dos o más titulares del derecho de propiedad, por cuanto este es excluyente*”<sup>9</sup>.

---

<sup>5</sup> YAIPÉN ZAPATA, Víctor. “Acción declarativa de dominio o mejor derecho de propiedad”. Un proceso poco difundido. En: Jurídica. Suplemento de Análisis Legal del diario oficial El Peruano. N° 43, 26 de abril de 2005.

<sup>6</sup> En ACTUALIDAD JURIDICA Editora Gaceta Jurídica.

<sup>7</sup> CAS. 983-2006 ICA. Data 40,000 2009- 2010. Diálogo con la Jurisprudencia

<sup>8</sup> Auto calificador del recurso CAS. N° 903-2005 CAJAMARCA

<sup>9</sup> Expediente N° 479-95-LAMBAYEQUE, Sala Civil de la Corte Suprema, Hinostroza Minués Alberto. “Jurisprudencia Civil”. Tomo IV. Página 239.



**CUARTO.-** Que, tratándose de un proceso de determinación de mejor derecho de propiedad deben tenerse en cuenta los principios de publicidad registral contemplados en los artículos 2012 y 2014 del Código Civil y en los Artículos I y VIII del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos número 079-2005-SUNARP-SN entendiéndose que el primero de los citados garantiza la notoriedad o publicidad de los actos y contratos celebrados por los particulares que se inscriben en los Registros Públicos previniéndose por ficción jurídica sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones sustentándose la misma en el interés general de que todas las transferencias de inmuebles sean conocibles por cualquier interesado de tal modo que el comprador pueda conocer con exactitud y certeza que el vendedor es efectivamente el dueño del bien que se propone adquirir y que además dicho bien esté libre de cargas o gravámenes.

**QUINTO.-** Que, precisamente lo expuesto en el considerando precedente ha determinado que la Corte Suprema<sup>10</sup>, sostenga en reiteradas ocasiones que para que opere válidamente el principio contenido en el artículo 2014 del Código Civil es preciso que concurren los siguientes elementos: a) Que se trate de una adquisición a título oneroso. b) Que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para disponer el derecho. c) Que el adquirente haya inscrito su derecho. d) Que de los asientos registrales ni de los títulos inscritos aparezcan las causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante; y e) Que el tercero adquirente haya actuado de buena fe al momento de la celebración del acto jurídico así como al momento de su inscripción.

#### **SEXTO.- De los Puntos controvertidos**

Que, debe tenerse en cuenta que como puntos controvertidos se tiene señalado lo siguiente: **a)** Determinar si las demandantes tienen derecho de propiedad respecto al bien inmueble ubicado en el jirón Mariscal Nieto s/n -ahora Mariscal Nieto N° 465- del Barrio Chacarrilla de esta ciudad de Puno, inscrito en la partida electrónica N° 05070815; **b)** Determinar si los demandados también tienen derecho de propiedad respecto al bien inmueble ubicado en el jirón Mariscal Nieto s/n -ahora Mariscal Nieto N° 465- del Barrio Chacarrilla de esta ciudad de Puno, inscrito en la partida electrónica N° 05070815; **c)** Determinar si corresponde declarar el mejor derecho de propiedad a favor de las demandantes Jova Rina Guevara Maquera y Glicet Arias Tisnado respecto al bien inmueble ubicado en el jirón Mariscal Nieto s/n -ahora Mariscal Nieto N° 465- del Barrio Chacarrilla de esta ciudad de Puno, inscrito en la partida electrónica N° 05070815. **d)** Determinar si corresponde reivindicar el inmueble sub litis a favor de las demandantes Jova Rina

---

<sup>10</sup> Como la señalada en la Casación N° 958-2011-Lima, publicado en la Separata de Casaciones del Diario Oficial El peruano en fecha 31-01-2013, página 39712



Guevara Maquera y Glicet Arias Tisnado y además disponer la restitución del bien a las demandantes.

#### **SETIMO.- Análisis del caso concreto.**

**7.1** Que, las demandantes al sustentar su demanda señalan que celebraron un contrato de compra venta en fecha veinticinco de junio del dos mil trece, respecto al bien inmueble ubicado en el Jirón Mariscal Nieto N° 465 del Barrio Chacarrilla de esta ciudad de Puno, inscrito en la partida electrónica N° 05070815, que dicha propiedad lo adquirieron de su anterior propietario José Melvin Valencia Tapia quien a su vez lo adquirió de la Caja Rural de Ahorro y Crédito los Andes con fecha dieciocho de febrero del dos mil trece y esta última de sus anteriores propietarios Víctor Ramos Quispe y Lucia Mamani de Ramos con fecha treinta de setiembre del dos mil once.

**7.2** Por su parte, la demandada **Lucia Mamani de Ramos**, señala que junto a su cónyuge son propietarios del inmueble materia de litis, en mérito a la Escritura Pública de compraventa N° 1279 de fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco adquirido de Celia Zevallos viuda de Paredes; así como, la Escritura Pública de Promesa de venta de fecha seis de marzo del dos mil trece, de José Melvin Valencia Tapia.

#### **OCTAVO.- De los antecedentes del inmueble.**

Que, de los medios probatorios aportados al proceso, esencialmente de los testimonios de escrituras públicas y partidas registrales se puede arribar a las siguientes afirmaciones:

- El derecho de propiedad cuya titularidad se atribuyen las demandantes y demandados, es respecto del predio ubicado en el jirón Mariscal Nieto s/n -ahora Mariscal Nieto N° 465- del Barrio Chacarrilla de esta ciudad de Puno, inscrito en la partida electrónica N° 05070815 (así fluye de los fundamentos de hecho de la demanda y contestación de la demanda, corroborado con las instrumentales acopiadas como medios probatorios).

- El inmueble materia de proceso, fue inmatriculado por la señora Cecilia Zevallos viuda de Paredes en la partida registral número 05070815, con fecha 24 de noviembre de 1995, ello en mérito a la Escritura de compraventa de fecha 20 de marzo de 1973 (ver folio 162).

- **Cecilia Zevallos viuda de Paredes** transfiere la propiedad a favor de los esposos **Víctor Ramos Quispe y Lucia Mamani de Ramos**, con fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco; empero, tal acto se inscribe en Registros Públicos recién el veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (ver folios 73-76, 162-163, 181-182, 73-76, 171-174 y 183-186).



- **Víctor Ramos Quispe y Lucia Mamani de Ramos**, con fecha **veintidós de octubre del dos mil ocho**, celebran contrato de mutuo y constitución de hipoteca a favor de la **Caja Rural de Ahorro y Crédito Los Andes S.A**; acto que se inscribe en registros públicos con fecha 03 de noviembre del 2008 (ver folios 174-176, 165 y 198).

- **Víctor Ramos Quispe y Lucia Mamani de Ramos**, con fecha treinta **de setiembre del dos mil once** extienden contrato de dación en pago a través de cual transfieren la propiedad del inmueble sub litis a favor de la **Caja Rural de Ahorro y Crédito Los Andes S.A**; acto que se inscribe en Registros Públicos con fecha tres de setiembre del dos mil trece (ver folios 203-206, 166, 212).

- **Caja Rural de Ahorro y Crédito Los Andes S.A**, con fecha **veinticinco de junio del dos mil trece** transfiere en venta el inmueble sub litis a favor de **José Melvin Valencia Tapia**, acto que se inscribe en registros públicos con fecha 03 de setiembre del 2013 (ver folios 11-14, 153-156, 167, 207-210 y 213).

- **José Melvin Valencia Tapia**, con fecha **seis de marzo del dos mil trece** extiende a favor de **Víctor Ramos Quispe y Lucia Mamani de Ramos** una promesa de compraventa con arras convencionales, respecto del predio sub materia; acto que no ha sido inscrito en registros públicos (ver folios 15-17, 64-66, 157-159); y,

- **José Melvin Valencia Tapia**, con fecha **veinticinco de junio del dos mil trece** transfiere en venta a favor de **Jova Rina Guevara Maquera y Glicet Arias Tisnado** el inmueble sub materia; acto que se inscribe en registros públicos con fecha trece de setiembre del dos mil trece (ver folios 5-9, 10, 218-223 y 224).

**NOVENO.- Del Primer punto controvertido (si las demandante tienen derecho de propiedad respecto al inmueble sub litis).**

Que, las demandantes **Jova Rina Guevara Maquera y Glicet Arias Tisnado** acreditan tener título de propiedad respecto al bien inmueble ubicado en el jirón Mariscal Nieto s/n -ahora Mariscal Nieto N° 465- del Barrio Chacarrilla de esta ciudad de Puno, inscrito en la partida electrónica N° 05070815; al haberlo adquirido en compraventa con fecha **25 de junio del 2103** mediante escritura pública N° **01,646-2013** con intervención de notario público **Luis Eduardo Manrique Sálas**, acto que se inscribe en registros públicos con fecha 13 de setiembre del 2013 (ver folios 5-9, 10, 218-223 y 224).



**DÉCIMO.- Del Segundo punto controvertido (si los demandados tienen derecho de propiedad respecto al inmueble sub litis).**

Que, respecto de la propiedad de los demandados sobre el predio sub litis, se puede concluir que:

a) Que, los demandados no pueden sustentar su derecho de propiedad en la compraventa de fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco celebrado con Cecilia Zevallos viuda de Paredes (ver folios 73-76, 162-163, 181-182, 73-76, 171-174 y 183-186), debido a que el derecho que dicho título les confería, han transferido dicha propiedad, en fecha **treinta de setiembre del dos mil once** al celebrar el contrato de **dación en pago** a favor de la Caja Rural de Ahorro y Crédito Los Andes S.A; acto que se inscribe en registros públicos con fecha tres de setiembre del dos mil trece (ver folios 203-206, 166, 212), es decir, ya no tenían derecho de propiedad respecto a dicho inmueble bien desde aquella fecha, siendo mas bien el nuevo titular del derecho de propiedad de dicho predio, la Caja Rural de Ahorro y Crédito Los Andes S.A.

b) Ahora bien, el instrumento que podría avalar el derecho de propiedad de los demandados es el denominado “promesa de compraventa con arras convencionales”, respecto del predio sub materia, otorgado a su favor por José Melvin Valencia Tapia, con fecha seis de marzo del dos mil trece (ver folios 15-17, 64-66, 157-159); dado que, si bien la denominación asignada a dicho instrumento "promesa de compraventa con arras convencionales" nos orientaría a pensar que se trata de un contrato preparatorio -previsto por el artículo 1414° del Código Civil que señala "Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo", no es propiamente una compraventa y por ende no estaríamos en presencia de una transferencia de propiedad a favor de los demandados.

c) Atendiendo a lo expresado en el citado instrumento "(...) *SÍRVASE UD. EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON ARRAS CONVENCIONALES; QUE CELEBRAN DE UN APRATE COMO PROMITENTE VENDEDOR: JOSE MELVIN VALENCIA TAPIA (...) COMO PROMITENTES COMPRADORES: VICTOR RAMOS QUISPE (...) CASADO CON LUCIA MAMANI DE RAMOS(...)* CALAUSULA PRIMERA.- **EL VENDEDOR, DECLARA SER DUEÑO, (...) DE UN LOTE URBANO (...) UBICADO SOBRE EL JIRON MARISCAL NIETO SIN NUMERO DEL BARRIO CHACARRILLA DE ESTA CIUDAD DE PUNO (...) CLAUSULA SEGUNDA.- EL LOTE URBANO ANTES INDICADO, TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: (...) CLAÚSULA TERCERA.- EL LOTE DESCRITO EN LA ANTERIOR CLAUSULA PRECEDENTE, EL VENDEDOR, LO DOY EN CONTRATO DE PROMESA DE VENTA CON ARRAS CONVENCIONALES, A FAVOR DE; VICTOR RAMOS QUISPE Y ESPOSA LUCIA MAMANI DE RAMOS, POR EL PRECIO LIBREMENTE PACTADO DE CIENTO Y TRES MIL OCHOCIENTOS CON 00/100 NUEVOS SOLES (S/.53,800.00) DE LOS CUALES EN LA FECHA LOS COPRADORES ME ENTREGAN LA SUMA DE QUINCE MIL NUEVOS SOLES (S/15,000.00), DE UNA SEMANA ME HARAN ENTREGA DE LA**



**MISMA CANTIDAD ES DECIR QUINCE MIL 00/100 NUEVOS SOLES (S/.15,000.00) Y EL SALDO DE LOS VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS 00/100 NUEVOS SOLES (S/.23,800.00) QUE CANCELARÁ MEDIANTE CUOTAS MENSUALES DE UN MIL 00/100 NUEVOS SOLES (S/.1,000.00) HASTA LA CANCELACIÓN DEL PRECIO PACTADO, SUMA DE DINERO QUE YO EL VENDEDOR DECLARO RECIBIR EN ESTE ACTO COMO ADELANTO DE LA VENTA, (...) CLAUSULA QUINTA.- NOSOTROS LOS COMPRADORES, ACEPTAMOS LA PROMESA DE VENTA (...) Y ENTRANDO EN POSESIÓN DE ESTE EN ESTE ACTO (...).**" (lo resaltado es nuestro); conforme a la interpretación objetiva y sistemática, es de concluirse que estamos en presencia de un contrato de compraventa a plazos, toda vez que: **a)** Se ha identificado el bien inmueble vendido; y, **b)** Se ha estipulado el precio del mismo, habiéndose entregado a los compradores la posesión del inmueble y en contraprestación a ello se pagó un monto inicial, pactándose el pago del saldo en cuotas; lo que evidencia el cumplimiento de las características previstas en el artículo 1529° del Código Civil, referidas a la compraventa "Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.", y, no referidas a que las partes se obligaron a celebrar en el futuro un contrato de compraventa (promesa de venta); *tal y como se ha señalado por la Corte Suprema en la Casación Nro. 4154-2006/Santa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 01-04-2008, pág. 21939-21940.* en conclusión se estaría, a que los demandados detentan derecho de propiedad sobre el predio sub materia.

**DÉCIMO PRIMERO.- Del Tercer punto controvertido (si corresponde declarar el mejor derecho de propiedad a favor de las demandantes - cuestiones preliminares).**

Que, a fin de dilucidare el mejor derecho de propiedad se debe observar lo siguiente:

**a)** El derecho de propiedad que ostentan las partes (demandantes y demandados) emanan de un mismo vendedor: José Melvin Valencia Tapia; y,

**b)** Conforme a la afirmación anterior, el Juzgado asume que para dilucidar el conflicto generado se debe observar las disposiciones del Código Civil que señala en:

**b.1) El artículo 1135° "Concurrencia de acreedores en bien inmueble.** Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua."

**b.2) El artículo 1428° "Resolución de contrato por incumplimiento.** En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al



cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios. (...)."

**b.3) El artículo 2013° "Principio de legitimación.** El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez."

**b.4) El 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 registros públicos.

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

**b.5) El artículo 2016° "Principio de prioridad.** La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro."

**DÉCIMO SEGUNDO.- Tercer punto controvertido: si corresponde declarar el mejor derecho de propiedad a favor de las demandantes - conclusiones preliminares.**

**a)** Las demandantes (Jova Rina Guevara Maquera y Glicet Arias Tisnado) han adquirido el inmueble sub litis de la persona que aparecía como propietaria en los registros públicos (José Melvin Valencia Tapia), observándose tracto sucesivo debidamente acreditado e inscrito (José Melvin Valencia Tapia adquirió el bien de la Caja Rural de Ahorro y Crédito Los Andes S.A. quien a su vez lo adquirió en donación de pago de los mismos demandados Víctor Ramos Quispe y Lucía Mamani de Ramos); en consecuencia, si la adquisición del inmueble fue inscrita por las demandantes en Registros Públicos (como consta a folios 168 y 224), entonces las demandantes mantienen su adquisición tal y como lo refrenda lo dispuesto por el artículo 2014° del Código Civil.

**b)** La buena fe de las demandantes (en la adquisición del predio sub materia) queda intacta, en vista que no se ha acreditado que ellas conocían la inexactitud del registro (tal como sugirió la parte demandada); al efecto se considera el hecho de que la compraventa (mal denominada promesa de compraventa con arras) celebrada entre los demandados y José Melvin Valencia Tapia, no fue inscrita en registros públicos; por ende, no es oponible a terceros quienes desconocían de su existencia (como es el caso de las demandantes).

**c)** también se tiene el hecho afirmado por las demandantes en el sentido que recién han tomado conocimiento de la existencia del aquél documento en el proceso judicial N° 2014-627 tramitada ante el Primer Juzgado Mixto de la Provincia de Puno, sobre desalojo por ocupante precario, es decir, previo al inicio del presente proceso las demandantes entablaron una demanda por ocupación precaria, se entiende o infiere porque desconocían de la existencia



de la compraventa efectuada a favor de los demandados (no sería lógico afirmar que tienen la calidad de ocupantes precarios "sin título o título fenecido" si es que se sabía de la existencia de un documento que sustentaba su derecho de posesión, su sola mención o presentación al juzgado importaría la declaratoria de improcedencia de la demanda); y,

**d)** No se puede tampoco afirmar que las demandantes fueron negligentes al no recabar la posesión del inmueble sub materia, puesto que, como se ha señalado la posesión la ejercen los demandados, quienes según las inscripciones registrales fueron los que en un primer momento transfirieron la propiedad -vía dación en pago- a favor de la Caja Rural de Ahorro y Crédito Los Andes S.A. y este a su vez a José Melvin Valencia Tapia quien lo enajenó a favor de las demandantes; en tal sentido, la obtención de posesión podía ser superada de manera espontánea (entrega voluntaria) o de manera forzada (a través de un proceso judicial).

**e)** Por otro lado, si nos ubicamos en el escenario en el que José Melvin Valencia Tapia se obligó a entregar el inmueble sub materia, a favor de los demandados (por compraventa, denominada promesa de compraventa con arras) y de las demandantes (por compraventa); la conclusión será que dicha entrega se debe preferir a favor de las demandantes, puesto que según los antecedentes son acreedores de buena fe cuyo título fue primeramente inscrito; afirmación que se sustenta en lo dispuesto por el artículo 1135° del Código Civil.

**f)** Finalmente, los efectos jurídicos de la compraventa "promesa de venta con arras" otorgada a favor de los demandados se hallan restringidos, puesto que en dicho instrumento se consignó en su cláusula sexta lo siguiente: "(...) DEL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LOS ADQUIRIENTES: CLÁUSULA SEXTA.- NOSOTROS LOS COMPRADORES DECLARAMOS QUE EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DICHO MONTO PASARA HACER PARTE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS EN CONTRA DEL VENDEDOR, POR LO QUE NO HABRÁ DEVOLUCIÓN DE NINGUNA CLASE DICHA SANCIÓN FORMA PARTE DEL ACUERDO DE AMBAS PARTES. (...)" -ver folios 15-17, 64-66, 157-159-, en tal sentido, si de las copias de constancias de depósito bancario que en copias obran de folios 80 a 88 se observa el incumplimiento de pago de las cuotas "en monto y fechas" previstas en la cláusula tercera del citado instrumento, entonces podría asumirse que José Melvin Valencia Tapia ha considerado que no surte efectos jurídicos la compraventa citada, motivo por el cual enajenó el bien sub litis a favor de las demandantes.

**g)** Por las razones enunciadas y además teniendo presente que:

**1.** El derecho de propiedad no sólo tiene implicancias dentro de los derechos reales sino también dentro de los derechos no reales, por lo que la oponibilidad *erga omnes* y la oponibilidad registral constituyen mecanismos de



protección y de seguridad jurídica a los propietarios o a terceros, frente a la concurrencia de acreedores en relación a un mismo bien inmueble.

2. La seguridad jurídica objetiva consiste saber que el derecho que conocemos protege nuestro interés objetivo, y que nos concede, por ello también, un margen de tranquilidad psicológica, que es en lo que, estrictamente consiste el valor de la seguridad jurídica estrictamente.

3. El Tribunal Constitucional *sostiene que la seguridad jurídica es un principio consustancial al Estado constitucional de derecho, implícitamente reconocido en la Constitución*. Se trata de un valor superior contenido en el espíritu garantista de la Carta Fundamental, que se proyecta hacia todo el ordenamiento jurídico y busca asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto de cuál será la actuación de los poderes públicos y, en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de los cauces del Derecho y la legalidad.

4. La seguridad jurídica tiene a la publicidad como uno de los instrumentos que garantiza su eficacia a través de efecto *erga omnes*. La *cognoscibilidad* |*general* es un elemento fundamental para la organización del sistema de oponibilidades en el derecho; siendo que, a diferencia de la posesión, la publicidad registral constituye un mecanismo más eficiente para oponer derechos; y,

5. Frente al sistema de transferencia de propiedad adoptada por nuestra legislación, toma mayor relevancia la oponibilidad registral, precisamente por el principio de publicidad registral, ya que lo que se encuentra inscrito no sólo se presume exacto sino cierto y en consecuencia es de conocimiento general, por lo que no admite prueba en contra.

Éste Despacho asume como conclusión última que, es procedente declarar el mejor derecho de propiedad a favor de las demandantes **Jova Rina Guevara Maquera y Glicet Arias Tisnado** respecto del bien inmueble ubicado en el jirón Mariscal Nieto s/n -ahora Mariscal Nieto N° 465- del Barrio Chacarrilla de esta ciudad de Puno, inscrito en la partida electrónica N° 05070815, en relación al título de propiedad en el que se sustenta su derecho los demandados Víctor Ramos Quispe y Lucía Mamani Ramos

### **DÉCIMO TERCERO.- De la Pretensión accesorio – Reivindicación.**

Que, respecto a la **pretensión accesorio** de Reivindicación del inmueble ubicado en el Jirón Mariscal Nieto s/n ahora Jirón Mariscal 465 del barrio



Chararrilla Alta, distrito, provincia y departamento de Puno, inscrito en la partida electrónica 05070815 debe **estimarse** en interpretación de lo dispuesto en el artículo 87 del Código Procesal Civil de aplicación supletoria por la Primera Disposición Final del Texto Único Ordenado de la Ley 27584; pues lo accesorio sigue la suerte de lo principal; mas aun si la acción reivindicatoria es aquella que compete al propietario no poseedor contra el poseedor sin derecho para obtener la restitución del dominio de la cosa o la recuperación de lo propio luego del despojo o la indebida posesión o tenencia por quien carecía del derecho de propiedad sobre el bien, “*el ejercicio del derecho de reivindicar, siendo uno inherente al de propiedad, supone que se pruebe la calidad de propietario*”<sup>11</sup> Más aún si las demandantes han acreditado que: **a)** tienen derecho de propiedad, respecto del predio sub materia; **b)** los demandados están en posesión del predio sub litis; y, **c)** el derecho de propiedad que ostentan los demandantes respecto del predio objeto de proceso es mejor que el que ostentan los demandados; en consecuencia, se debe disponer la restitución del inmueble a favor de las demandantes.

#### **DÉCIMO CUARTO.- De las Costos y costas del proceso.**

Que, a los demandados debe exonerárseles del pago de costas y costos dispuesto por el artículo 413° del Código Procesal Civil, ya que han tenido razones justificadas para seguir el proceso, en la creencia que tuvieran mejor derecho de propiedad.

Por tales fundamentos, apreciando los hechos y pruebas en forma conjunta y razonada; estando a las normas acotadas, ADMINISTRANDO JUSTICIA A NOMBRE DEL PUEBLO, de quien emana esa potestad, de conformidad con el artículo 138 de la Constitución Política del Perú y de la jurisdicción que ejerzo. La Juez del Segundo Juzgado Mixto de Puno;

#### **FALLA:**

**PRIMERO.-** Declarando **FUNDADA** la demanda interpuesta por **JOVA RINA GUEVARA MAQUERA Y GLICET ARIAS TISNADO**, sobre declaración de mejor derecho de propiedad, en contra de **VÍCTOR RAMOS QUISPE Y LUCIA MAMANI DE RAMOS**, por lo expuesto en la parte considerativa; en consecuencia: **SE DECLARA:** que las demandantes JOVA RINA GUEVARA MAQUERA Y GLICET ARIAS TISNADO tienen mejor derecho de propiedad respecto al inmueble ubicado en el Jirón Mariscal Nieto s/n -ahora Jirón Mariscal Nieto 465- del barrio Chacarrilla Alta distrito, provincia y departamento de Puno, inscrito en registros públicos en la partida electrónica N° 05070815; en relación del derecho de los demandados **VÍCTOR RAMOS QUISPE Y LUCIA MAMANI DE RAMOS y,**

<sup>11</sup> Ejecutoria Suprema del 26 de agosto de 1886. Andía Chávez, Juan. Repertorio de Jurisprudencia Civil. Pagina 315



**SEGUNDO.- FUNDADA la pretensión accesorio de REIVINDICACIÓN** en consecuencia, **ORDENO** que VÍCTOR RAMOS QUISPE Y LUCIA MAMANI DE RAMOS entreguen la posesión del inmueble ubicado en el Jirón Mariscal Nieto s/n -ahora Jirón Mariscal Nieto 465- del barrio Chacarrilla Alta distrito, provincia y departamento de Puno, inscrito en registros públicos en la partida electrónica N° 05070815, a favor de **JOVA RINA GUEVARA MAQUERA Y GLICET ARIAS TISNADO**, bajo apremio de lanzamiento. **SIN COSTAS NI COSTOS.** Con costos ni costas. **T. R. y H. S.**



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO SALA CIVIL DE PUNO.

Expediente N° 01837-2014.0-2101-JM-CI-02. Página 189.  
Demandante : Jova Rina Guevara Maquera y otra.  
Demandados : Victor Ramos Quispe y otros.  
Materia : Mejor derecho de propiedad y otras.  
Procede : Segundo Juzgado Mixto de Puno.  
Ponente : J.S. Pánfilo Monzón Mamani \*\*  
Voto discordante : J.S. Oswaldo Mamani Coaquira \*\*\*

---

### SENTENCIA DE VISTA

Resolución N°025

Puno, veintiséis de junio  
de dos mil diecisiete.

**VISTOS:** en audiencia pública: El recurso apelación de las páginas doscientos setenta y siete al doscientos ochenta, y la sentencia apelada número ciento noventa y cuatro guión dos mil quince, contenida en la resolución número quince de las páginas doscientos cincuenta y siete al doscientos setenta y uno del diecinueve de octubre de dos mil quince, sin informe oral porque las partes no solicitaron el uso de la palabra conforme a la constancia de la página trescientos cuatro, iniciando con la exposición del señor Juez Superior ponente, luego con la lectura y examen de la demanda, de su escrito de subsanación, del escrito de absolución de Lucía Mamani de Ramos, de la resolución de rebeldía del demandado Víctor Ramos Quispe, de ofrecimiento de pruebas extemporáneas, de la misma sentencia apelada y del citado recurso de apelación, indicados por el Juez ponente; y, finalizando previo debate del asunto y con la votación de la causa, expedimos ésta resolución de vista.

#### **ASUNTO:**

Recurso de apelación de las páginas doscientos setenta y siete al doscientos ochenta, interpuesto por Lucía Mamani de Ramos, en contra de la sentencia número ciento noventa y cuatro guión dos mil quince, contenida en la resolución número quince de las páginas doscientos cincuenta y siete al doscientos setenta y uno del diecinueve de octubre de dos mil quince, mediante la cual, el señor Juez del Segundo Juzgado Mixto de Puno, falla declarando fundada la demanda sobre las pretensiones de declaración de mejor derecho de propiedad y reivindicación.

#### **CONSIDERANDO:**

##### **Primero.- Delimitación del petitorio:**

La demandada Lucía Mamani de Ramos, en su recurso de apelación de las páginas doscientos setenta y siete al doscientos ochenta *pretende* que la Sala que integramos, *declare la nulidad* de la sentencia número ciento noventa y cuatro guión dos mil quince, contenida en la resolución número quince de las páginas doscientos cincuenta y siete al doscientos setenta y uno, y/o, *alternativamente revoque* la sentencia apelada, reformándola, declaremos *infundada* la demanda incoada —véase el ítem de la pretensión impugnatoria de la página doscientos ochenta—, por las razones que expone en él.



**segundo.- marco normativo y jurisprudencial aplicables al caso.**

**Violación del debido proceso y sanción de nulidad.**

a) La Constitución Política del Perú de mil novecientos noventa y tres, consagra el derecho al debido proceso, a través de su artículo 139 inciso 3° párrafo primero, *desarrollados* por los artículos I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y 7 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y *señalados* por el Tribunal Constitucional<sup>1</sup> como una *auténtica norma jurídica* o Ley Fundamental de la Sociedad y del Estado, y un derecho directamente aplicable, tal como sostuvo el *Chief Justice Jhon Marshall*, al redactar la opinión de la Corte Suprema en el *Leanding Case Marbury vs Madison*, resuelto en mil ochocientos tres; o, en estos tiempos, el *debido proceso* como uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional<sup>2</sup>o debido procedimiento corporativo privado<sup>3</sup>, etcétera. En consecuencia, el debido proceso es uno de los *principios* y *derechos* a la vez, que desempeña un papel constitucional e irradia en la justa solución de los conflictos de relevancia de relevancia jurídica y diversas materias;

b) La mención del domicilio real dónde debe emplazarse al demandado, para la validez de la relación jurídica procesal y con qué resoluciones, en caso de ser declarado rebelde, están expresamente previstas en los artículos 155 párrafo segundo, 424 inciso 4° y 459 del Código Procesal Civil.

c) En torno al emplazamiento válido expresamente previstos en las normas procesales que mencionamos en el literal que precede, obligación de respetar las formalidades de ésta y como consecuencia preservar una buena notificación y audiencia para quienes son parte de la controversia, tiene relación con los conceptos de "Notice" y "Hearing", postulados centrales dentro de la jurisprudencia apuntalada durante años por la Suprema Corte Federal norteamericana; según Hurtado Reyes<sup>4</sup>, para ser oído hay necesidad que el demandado en un proceso debe tener un emplazamiento válido, es decir, debe ser notificado de la forma más adecuada y segura con el propósito de manifestar su posición frente al juez, respecto a la pretensión formulada por el actor; y, en tanto, Idrogo Delgado<sup>5</sup> sostiene que el emplazamiento a través de las notificaciones judiciales se pone en práctica los principios de contradicción y de publicidad, puesto que los plazos procesales empiezan a correr desde el día siguiente de la notificación.

En consecuencia, la no notificación idónea o emplazamiento válido a la parte demandada, trae consigo la ineficacia de las resoluciones emitidas respecto a ésta parte y afectación en sus derechos fundamentales al debido proceso y derecho de defensa, consagrados en el artículo 139 inciso 3° párrafo primero y 14° primera parte de la Constitución Política vigente, sancionable con invalidez

<sup>1</sup> Sentencia del expediente N° 2005-1879-PATC, de procedencia Lima, caso Otriano García, su fecha 10 de setiembre del 2008. Consulta: 23 de enero de 2017, horas 8:08. Disponible en: [www.tc.gob.pe/2007](http://www.tc.gob.pe/2007).

<sup>2</sup> Artículo 7 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, cuando prevé que en el ejercicio y defensa de sus derechos, toda persona goza de la plena tutela jurisdiccional, con las garantías de un debido proceso.

<sup>3</sup> Artículo IV inciso 1° numeral 1.2 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

<sup>4</sup> Fundamento 65 de la sentencia del Tribunal Constitucional del expediente N° 00228-2009-PATC, de procedencia La Libertad, caso Ibáñez Salvador vs Empresa Agraria Chiquitoy S.A., acción de amparo. Consulta: 23 de enero de 2017, horas 8:12. Disponible en: <http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2011/00228-2009-AA.html>.

<sup>5</sup> HURTADO REYES, Martín. "Fundamentos de Derecho Procesal Civil". Primera Edición. Lima – Perú: IDEMSA, 2009, p. 57.

<sup>6</sup> IDROGO DELGADO, Teófilo. "Derecho Procesal Civil". Tomo I. Proceso de Conocimiento. Primera Edición. Lima – Perú: Editorial MARSOL, 2001, p. 222.

absoluta, aún de oficio, en observancia y ejercicio de la atribución conferida por los artículos 364 y 176 párrafo último del Código Procesal Civil.

d) Las referidas normas procesales y además los artículos 119, 121 párrafo segundo y 122 párrafos primero inciso 7º y segundo del Código Procesal Civil, constituyen normas esenciales que garantizan aquellos derechos fundamentales al debido proceso y de derecho de defensa de los justiciables, que prevén el objeto de la notificación, con qué resoluciones deben ser notificadas para el correcto establecimiento de la relación jurídica procesal válida y con qué otras en caso que la parte demandada sea declarada rebelde, así como las formalidades y requisitos de la notificación, la forma y finalidad de las resoluciones, contenido y requisitos esenciales, y sanción en ambos casos, de haberse omitido.

e) La **contravención** al debido proceso, es sancionada ordinariamente por el juzgador con la nulidad y se entiende por ésta, aquel estado de anomalía del acto procesal, originado en la carencia de alguno de los elementos constitutivos o vicios existentes sobre ellos, que potencialmente los coloca en situación de ser declarado judicialmente inválido, esto es, de la sanción de nulidad aun de oficio, cuando el vicio que se presenta tiene carácter de insubsanable, en aplicación de los artículos 437, 171 primera parte del párrafo primero y 176 párrafo último del Código Procesal Civil, cuyo objeto, contenido y alcance, ante la proliferación y uso indebido de reenvió, ha sido debidamente precisado a través de la Resolución Administrativa número 002-2014-CE-PJ<sup>7</sup>, que **prohíben** declarar la nulidad de las resoluciones, cuando se trata de errónea o ausencia de valoración de las pruebas y así como por defectos de motivación; y,

e) Además, para la declaración de invalidez de un acto jurídico procesal, sea a pedido de los justiciables o cuando sea declarada de oficio, son de observancia y de privilegio los principios de conservación, trascendencia, celeridad, economía y convalidación procesales, respectivamente, que prevén los artículos 172 párrafo segundo y cuarto y 175 inciso 4º del Código Procesal Civil, y 6 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

En consecuencia, sólo es viable declarar la nulidad de una resolución, por invalidez insubsanable, sea a pedido de parte o de oficio en ejercicio de la atribución conferida por el artículo 176 párrafo último del Código Procesal Civil.

### Tercero.-

#### **3.1 Examen de trámite en primera instancia**

a) Preliminarmente, **advertimos** vicio de invalidez insubsanable respecto al emplazamiento del demandado Víctor Ramos Quispe, para quien en la demanda se señaló que sea notificado en el jirón Mariscal Nieto número cuatrocientos

<sup>7</sup> Resolución Administrativa N°002-2014-CE-PJ, que aprueba Circular referida a la regulación del reenvió en los órganos jurisdiccionales revisores, su fecha 7 de enero de 2014, en sus considerandos quinto (párrafo segundo) y sexto, así como: "(...) Por consiguiente, en caso de autos o sentencias, consideradas como defectuosamente motivadas, se debe resolver el fondo revocando o confirmando las resoluciones impugnadas por los fundamentos expuestos por el superior. En tal sentido, los supuestos defectos en la motivación como la valoración de la prueba, aplicación o interpretación del derecho, no pueden ser causal de nulidad, pues además atenta contra la independencia del juez que la Constitución Política le reconoce al resolver los asuntos de su competencia"; y, agrega: "(...) se desprende que si el un órgano revisor tiene un criterio diferente al del juez inferior, corresponde la revocación de la resolución y la obligación del juez inferior de ejecutar lo resuelto por el superior; pero en ningún caso se puede anular resoluciones por defectos en la motivación de las mismas, pretendiendo que el juez inferior emita nuevas resoluciones en base a motivaciones que puede no compartir. En ese sentido, sólo se pueden anular resoluciones y reenviar al inferior, cuando el vicio advertido se ha producido en la tramitación del proceso anterior a la expedición de la resolución impugnada, y que no sea posible subsanar por el órgano revisor. Sólo en estos casos, el órgano revisor aplicará el reenvió por no tener los elementos suficientes para emitir un pronunciamiento válido sobre el fondo del recurso"; y, en tanto, en el literal a) de su artículo primero, establece: "Como regla general, si el órgano jurisdiccional competente para resolver el medio impugnatorio considera que existen errores de hecho o de derecho en la motivación de la resolución impugnada, deberá reenviar y resolver el fondo del asunto jurídico, reservando sólo para situaciones excepcionales su anulación. Los defectos meramente formales del proceso o la motivación insuficiente o indebida de la resolución impugnada, deben ser subsanados o corregidos por el órgano revisor".



sesenta y cinco del barrio Chacamilla Alta del distrito, provincia y departamento de Puno —véase apartado I de la demanda de la página veintinueve—, lo que en efecto supuestamente se habría cumplido, mediante la cédula de notificación de la página cuarenta; sin embargo, esta fue devuelta por Sabina Otilia Miranda de Mamani, la misma que es rechazada por el Juzgado, pero puesta a conocimiento de las demandantes Jova Rina Guevara Maquera y otra —véase la página cuarenta y tres—, ésta última, presumimos para evitar la nulidad advertida, mediante el escrito del diez de octubre de dos mil catorce de las páginas cincuenta y siete, y cincuenta y ocho, **solicitó** que los demandados, entre otros, de Víctor Ramos Quispe, sea notificado en el jirón Mariscal Nieto número cuatrocientos sesenta y uno —véase el numeral dos párrafo segundo de la página cincuenta y siete—, conforme a la fotocopia de la fotografía que adjuntó en la página cincuenta y cinco; pedido, que no fue atendido conforme a derecho, esto es, **el Juzgado** de origen, **no dispuso** que el demandado Víctor Ramos Quispe, sea notificado en el nuevo domicilio real precisado por la demandante, en cumplimiento de su deber previsto en el artículo 424 inciso 4° del Código Procesal Civil, así verificamos de la resolución cinco de la página cincuenta y nueve.

b) Posterior a aquélla omisión respecto de nuevo emplazamiento en otro domicilio al referido demandado Víctor Ramos Quispe, **no apreciamos** otro acto procesal de notificación precisamente en el nuevo domicilio real señalado por la demandante Jova Rina Guevara Maquera, la que hace que lo actuado y hasta este estado, sea inválida con carácter de insubsanable, en observancia del artículo 437 del Código Procesal Civil, por haberlo puesto en estado de indefensión y consiguientemente violado los derechos de defensa y al debido proceso del mencionado demandado, consagrado en el artículo 139 inciso 3° párrafo primero y 14° primera parte de la Constitución Política vigente.

c) Asimismo, a mayor abundamiento de las irregularidades incurridas en el trámite del presente proceso en primera instancia, **verificamos** que el Juzgado mediante la resolución diez de la página ciento dieciocho del veintisiete de enero de dos mil quince, trató de regularizar parcialmente, porque solamente se dio cuenta que al mencionado demandado Víctor Ramos Quispe, el personal auxiliar asignado a su cargo, había estado notificando en su presunto domicilio procesal, cuando ni siquiera se había apersonado en el proceso y menos señalado domicilio procesal, cuando para el emplazamiento idóneo del citado demandado, debió haberse dispuesto en el inmueble número cuatrocientos sesenta y uno del jirón Mariscal Nieto de la ciudad de Puno —véase el numeral dos párrafo segundo de la página cincuenta y siete—, **más no** en el inmueble número cuatrocientos sesenta y cinco del jirón Mariscal Nieto de la misma ciudad —véase los cuatro últimos renglones de la parte decisoria de la resolución número diez de la página ciento dieciocho—; siendo así, al demandado Víctor Ramos Quispe, hasta antes de la sentencia, **nunca notificaron** con el auto de rebeldía y saneamiento de las páginas ciento seis y ciento siete del cuatro de diciembre de dos mil catorce, con el auto de rebeldía y saneamiento, con el auto de fijación de puntos controvertidos, admisión de medios probatorios y citatorio a la audiencia de pruebas dispuesta mediante la resolución de las páginas ciento veintidós al ciento veinticinco del veinte de marzo de dos mil quince y con la llamada de autos para emitir sentencia de las páginas doscientos cincuenta y tres, y doscientos cincuenta y cuatro del veintisiete de mayo de dos mil quince, mediante las cédulas de las páginas ciento veintiuno, ciento veintisiete y doscientos cincuenta y seis, e inclusive con la propia sentencia de primera instancia, conforme a la cédula de la página doscientos setenta y tres, y peor aún en esta segunda instancia, las que evidencian la afectación de los derechos fundamentales al debido proceso y de



defensa del demandado Victor Ramos Quispe, consagrado en el artículo 139 inciso 3º párrafo primero y 14ª primera parte de la Constitución Política vigente.

d) Por las razones expuestas que preceden, concluimos que en el presente caso, no corresponde emitir sentencia de fondo ni inhibitoria, conservando el acto procesal viciado apelado (sentencia), que dicho sea de paso no adquirió la firmeza legal, desplegando los efectos de la cosa juzgada ni menos tiene eficacia para el demandado no apelante, y menos de los otros actos procesales viciados emitidos durante el trámite de primera instancia, no siendo de observancia de los principios de conservación y trascendencia, previstos en los artículos 172 párrafo segundo y cuarto y 175 inciso 4º del Código Procesal Civil, y 6 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Por las razones que expresamos en cada uno de los literales que antecede, concluimos que no solamente es inválida la sentencia apelada sino también los actuados, inclusive desde la página ciento dieciocho, ambos con carácter de insubsanable y en ejercicio de la atribución conferida por el artículo 176 párrafo último del Código Procesal Civil.

### 3.2 Examen de trámite procesal en la Sala.

a) Adicionalmente, del examen minucioso de actuados, en particular de la sentencia número ciento noventa y cuatro guión dos mil quince, contenida en la resolución número quince de las páginas doscientos cincuenta y siete al doscientos setenta y uno del diecinueve de octubre de dos mil quince, **verificamos** que existe duda sobre la firma de la señora Juez que habría emitido dicha sentencia, porque en todas y cada una de las quince páginas de papel que sirven de soporte, sólo están sellados (aparecen dos sellos post firma) por el "*Secretario Judicial Elmer Pilco Monje*", que en rigor no es una mera omisión formal, sino un requisito esencial de validez de dicha sentencia, expresamente previsto en el artículo 122 inciso 7º del Código Procesal Civil y la omisión es sancionada con la nulidad, conforme al referido artículo párrafo segundo.

b) En el hipotético que el trámite de este proceso en primera instancia, hubiera sido regular, la omisión adicional que advertimos en el literal que precede, **imposibilita** a la Sala que integramos, absolver el grado, emitiendo decisión de fondo, porque está inmerso en vicio de invalidez insubsanable, inclusive desde la página ciento dieciocho y desde luego también inválido lo actuado en esta instancia, a partir del acto procesal que recayó en el oficio número mil ciento setenta y ocho de la página doscientos ochenta y cinco del seis de enero de dos mil dieciséis; y, además, en el presente caso, ni siquiera podemos ordenar, antes que la invalidez, la sustitución de dicha sentencia, presuntamente suscrita y sellada cada página con sello post firma solo por el secretario.

### DECISIÓN:

Estando a los fundamentos expuestos:

**Primero.-** Declararon **NULA** la sentencia apelada número ciento noventa y cuatro guión dos mil quince, contenida en la resolución número quince de las páginas doscientos cincuenta y siete al doscientos setenta y uno del diecinueve de octubre de dos mil quince, mediante la cual, el Juez del Segundo Juzgado Mixto de Puno (sólo suscribió y sello dos veces el secretario), habría fallado declarando fundada la demanda sobre las pretensiones de declaración de mejor derecho de propiedad y reivindicación, con las demás que contiene; y, **NULO** lo actuado, inclusive desde la página ciento dieciocho y reponiendo el proceso al



estado en que en primera instancia incurrieron en vicio de invalidez insubsanable, **ORDENARON** que el demandado Víctor Ramos Quispe, sea emplazado válidamente con las resoluciones emitidas por el Juzgado, en el domicilio real que precisó la demandante Jova Rina Guevara Maquera, en el numeral dos párrafo segundo del escrito de las páginas cincuenta y siete, y cincuenta y ocho, debiendo de continuar con el trámite del proceso conforme a su estado y observando los principios de celeridad y economía procesal que prevé el artículo 6º del Texto Único Ordenado del Poder Judicial, bajo apercibimiento de ordenar la remisión de copias a la ODECMA, en caso de incumplimiento.

**Segundo.- RECOMENDARON** por ésta única y última vez, al Magistrado o Magistrada y así como al auxiliar jurisdiccional, que tramitaron el presente proceso, cumplan sus funciones con mayor diligencia y celo, y el primero de los nombrados ejerza control respecto al personal auxiliar a su cargo y emita decisiones con mejor estudio de los antecedentes y de la ley aplicable al caso, bajo apremio de ordenar remisión de actuados al señor Jefe de la ODECMA, para que proceda conforme a sus atribuciones, en caso de incumplimiento.

**Tercero.- ORDENARON** devolver los actuados al Juzgado de origen, para su debido cumplimiento y con la debida nota de atención. Se emite la presente resolución de conformidad al artículo 149 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial, respecto del señor Juez Superior Oswaldo Mamani Coaquira quien se encuentra laborando en la sede de la provincia de San Román Jullaca como Integrante de la Sala Penal de Apelaciones, debiendo formar parte de ésta resolución el voto suscrito por el referido magistrado. Ordenaron a Secretaría de la Sala efectúe la extracción de copia del voto respectivo y la certifique como corresponde. T.R. y H.S.

S.S.

**QUINTANILLA CHACÓN**

**MAMANI COAQUIRA**

**COAGUILA SALAZAR**

**VOTO DEL JUEZ SUPERIOR PONENTE PÁNFILO MONZÓN MAMANI, MAS VOTO SINGULAR SUSCRITO POR EL JUEZ SUPERIOR BENNY ALVAREZ QUIÑÓNEZ.**

**VISTOS:**

**1.- Asunto.**

En audiencia pública, el recurso de apelación Interpuesto por la demandada Lucia Mamani Ramos de fojas 277 a 280, así como los actuados en el presente proceso.

## **2.- Pettitorio y fundamentos contenidos en la demanda.**

Mediante escrito de fojas 21 a 31 subsanada a fojas 36, Jova Rina Guevara Maquera y Gilcet Arias Tisnado interpone demanda en contra de Victor Ramos Quispe y Lucía Mamani Ramos; peticionando, como pretensión principal, se declare el mejor derecho de propiedad que tienen las recurrentes, respecto del inmueble ubicado en el Jirón Mariscal sin número –ahora Jirón Mariscal número cuatrocientos sesenta y cinco- del Barrio Chacarilla Alta, del Distrito, Provincia y departamento de Puno, inscrito en Registros Públicos de Puno en la Partida Electrónica N° 05070815, y como pretensiones accesorias, reivindicación del bien inmueble ubicado en el Jirón Mariscal sin número –ahora Jirón Mariscal número cuatrocientos sesenta y cinco- del Barrio Chacarilla Alta, del distrito, provincia y departamento de Puno, inscrito en Registros Públicos de Puno en la Partida Electrónica N° 05070815, en consecuencia disponga la restitución de la posesión del predio en referencia a favor de las recurrentes, y pago de costos y costas del proceso.

Fundamentan en que, en fecha veinticinco de junio de dos mil trece, mediante escritura pública N° 01,646-2013, celebrado ante el notario público Luis Eduardo Manrique Salas de la ciudad de Puno, adquirieron en calidad de compraventa el inmueble mencionado, siendo las únicas propietarias, atendiendo además a los principios de buena fe registral y prioridad contenidos en los artículos 2014° y 2016° del Código Civil; el inmueble lo adquirieron de José Melvin Valencia Tapia, quien a su vez obtuvo la propiedad de la Caja Rural de Ahorro y Crédito Los Andes mediante escritura pública 00,452 de fecha dieciocho de febrero de dos mil trece celebrada ante el notario público Luis Eduardo Manrique Salas de la ciudad de Puno, y esta última de sus anteriores propietarios Victor Ramos Quispe y Lucía Mamani de Ramos mediante escritura pública de fecha treinta de setiembre de dos mil once; tomaron conocimiento de la escritura pública 00,629 en el proceso N° 2014-627, tramitado ante el Primer Juzgado Mixto de Puno, sobre desalojo por ocupante precario, en que los accionados refieren tener la condición de propietarios, por lo que piden la declaración del mejor derecho de propiedad al estar su derecho inscrito en los Registros Públicos; en su calidad de propietarias están amparadas para solicitar la entrega de la posesión del inmueble que adquirieron, pues los demandados desconocen su condición de propietarias.

## **3.- Resolución materia de apelación.**

Es materia de apelación, la Sentencia N° 194-2015, su fecha diecinueve de octubre de dos mil quince, de fojas 257 a 271, que declara fundada la demanda interpuesta por Jova Rina Guevara Maquera y Gilcet Arias Tisnado, sobre declaración de mejor derecho de propiedad, en contra de Victor Ramos Quispe y Lucía Mamani de Ramos; en consecuencia, declara que las demandantes Jova Rina Guevara Maquera y Gilcet Arias Tisnado tienen mejor derecho de propiedad respecto al inmueble ubicado en el Jirón Mariscal sin número –ahora Jirón Mariscal número cuatrocientos sesenta y cinco- del Barrio Chacarilla Alta, del distrito, provincia y departamento de Puno, inscrito en Registros Públicos de Puno en la Partida Electrónica N° 05070815, en relación del derecho de los demandados Victor Ramos Quispe y Lucía Mamani de Ramos, y fundada la pretensión accesorias de reivindicación, en consecuencia ordena que Victor Ramos Quispe y Lucía Mamani de Ramos entreguen la posesión del inmueble mencionado, a favor de Jova Rina Guevara Maquera y Gilcet Arias Tisnado, bajo apremio de lanzamiento.

## **4.- Fundamentos del recurso de apelación.**

La demandada Lucía Mamani Ramos, fundamenta su recurso de apelación -principalmente- en que: a) No se ha valorado los medios probatorios actuados, los que acreditan en forma fehaciente y contundente la titularidad y la posesión del inmueble materia de litis en forma ininterrumpida y/o permanente, pública y pacífica desde el diecinueve de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco hasta la fecha, como son la escritura pública de compraventa de fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos



ochenta y cinco, la escritura pública de promesa de venta que en sí constituye un contrato de compraventa a plazos al haberse cumplido los requisitos prescritos en el artículo 1529° del Código Civil; b) Si bien es cierto que dicha promesa de venta no se inscribió en los Registros Públicos fue por desconocimiento, más que no existe norma que obligue dicha inscripción para acreditar el derecho de propiedad; y, c) No se ha tomado en cuenta la forma en que fue objeto de engaño por parte de José Melvín Valencia Tapia y el título de propiedad con que pretenden despojarle su propiedad ha sido elaborado en contubernio, utilizando el vendedor como testafierros a las demandantes, sin haber preguntado acerca de la propiedad del bien, siendo el título de las demandantes posterior a la de la apelante. Cuya pretensión impugnatoria es que, se declare la nulidad de la apelada y/o alternativamente se revoque la sentencia y declare infundada la demanda.

#### 5.- Juez ponente.

Interviene en calidad de ponente, el Juez Superior Pánfilo Monzón Mamani; y,

#### CONSIDERANDO:

**PRIMERO.- Del recurso de apelación y potestades de la Instancia superior:** Que, conforme dispone el artículo 364° del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente.

En dicho contexto, los poderes de la Instancia de alzada está presidido por un postulado que limita el conocimiento del superior, recogido históricamente en el aforismo "*tantum appellatum, quantum devolutum*"<sup>8</sup>. El mencionado principio delimitador tiene que ver con la necesidad del órgano revisor de la resolución impugnada y responde a la necesidad de que este no puede ir más allá (límite) de los temas propuestos por el impugnante; pues, son los agravios denunciados la base objetiva que comportará la materia que el impugnante desea se revise, dando a entender que se encuentra conforme con los demás extremos (no denunciados) que contenga la resolución impugnada<sup>9</sup>, lo cual tiene conexión directa con los principios dispositivo y de congruencia.

Sin embargo, ello no impide al órgano jurisdiccional superior dar una mirada a la legalidad con que debe haberse llevado a efecto el trámite en primera instancia y emitida la resolución impugnada, incluso más allá de lo que es materia de apelación; por ello es que la ley concede la facultad nulificante de oficio cuando se presentan situaciones que hacen inviable la prosecución del proceso por la presencia de actos procesales viciados e irregulares insubsanables que atentan a las garantías y derechos de las partes a un debido proceso; mas aún que conforme al artículo 382° del Código mencionado, el recurso de apelación contiene intrínsecamente el de nulidad, en los casos que los vicios estén referidos a la formalidad de la resolución impugnada.

**SEGUNDO.- De los fines del proceso:** Que, conforme dispone el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el Juez debe atender a que la finalidad del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia; para lo cual debe expedirse sentencia sobre el fondo de la controversia. Resultando ilustrativa lo señalado respecto a la finalidad concreta del

<sup>8</sup> CASACION N° 1336-96/PUNO, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, publicada en el diario oficial El Peruano del 4 de mayo de 1996.

<sup>9</sup> CASACIÓN N° 3120-2007/LA LIBERTAD, Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República, publicada en el diario oficial El Peruano del 3 de setiembre de 2008.



proceso en la siguiente ejecutoria suprema, "La finalidad concreta del proceso es resolver el conflicto de intereses que tiene como correlato la búsqueda de la verdad histórica o real más que la verdad legal"<sup>10</sup>.

**TERCERO.- De la finalidad, carga y valoración de la prueba:** Que, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 188° del Código Procesal Civil, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones. De ahí que, por disposición del artículo 196° del Código Adjetivo mencionado, salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos; además, si no se prueba los hechos que sustentan la pretensión, la demanda será declarada infundada, como señala el artículo 200° del mismo Código. Asimismo, por disposición del artículo 197° del Código acotado, los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, siendo en este punto ilustrativa la siguiente ejecutoria suprema, "En materia de la prueba, el Código Adjetivo, ha adoptado el sistema de la libre valoración de la prueba, señalando que los medios probatorios deben ser valorados en forma conjunta y merituados en forma razonada, pero no implica que el juzgador, al momento de emitir sentencia, debe señalar la valoración a cada prueba actuada, sino únicamente lo hará respecto a los medios probatorios que de forma esencial y determinada han condicionado su decisión ..."<sup>11</sup>

**CUARTO.- Del derecho de propiedad:** Que, ahora bien, el derecho de propiedad se halla consagrado en el artículo 70° de la Constitución Política del Estado, cuya característica es que el mismo es inviolable. Por su parte, según el artículo 923° del Código Civil, la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; siendo una de sus características, la exclusividad, en cuya virtud dos personas no pueden tener al mismo tiempo un dominio exclusivo sobre un bien, esto es que el derecho de propiedad es incompatible e inconciliable con otro similar sobre el mismo bien; siendo ilustrativa al respecto la siguiente jurisprudencia suprema, "(...). Tratándose del derecho de propiedad, no es jurídicamente posible la co existencia de dos o más titulares de dicho derecho, por cuanto éste es excluyente; en tal sentido, advirtiéndose (...) que tanto los demandantes como la demandada ostentan títulos de propiedad inscritos sobre el mismo bien, resulta necesario realizar un estudio de los mismos, teniendo en cuenta que debe distinguirse el título como derecho, del título como documento, para así poder determinar cuál es el título que realmente le confiere a su tenedor el derecho de propiedad y que prevalece sobre el otro, ..."<sup>12</sup>.

**QUINTO.- Del mejor derecho de propiedad:** Que, por su parte, en el mejor derecho, se busca en esencia la declaración de un derecho preferente sobre la propiedad de un bien determinado, para lo cual se confrontan los títulos contradictorios; para cuya procedencia indudablemente se requiere la existencia de dos títulos dominicales sobre un mismo bien, los que van a ser analizados y compulsados. A este respecto, también resulta ilustrativa la siguiente jurisprudencia suprema<sup>13</sup>: "..., la acción de mejor derecho de propiedad persigue la declaración judicial del mejor derecho de dominio, en un proceso en el cual se confrontan título contradictorios sobre el mismo bien, que van a determinar el derecho de propiedad de los justiciables, esto es, de declaración de un derecho preferente de

<sup>10</sup> CASACIÓN N° 315-96/JUNIN, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, publicada en el diario oficial El Peruano de fecha 23 de abril de 1998.

<sup>11</sup> CASACIÓN N° 2071-2008/TACNA, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, publicada en el diario oficial El Peruano del 1 de diciembre de 2008.

<sup>12</sup> CASACIÓN N° 3562-2000/LIMA, publicada en el diario oficial El Peruano en fecha 1 de marzo de 2004.

<sup>13</sup> CASACIÓN N° 189-2002/CAÑETE, del 09 de abril de 2003, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, en Anales Judiciales Año Judicial 2003, T. XCII, Lima 2007, p. 119 y ss.



propiedad sobre el otro, teniendo presente la regla de *‘prior in tempore, potior in iure’* contenido en el artículo 2016 del Código Civil concordante con el artículo 2022 del mismo texto legal<sup>14</sup>. De ahí que, para la procedencia de dicha pretensión, el demandante debe desde el inicio acreditar tener título de propiedad sobre el bien cuyo mejor derecho pretende se declare y que puede ser opuesto al título de propiedad del demandado; además que, para la procedencia de la pretensión de mejor derecho de propiedad, el demandado no debe estar en posesión del bien.

**SEXTO.- De la reivindicación:** Que, por otro lado, la reivindicación, constituye un medio de protección del dominio frente a una privación o una detentación posesoria, y va dirigida fundamentalmente a la recuperación de la posesión; por ello se considera como la acción real por excelencia, ya que protege el derecho más completo y perfecto que es el dominio, por lo cual se reclama no sólo la propiedad sino también la posesión, y es la que puede ejercitar el propietario no poseedor de un bien determinado para que el poseedor no propietario se lo restituya. Incluso procede también la acción reivindicatoria contra persona que también ostenta título de dominio respecto del mismo bien, en cuyo supuesto debe dilucidarse dentro del mismo proceso de reivindicación quién es el que tiene el mejor derecho de propiedad, y si bien el mejor derecho de propiedad puede promoverse en vía de acción no se trata de una acción real en estricto y no es necesariamente una acción aparte o independiente de la reivindicación, sin que esté incurso dentro de ella como una cuestión probatoria, tal como lo ha establecido la Corte Suprema de Justicia de la República<sup>14</sup>.

En la reivindicación, el demandante tiene que probar los siguientes aspectos: a) El título de propiedad, que es la justificación dominical mediante cualquier medio probatorio, el mismo que debe ser **suficiente e irrefutable**; b) La posesión que detenta el demandado, sin tener derecho para la misma; y, c) La identificación del bien, la identidad entre el inmueble objeto del petitorio con el título presentado, pues se requiere que se trate de un bien corporal y concretamente identificado, esto es un inmueble determinado, preciso e identificable.

**SÉPTIMO.- Del análisis del caso de autos, consideraciones de la Superior Sala sobre el caso concreto y absolución de los agravios de la apelación:**

#### **7.1.- Pretensiones postuladas y estimación de la demanda.**

1).- En la demanda de fojas 21 a 31 subsanada a fojas 36, las demandantes Jova Rina Guevara Maquera y Gilcet Arias Tisnado, pretenden en concreto que se declare el mejor derecho de propiedad que tienen, respecto del inmueble ubicado en el Jirón Mariscal sin número –ahora Jirón Mariscal número cuatrocientos sesenta y cinco- del Barrio Chacarilla Alta, del distrito, provincia y departamento de Puno, inscrito en Registros Públicos de Puno en la Partida Electrónica N° 05070 815, y la reivindicación del bien inmueble mencionado.

2).- Dicha demanda fue estimada en la sentencia materia de apelación y revisión, bajo la *ratio decidendi* de que, la adquisición efectuada por las demandantes se halla inscrita en los Registros Públicos y fue de buena fe.

#### **7.2.- Consideraciones sobre el caso y absolución de agravios.**

1).- En los agravios a) y b) de la apelación, se sostiene, no se ha valorado los medios probatorios actuados, los que acreditan en forma fehaciente y contundente la titularidad y la posesión del inmueble materia de litis en forma ininterrumpida y/o permanente, pública y pacífica desde el diecinueve de noviembre de mil novecientos

<sup>14</sup> CASACION N° 602-96/TACNA de fecha 26 de octubre de 1997; y, CASACION N° 698-2006/LIMA, en Jus Jurisprudencia N° 4, Lima 2007.



ocenta y cinco hasta la fecha, como son la escritura pública de compraventa de fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco, la escritura pública de promesa de venta que en sí constituye un contrato de compraventa a plazos al haberse cumplido los requisitos prescritos en el artículo 1529° del Código Civil, y si bien es cierto que dicha promesa de venta no se inscribió en los Registros Públicos fue por desconocimiento, más que no existe norma que obligue dicha inscripción para acreditar el derecho de propiedad.

a.- De las pruebas documentales aportadas al proceso por las partes, tal como se ha detallado en el octavo considerando de la sentencia apelada, el tracto sucesivo de la titularidad del inmueble materia de controversia, es el siguiente:

- El inmueble fue inmatriculado por Cecilia Zevallos viuda de Paredes, en la Ficha N° 1643, ahora Partida Registral N° 05070815, del Registro de Propiedad Inmueble de la ahora Oficina Registral Puno, en fecha veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, en mérito a la escritura pública de compraventa de fecha veinte de marzo de mil novecientos setenta y tres, tal como fluye del certificado registral de fojas 162 a 163, repetida de fojas 181 a 182.

- Luego, Cecilia Zevallos viuda de Paredes transfirió el inmueble a favor de Víctor Ramos Quispe y Lucía Mamani de Ramos, por escritura pública de fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco, cuya copia del testimonio obra de fojas 72 a 76, repetida de fojas 171 a 175 y 183 a 186; que fue inscrita en los Registros Públicos en fecha veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, como fluye del certificado registral de fojas 162 a 163, repetida de fojas 181 a 182.

- Posteriormente, Víctor Ramos Quispe y Lucía Mamani de Ramos, mediante escritura pública de fecha treinta de setiembre de dos mil once, transfirieron en dación en pago el inmueble a favor de la Caja Rural de Ahorro y Crédito Los Andes Sociedad Anónima, cuya copia del testimonio obra de fojas 203 a 206; acto que fue inscrito en los Registros Públicos en fecha tres de setiembre de dos mil trece como aparece del certificado registral de fojas 212.

- En seguida, la Caja Rural de Ahorro y Crédito Los Andes Sociedad Anónima, por escritura pública de fecha dieciocho de febrero de dos mil trece, transfirió en compraventa el inmueble a favor de José Melvín Valencia Tapia, cuya copia del testimonio obra de fojas 11 a 14, repetida de fojas 207 a 210, así como el testimonio obra de fojas 153 a 156; acto que también fue inscrito en los Registros Públicos en fecha tres de setiembre de dos mil trece según aparece del certificado registral de fojas 167, repetida a fojas 213.

- Luego, José Melvín Valencia Tapia, a través de la escritura pública de promesa de venta con arras convencionales de fecha seis de marzo de dos mil trece, transfirió el inmueble a favor de Víctor Ramos Quispe y Lucía Mamani de Ramos, ahora demandados, cuya copia del testimonio obra de fojas 15 a 17, repetida de fojas 63 a 66, así como el testimonio obra de fojas 157 a 159; transferencia que no aparece haberse inscrito en los Registros Públicos.

- Finalmente y nuevamente, José Melvín Valencia Tapia, mediante escritura pública de compraventa de fecha veinticinco de junio de dos mil trece, transfirió el mismo inmueble a favor de Jova Rina Guevara Maquera y Gilcet Arias Tisnado, ahora demandantes, cuya copia del testimonio obra de fojas 5 a 9, repetida de fojas 218 a 222; inscrita en los Registros Públicos en fecha trece de setiembre de dos mil trece, tal como aparece del certificado registral de fojas 10, repetida a fojas 168 y 224.

De ahí que, José Melvín Valencia Tapia ha generado dos cadenas dominicales, la primera a favor de Víctor Ramos Quispe y Lucía Mamani de Ramos,

ahora demandados, y la segunda a favor de Jova Rina Guevara Maquera y Gilcet Arias Tlanado, ahora demandantes; lo que ha originado el conflicto de Intereses materia de autos, debiendo determinarse si las demandantes tienen el mejor derecho de propiedad, respecto al Inmueble mencionado.

b.- Entonces, para resolver el conflicto de Intereses propuesto debemos estar a lo dispuesto en el artículo 1135° del Código Civil, que señala, *"Cuando el bien es Inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua"* (resaltado nuestro).

Conforme a dicha norma legal, debería de preferirse la acreencia del Inmueble *sub litis* a favor de las demandantes, quienes inscribieron su adquisición; sin embargo, para que la referida transferencia sea eficaz y oponible a la titularidad anterior de los demandados, no inscrita, es necesario que se haya efectuado la adquisición de buena fe, es decir, en el presente caso, *sin conocer que al momento de adquirir el Inmueble estaría lesionando el derecho de propiedad de los demandados*; esto es, desconocer que el Inmueble fue anteriormente transferido por José Melvin Valencia Tapla a favor de los demandados<sup>15</sup>.

c.- En autos, conforme se ha reseñado en el literal "a" del presente numeral, a la oportunidad en que las ahora demandantes adquirieron el Inmueble de José Melvin Valencia Tapla, mediante escritura pública de compraventa de fecha veinticinco de junio de dos mil trece, cuya copia del testimonio obra de fojas 5 a 9, repetida de fojas 218 a 222, el derecho de propiedad de dicho transferente no se encontraba inscrito en los Registros Públicos, dado que la inscripción recién se realizó en fecha *tres de setiembre de dos mil trece* según aparece del certificado registral de fojas 167, repetida a fojas 213; esto es, la inscripción se realizó después de la transferencia, por lo cual no es aplicable a la adquisición efectuada por las demandantes el principio de fe pública registral consagrado en el artículo 2014° del Código Civil<sup>16</sup>.

d.- En efecto, si bien la adquisición por las actoras fue a título oneroso; sin embargo, en cuanto a la buena fe existente al momento de la adquisición por las mismas, es de advertir que ello no se puede alegar en autos, dado que en la oportunidad de la adquisición los demandados poseían a título de propietarios el Inmueble, como se ha señalado, puesto que José Melvin Valencia Tapla, a través de la escritura pública de promesa de venta con arras convencionales de fecha seis de marzo de dos mil trece, transfirió el Inmueble a favor Victor Ramos Quispe y Lucía Mamani de Ramos, ahora demandados, cuya copia del testimonio obra de fojas 15 a 17, repetida de fojas 63 a 66, así como el testimonio obra de fojas 157 a 159, contrato que como también se ha concluido en la apelada en sí se trata de una compraventa

<sup>15</sup> Así también se ha razonado en la CASACIÓN N° 3463-2011/PUNO, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, de fecha 17 de agosto de 2012.

<sup>16</sup> Del contenido normativo del artículo 2014° del Código Civil y como se ha precisado en la CASACIÓN N° 3667-2010/LA LIBERTAD, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República de fecha 21 de junio de 2011, para la configuración del principio de fe pública registral, se requiere la concurrencia copulativa de determinados requisitos, tales como: a) que el adquirente lo haga a título oneroso; b) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexistencia del registro (presunción *luris tantum*); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho; y, e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante."



perfeccionada y no solamente de un contrato preparatorio, al haberse identificado el bien inmueble materia de venta y estipulado el precio del mismo, además que la posesión se entregó a los compradores [ver última parte del literal b) del décimo fundamento], aunque según ha señalado la demandada Lucía Mamani de Ramos en su contestación a la demanda que corre de fojas 90 a 96, lo que no fue contradicho por la parte demandante, siempre han estado en posesión desde su adquisición efectuada de Cecilia Zevallos viuda de Paredes por escritura pública de fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco, cuya copia del testimonio obra de fojas 72 a 76, repetida de fojas 171 a 175 y 183 a 186, hecho que también se ha hecho constar en la segunda cláusula de la escritura de compraventa de fecha dieciocho de febrero de dos mil trece mediante la cual la Caja Rural de Ahorro y Crédito Los Andes Sociedad Anónima transfirió el inmueble a favor de José Melvin Valencia Tapia, ya referida, y se colige también de lo señalado en la cláusula quinta de la escritura pública de promesa de venta también ya referida, incluso habrían puesto un aviso en la fachada del inmueble en el sentido de que "no se vende" conforme aparece de la fotografía que obra a fojas 77, no habiendo las demandantes nunca entrado en posesión del inmueble y por ello pretenden la entrega del mismo, más no su restitución, como se colige del numeral 3.5 de los fundamentos de hecho de la demanda que corre de fojas 21 a 31. De ahí que, resulta evidente que las demandantes, no podían ignorar un hecho tan consolidado, notorio, público e inequívoco, de la posesión que ejercían los demandados sobre el inmueble a título de propietarios; pues la propiedad sin posesión no tiene justificación, por tanto la falta de verificación posesoria, incluso hace nacer una sospecha de fraude, como lo ha alegado la demandada que ha contestado la demanda; puesto que, el adquirente de un bien inmueble, por la importancia económica, en este caso las actoras, debieron actuar con diligencia ordinaria mínima de verificar el estado actual del bien a adquirir y principalmente quién o quiénes y bajo qué título detentan la posesión ya que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 912° del Código Civil al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se pruebe lo contrario<sup>17</sup>; así también se ha precisado mediante ejecutorias supremas<sup>18</sup>.

e.- Siendo ello así, a las demandantes no les asiste la presunción de buena fe registral, consiguientemente su título queda circunscrita a la escritura pública de compraventa de fecha veinticinco de junio de dos mil trece, que es un título de fecha cierta. Entonces, como los demandados tienen como título del inmueble materia de litis, la escritura pública de promesa de venta con arras convencionales, que en sí es proliamente una compraventa perfeccionada, de fecha seis de marzo de dos mil trece, éste resulta siendo título de fecha cierta anterior al de las demandantes; por tanto, las demandantes no tienen el mejor derecho respecto a los demandados, debiendo desestimarse la demanda.

f.- A todo ello, debe agregarse que el contrato denominado "promesa de venta con arras convencionales", que proliamente es un contrato de compraventa, mediante el cual los demandados adquirieron el inmueble materia de controversia, no aparece haber sido resuelto extrajudicial ni judicialmente; manteniéndose así la adquisición por los

<sup>17</sup> GONZÁLES BARRÓN, Gunther Hernán. La Falsificación: Nuevo modo de adquirir la propiedad. Gaceta Jurídica, Lima, 2013, p. 69 y ss.; al tratar sobre la fe registral y en concreto de los requisitos para que la apariencia registral favorezca al tercero adquirente, señala que, "(...). II) El tercero necesita actuar de buena fe: El tercero C debe actuar con buena fe diligencia, esto es, con desconocimiento del hecho jurídico contradictorio a pesar de haber tomado todas las medidas necesarias racionales para indagar quién era el propietario del bien que pretendía adquirir. (...)", (resaltado nuestro).

<sup>18</sup> CASACIÓN N° 3667-2010/LA LIBERTAD – Mejor derecho de propiedad; Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, de fecha 21 de junio de 2001; y, CASACIÓN N° 3098-2011/LIMA, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, de fecha 30 de julio de 2012.



demandados, mientras que la transferencia efectuada a favor de las demandantes deviene en Ineficaz.

2).- En cuanto al agravio c) de la apelación, en que se sostiene, no se ha tomado en cuenta la forma en que fue objeto de engaño por parte de José Melvin Valencia Tapia y el título de propiedad con que pretenden despojarle su propiedad ha sido elaborado en contubernio, utilizando el vendedor como testafierros a las demandantes, sin haber preguntado acerca de la propiedad del bien, siendo el título de las demandantes posterior a la de la apelante.

a.- Estando a lo señalado en el numeral precedente y no habiendo sido objeto del presente proceso si el transferente del Inmueble, tanto a favor de las demandantes como a los demandados, actuó con engaño y las demandadas son sus testafierros, no es pertinente emitir pronunciamiento alguno.

b.- Es de agregar que, como se ha concluido al absolver los dos primeros agravios en el numeral precedente, el título que exhiben los demandados resulta siendo un título de fecha cierta anterior a la de las demandantes; por ello es que precisamente la demanda postulada en autos debe ser desestimada.

**OCTAVO.- De la decisión de revocar la sentencia apelada y declarar infundada la demanda:** Que, por los fundamentos esbozados, los agravios denunciados por la apelante deben estimarse en parte, con la consiguiente, revocación de la sentencia apelada y reformando la misma declarar infundada la demanda.

Por las consideraciones precedentes,

**MI voto es porque, se REVOQUE** la Sentencia N° 194-2015, su fecha diecinueve de octubre de dos mil quince, de fojas 257 a 271, que declara fundada la demanda interpuesta por Jova Rina Guevara Maquera y Gilcet Arias Tisnado, sobre declaración de mejor derecho de propiedad, en contra de Victor Ramos Qulspe y Lucía Mamani de Ramos; en consecuencia, declara que las demandantes Jova Rina Guevara Maquera y Gilcet Arias Tisnado tienen mejor derecho de propiedad respecto al inmueble ubicado en el Jirón Mariscal sin número –ahora Jirón Mariscal número cuatrocientos sesenta y cinco- del Barrio Chacarilla Alta, del distrito, provincia y departamento de Puno, inscrito en Registros Públicos de Puno en la Partida Electrónica N° 05070815, en relación del derecho de los demandados Victor Ramos Qulspe y Lucía Mamani de Ramos, y fundada la pretensión accesorio de reivindicación, en consecuencia ordena que Victor Ramos Qulspe y Lucía Mamani de Ramos entreguen la posesión del inmueble mencionado, a favor de Jova Rina Guevara Maquera y Gilcet Arias Tisnado, bajo apremio de lanzamiento; consecuentemente, **REFORMANDO** dicha sentencia, se declare **INFUNDADA** la mencionada demanda. Por Secretaría, se devuelva el expediente al Juzgado de origen.

J.S.

**MONZÓN MAMANI**

**ALVAREZ QUIÑÓNEZ.**

**VOTO SINGULAR DEL JUEZ SUPERIOR BENNY JOSE ALVAREZ QUIÑÓNEZ**

Concuerdo con el voto del doctor Pánfilo Monzón Mamani, por lo que suscribo la misma; empero, adicionalmente estimo necesario precisar que no resulta



razonable declarar la nulidad de la sentencia, como proponen los estimados colegas Oswaldo Mamani y Manuel Quintanilla, por los fundamentos siguientes:  
**PRIMERO.- Respecto del emplazamiento del demandado Víctor Ramos Quispe.-** Dicho demandado ha sido válidamente emplazado con la demanda, por los fundamentos siguientes:

1.1.- Como aparece de la demanda de autos, ésta se dirige en contra de la sociedad conyugal conformada por Víctor Ramos Quispe y Lucía Mamani de Ramos, indicando que tienen su domicilio en jirón Mariscal Nieto 465 del barrio Chacarilla Alta de Puno, lugar donde han sido emplazados con la demanda.

1.2.- Aparece también de autos que el bien materia de controversia es el inmueble ubicado en jirón Mariscal Nieto 465 del barrio Chacarilla Alta de Puno; así aparece de la Partida Electrónica N° 05070815 de folios 162, así también aparece de los documentos presentados por la demandada Lucía Mamani de Ramos consistentes en la escritura pública de contrato de promesa de venta de folios 64 al 68 y los formularios del pago del impuesto predial de folios 67 al 71 efectuados por el demandado Víctor Ramos Quispe. La fotografía de dicho inmueble corre a folios 77 que también ha sido presentado por la demandada, cuya veracidad ha sido contrastado en la diligencia de inspección judicial.

1.2.- Los demandados esposos Ramos Mamani tienen su domicilio en el inmueble descrito en el numeral anterior, lugar donde han sido emplazados con la demanda, el cual ha surtido efectos porque la demandada Lucía Mamani de Ramos ha comparecido al proceso sin cuestionar su emplazamiento. Siendo esto así y teniendo en cuenta que ambos cónyuges tienen el mismo domicilio, no resulta lógico que tercera persona haya devuelto la notificación dirigido al codemandado Víctor Ramos Quispe. Si la notificación con la demanda surtió efectos para Lucía Mamani de Ramos, debe también surtir efectos para su cónyuge dado que comparten el mismo domicilio.

1.3.- En la diligencia de inspección judicial se ha constatado que el inmueble sublitis es el que aparece en la fotografía de folios 77, lugar donde ha sido notificado la demanda a ambos emplazados; también se ha verificado en inspección judicial que la numeración del inmueble ha sido manipulado, apareciendo a folios 77 signado con el número 461, pero el día de la inspección judicial no tenía número, además se verificó que un mismo inmueble vecino consignaba los números 397 y 465 en jirón Mariscal Nieto, lo que hace inferir que existió manipulación de la numeración de los inmuebles.

1.4.- Los documentos adjuntados al escrito de contestación de demanda presentado por Lucía Mamani de Ramos, denotan que los demandados domicilian en jirón Mariscal Nieto 465 que es el inmueble materia de litis; dicha dirección es la misma que aparece en el Documento Nacional de Identidad de Víctor Ramos Quispe que obra como legajo en los Registros Públicos y que ha sido remitido (folios 180), además, el mismo Víctor Ramos Quispe el 7 de marzo del 2008 presentó inscripción de título rectificatorio de la inscripción del indicado inmueble.

1.5.- Como es de apreciar, los demandados han sido válidamente emplazados con la demanda en el mismo predio materia de litis, donde se ubica su domicilio real, lo que a su vez se denota del documento de identidad de Lucía Mamani de Ramos de folios 62. Si bien los demandantes han solicitado nuevo emplazamiento en jirón Mariscal Nieto 461, esto es, el inmueble cuyo fotografía aparece de folios 77; pero resulta que en dicho inmueble ya se emplazó con la demanda a ambos demandados; además, en la inspección judicial se ha constatado que el número que aparece en la fotografía de folios 77 ha sido borrado y la puerta habría sido pintada de color verde.



En consecuencia, no hay razón para anular sentencia y todos los actuados disponiendo nuevo emplazamiento al demandado rebelde, dado que los demandados han sido válidamente emplazados en el inmueble materia de controversia.

**SEGUNDO.- Respecto de la falta de firma de la juez en la sentencia apelada.-** Del examen de la sentencia apelada se verifica que la juez de la causa suscribió la misma; lo que sucedió es que "por error" se consignó el sello del secretario judicial sobre las firmas de la jueza, tal como da cuenta el secretario cursor en el Informe N° 002-2017-1S-CSJPU-PJ del 18 de mayo del 2017 que ha remitido por la juez de la causa mediante oficio ingresado a esta Superior Sala el 18 de mayo último, adjuntando a la misma copia certificado de la sentencia extraída del copiador del juzgado. En consecuencia, dicho error incurrido por el secretario judicial, no puede fundar la nulidad de la sentencia.

J.S.

**ALVAREZ QUIÑONEZ**



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

PLENO JURISDICCIONAL  
Expediente 0018-2015-P1/TC

## SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

5 de marzo de 2020

### Caso del Tercero de Buena Fe

CIUDADANOS C. CONGRESO DE LA REPÚBLICA

#### Asunto

Demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 5 y la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley 30313.

Magistrados firmantes:

SS.

LEDESMA NARVÁEZ

FERRERO COSTA

MIRANDA CANALES

ESPINOSA-SALDAÑA BARRERA

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

## SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 5 días del mes de marzo de 2020, el Tribunal Constitucional, en sesión del Pleno Jurisdiccional, con la asistencia de los magistrados Ledesma Narváez, Miranda Canales, Ramos Núñez y Sardón de Taboada, pronuncia la siguiente sentencia, con el abocamiento del magistrado Ferrero Costa, aprobado en sesión de Pleno del 5 de setiembre 2017, y el de los magistrados Blume Fortini y Espinosa-Saldaña Barrera, conforme al artículo 30-A del Reglamento Normativo del Tribunal Constitucional. Asimismo, se agregan los fundamentos de voto de los magistrados Miranda Canales, Ramos Núñez y Espinosa-Saldaña Barrera, y los votos singulares de los magistrados Blume Fortini y Sardón de Taboada. Se deja constancia de que el magistrado Ramos Núñez votará en fecha posterior.

### I. ANTECEDENTES

#### A. PETITORIO CONSTITUCIONAL

Con fecha 15 de julio de 2015, más de cinco mil ciudadanos solicitan que se declare la inconstitucionalidad del artículo 5 de la Ley 30313, "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 4º y 55º y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049", en cuanto regula los efectos de la "cancelación" de las inscripciones afectadas por títulos falsos o en los que hubo suplantación, estableciendo que dichos efectos no afectan la posición jurídica del tercero de buena fe.

La demanda se dirige también contra la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la norma impugnada, en el extremo que modifica el artículo 2014 del Código Civil. Específicamente, los ciudadanos pretenden que se declare la inconstitucionalidad del término "cancele" así como el sentido interpretativo por el cual el vocablo "anule" comprende las causas de nulidad por falsedad documentaria o suplantación de identidad.

Por su parte, con fecha 4 de julio de 2018, el Congreso de la República del Perú contesta la demanda, contradiciéndola y negándola en todos sus extremos.

#### B. DEBATE CONSTITUCIONAL

##### B-1. Demanda

Los argumentos expuestos en la demanda y en su modificación son los siguientes:

- Los ciudadanos alegan que el artículo 5 de la Ley 30313 y el artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la norma impugnada, resultan inconstitucionales en tanto permiten que el propietario legítimo quede despojado de su propiedad, en beneficio del tercero de buena fe, a partir de un título falsificado o mediante la suplantación de identidad.

60. En esa misma línea, se encuentra la Casación 105-2016-Santa de fecha 4 de octubre de 2017 (fundamento cuarto) y, especialmente, la Casación 1430-2016-Lima, de fecha 21 de marzo de 2018 (fundamento vigésimo), resolución en la que los jueces supremos respaldaron la conclusión según la cual en el caso concreto no se había configurado la buena fe de los demandados por cuanto estos se encontraron en la posibilidad razonable de conocer quiénes eran los poseedores del inmueble *sub litis* así como el título que ostentaban.

61. Así también, además de reiterar el criterio esbozado en las resoluciones previamente citadas, en la Casación 11620-2016-Junín, de fecha 27 de marzo de 2018, se indicó en su fundamento 6.9 que:

Si bien el artículo 2014 del Código Civil precisa que el adquirente es protegido en la medida en que ha incorporado a su patrimonio derechos sustentado en la fe del registro (confianza en la apariencia registral); sin embargo, en la misma línea interpretativa de la Sala de mérito debe considerarse 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, lo cual no ha sucedido en el caso concreto.*

62. En atención a todo lo previamente indicado, este Tribunal reafirma que la exigencia de diligencia y prudencia antes requeridas, en escenarios de falsificación de documentos y la suplantación de identidad en perjuicio del propietario original, no solo es coherente con los requisitos de las disposiciones normativas relativas a la configuración de la buena fe del tercero cuando el bien está relacionado con ciertas actividades ilícitas, como se ha indicado previamente, sino que también resulta conforme con la jurisprudencia de la Corte Suprema desarrollada en torno al contenido y alcances del artículo 2014 del Código Civil.

63. En todo caso, no puede perderse de vista que la exigencia de determinados requisitos para la configuración de la buena fe del tercero, especialmente en escenarios donde el propietario ha sido víctima de falsificación de documentos y suplantación de identidad, debe tener en cuenta, necesariamente, las particularidades y características de cada caso concreto.

64. Por otro lado, en escenarios en los que la víctima de los actos delictivos deja de ser propietario en aplicación del aludido artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Ley 30313, y se encuentre en situaciones de especial vulnerabilidad que hayan dificultado el cumplimiento de su deber de diligencia, como puede ser la precariedad de su situación socioeconómica, educativa, cultural o cualquier otra desventaja objetiva de similar índole, corresponderá al juez, en caso de controversia, sustentar su decisión a través del desarrollo de una motivación cualificada.

### III. FALLO

Por estos fundamentos, el Tribunal Constitucional, con la autoridad que le confiere la Constitución Política del Perú

#### HA RESUELTO

1. Declarar **INFUNDADA** la demanda.
2. **INTERPRETAR** que los extremos cuestionados 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, desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de haber dado pleno cumplimiento a todos los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Ley 30313.
3. **INTERPRETAR** que la aplicación en una decisión judicial del artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Ley 30313, en caso el propietario original haya sido víctima de falsificación de documentos y suplantación de identidad y se encuentre en situaciones de especial vulnerabilidad que hayan dificultado el cumplimiento de su deber



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Caso del Tercero de Buena Fe |

39

de diligencia, como puede ser la precariedad de su situación socioeconómica, educativa, cultural o cualquier otra desventaja objetiva de similar índole, requiere de una motivación cualificada.

Publíquese y notifíquese.

SS.

LEDESMA NARVÁEZ

FERRERO COSTA

MIRANDA CANALES

ESPINOSA-SALDAÑA BARBERA