

**UNIVERSIDAD DE HUANUCO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**  
**PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**



**UDH**  
UNIVERSIDAD DE HUANUCO  
<http://www.udh.edu.pe>

**TESIS**

---

**“Efectos jurídicos del contrato de compraventa del mismo bien inmueble a más de un comprador, Corte Suprema de Justicia de la República 2016-2020”**

---

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTOR: Mallqui Chavez, Jean Carlo**

**ASESOR: Beraún Barrantes, José Antonio**

**HUÁNUCO – PERÚ**

**2024**

# U

### TIPO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN:

- Tesis ( X )
- Trabajo de Suficiencia Profesional ( )
- Trabajo de Investigación ( )
- Trabajo Académico ( )

**LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN:** Derecho Civil  
**AÑO DE LA LÍNEA DE INVESTIGACIÓN (2020)**

### CAMPO DE CONOCIMIENTO OCDE:

**Área:** Ciencias sociales

**Sub área:** Derecho

**Disciplina:** Derecho

### DATOS DEL PROGRAMA:

Nombre del Grado/Título a recibir: Título Profesional de Abogado

Código del Programa: P01

Tipo de Financiamiento:

- Propio ( X )
- UDH ( )
- Fondos Concursables ( )

# D

### DATOS DEL AUTOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 73376868

### DATOS DEL ASESOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 43442520

Grado/Título: Magister en derecho y ciencias políticas con mención en: derecho civil y comercial

Código ORCID: 0000-0001-8979-2734

### DATOS DE LOS JURADOS:

Nº	APELLIDOS Y NOMBRES	GRADO	DNI	Código ORCID
1	Dominique Palacios, Luis	Título de segunda especialidad en argumentación jurídica	01306524	0000-0003-0789-4628
2	Janampa Grados, Alexander Nehemias	Maestro en derecho, mención en ciencias penales	41974843	0000-0002-1655-3764
3	Leandro Hermosilla, Wilder Sherwin	Abogado	07637566	0000-0003-3760-6500

# H



## ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Huánuco, siendo las **17:10** horas del día Veinticuatro del mes de Abril del año dos mil veinticuatro, en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunieron el Sustentante y el Jurado calificador integrado por los docentes:

- **DR. LUIS DOMINIQUE PALACIOS** : PRESIDENTE
- **MTRO. ALEXANDER NEHEMIAS JANAMPA GRADOS**: SECRETARIO
- **ABOG. WILDER SHERWIN LEANDRO HERMOSILLA** : VOCAL
- **ABOG. MARIA DEL PILAR ESPINOZA FIGUEROA** : JURADO ACCESITARIO
- **MTRO. JOSE ANTONIO BERAUN BARRANTES (JR)** : ASESOR

Nombrados mediante la Resolución N° 332-2024-DFD-UDH de fecha 11 de Abril del 2024, para evaluar la Tesis titulada: "**EFFECTOS JURÍDICOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL MISMO BIEN INMUEBLE A MAS DE UN COMPRADOR, CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA 2016 - 2020**" presentado por el Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas **JEAN CARLO MALLQUI CHAVEZ** para optar el Título Profesional de Abogado.

Dicho acto de sustentación se desarrolló en dos etapas: Exposición y Absolución de preguntas; procediéndose luego a la evaluación por parte de los miembros del jurado

Habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del jurado y de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias, procedieron a deliberar y calificar, declarándolo (a) **APROBADO** por **UNANIMIDAD** con el calificativo cuantitativo de **QUINCE** y cualitativo de **BUENO**.

Siendo las **19:15** horas del día Veinticuatro del mes de Abril del año dos mil veinticuatro miembros del jurado calificador firman la presente Acta en señal de conformidad.

.....  
Dr. Luis Dominique Palacios

DNI: 01306524

CODIGO ORCID: 0000-0003-0789-4628

PRESIDENTE

.....  
Mtro. Alexander Nehemías Janampa Grados

DNI: 41974843

CODIGO ORCID: 0000-0002-1655-3764

SECRETARIO

.....  
Abog. Wilder Sherwin Leandro Hermosilla

DNI: 07637566

CODIGO ORCID: 0000-0003-3760-6500

VOCAL



**UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**

### CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD

Yo, **MG. JOSÉ ANTONIO BERAÚN BARRANTES (JR.)**, Asesor(a) del PA DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS, y designado(a) mediante documento: **RESOLUCIÓN N° 934-2022-DFD-UDH**, del estudiante **JEAN CARLO MALLQUI CHAVEZ** del proyecto de investigación titulado: **“EFECTOS JURÍDICOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL MISMO BIEN INMUEBLE A MÁS DE UN COMPRADOR, CORTE SUPRMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA 2016-2020”**.

Puedo constar que la misma tiene un índice de similitud del 5% verificable en el reporte final del análisis de originalidad mediante el Software Turnitin.

Por lo que concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio y cumple con todas las normas de la Universidad de Huánuco.

Se expide la presente, a solicitud del interesado para los fines que estime conveniente.

Huánuco, 24 de abril de 2024

---

**BERAÚN BARRANTES JOSÉ ANTONIO**  
DNI N°43442520  
CODIGO ORCID N°0000-0001-8979-2734

# Efectos Jurídicos del Contrato de Compraventa del mismo bien inmueble a más de un comprador, Corte Suprema de Justicia de la República, 2016-2020

## INFORME DE ORIGINALIDAD

<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

<b>1</b>	<b>www.scribd.com</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>2</b>	<b>legis.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>3</b>	<b>busquedas.elperuano.pe</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1%</b>
<b>4</b>	<b>idoc.pub</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1%</b>
<b>5</b>	<b>qdoc.tips</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1%</b>
<b>6</b>	<b>vbook.pub</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1%</b>
<b>7</b>	<b>vsip.info</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1%</b>
<b>8</b>	<b>hdl.handle.net</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1%</b>



BERAÚN BARRANTES JOSÉ ANTONIO  
DNI N°43442520  
CODIGO ORCID N°0000-0001-8979-2734

## **DEDICATORIA**

Este trabajo de investigación está dedicado a:

Mis padres, Guillermo Mallqui Alvarado y Ela Chavez Ramírez, por su constante apoyo en mi vida personal y académica.

A, mi novia Estrella Lucero por su apoyo y amor incondicional.

Y, a mi abuela Guillermina Ramírez de Chavez, quien me dio sorprendentes consejos para vivir.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a Dios por darme la vida y muchas bendiciones; y, a mi maestro el Dr. José Antonio Beraún Barrantes (Jr.), por su compromiso con este trabajo de investigación y, sus constantes lecciones tanto en el ámbito personal y profesional.

# ÍNDICE

DEDICATORIA .....	II
AGRADECIMIENTO .....	III
ÍNDICE.....	IV
ÍNDICE DE TABLAS.....	VI
ÍNDICE DE FIGURAS.....	VII
RESUMEN.....	VIII
ABSTRACT.....	IX
INTRODUCCIÓN.....	XI
CAPÍTULO I.....	13
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	13
1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA.....	13
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA .....	14
1.2.1. PROBLEMA GENERAL.....	14
1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS .....	15
1.3. OBJETIVOS.....	15
1.3.1. OBJETIVO GENERAL.....	15
1.3.2. OBJETIVO GENERAL.....	15
1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN .....	15
1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN .....	16
1.6. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN.....	16
CAPÍTULO II.....	17
MARCO TEÓRICO .....	17
2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN .....	17
2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES.....	17
2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES.....	21
2.1.3. ANTECEDENTES LOCALES .....	23
2.2. BASES TEÓRICAS .....	25
2.2.1. ADQUISICIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD .....	25
2.2.2. LA USUCAPIÓN Y EL FIN DE SEGURIDAD JURÍDICA .....	27
2.2.3. LOS SISTEMAS DE TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD .....	30
2.3. DEFINICIONES CONCEPTUALES.....	51
2.3.1. EL ACTO JURÍDICO Y REQUISITOS DE VALIDEZ .....	51
2.3.2. LA POSESIÓN.....	53



2.3.3. LA PROPIEDAD .....	53
2.4. HIPÓTESIS .....	57
2.4.1. HIPÓTESIS GENERAL.....	57
2.5. VARIABLES .....	59
2.5.1. VARIABLE DEPENDIENTE.....	60
2.5.2. VARIABLE INDEPENDIENTE .....	60
2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES .....	60
CAPÍTULO III.....	63
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....	63
3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN .....	63
3.1.1. ENFOQUE .....	63
3.1.2. ALCANCE O NIVEL.....	63
3.1.3. DISEÑO .....	63
3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA.....	64
3.2.1. POBLACIÓN.....	64
3.2.2. MUESTRA .....	64
3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS...	65
CAPÍTULO IV.....	74
RESULTADOS.....	74
4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS.....	74
4.2. CONTRASTACIÓN Y PRUEBA DE HIPÓTESIS .....	182
CAPÍTULO V.....	187
DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	187
CONCLUSIONES .....	192
RECOMENDACIONES.....	195
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	197
ANEXOS.....	204

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Estructura de la Sentencia de Casación N° 2188-2018-Lima-Mejor Derecho de Propiedad .....	138
Tabla 2 Estructura de la Sentencia de Casación N° 889-2017-Lima-Mejor Derecho de Propiedad .....	139
Tabla 3 Estructura de la Sentencia de Casación N° 23329-2017-Ancash-Reivindicación .....	140
Tabla 4 Estructura de la Sentencia de Casación N° 5683-2017-Lima-Mejor Derecho de Propiedad .....	141
Tabla 5 Estructura de la Sentencia de Casación N° 473-2017-Lima-Mejor Derecho de Propiedad .....	142

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Forma de razonamiento de la Sentencia de Casación N° 2188-2018-Lima .....	138
Figura 2 Forma de razonamiento de la Sentencia de Casación N° 889-2017-Lima .....	139
Figura 3 Forma de razonamiento de la Sentencia de Casación N° 23329-2017-Ancash .....	140
Figura 4 Forma de razonamiento de la Sentencia de Casación N° 5683-2017-Lima .....	141
Figura 5 Forma de razonamiento de la Sentencia de Casación N° 473-2017-Lima .....	142

## RESUMEN

Nuestro tema de investigación abarca lo referido a los efectos jurídicos del contrato de compraventa, Corte Suprema de Justicia de la República 2016-2020.

Este trabajo de investigación se encuentra dividido en cinco (V) Capítulos, comenzando por el Capítulo I, en el cual explicamos el tratamiento normativo de la transferencia de la propiedad inmueble conforme a nuestra legislación civil vigente, así como los objetivos que pretendemos alcanzar a través de nuestra investigación.

El Capítulo II, abordamos lo referido a los diferentes trabajos jurídicos de diversos autores, que, encontrados en el ámbito internacional, nacional y local, los cuales lo utilizamos como referentes.

En el Capítulo III, abarcamos lo relativo a nuestra metodología empleada, siendo la más adecuada la denominada: jurídica propositiva.

Dentro del Capítulo IV, consignamos los resultados de nuestra investigación, expuestas con detalle.

El Capítulo V, se encuentra nuestra discusión de resultados.

La idea central de nuestro trabajo de investigación viene a ser los efectos jurídicos del contrato de compraventa del mismo bien inmueble a más de un comprador.

Nuestras conclusiones se encuentran acorde a nuestros objetivos planteados dentro del Capítulo I.

Finalmente, en el acápite denominado Anexos se encuentran nuestros materiales con los cuales hemos elaborado y desarrollado nuestra investigación.

**Palabras claves:** Acreedores, compraventa, transferencia, usucapión, reconvencción.

## **ABSTRACT**

This thesis covers what is referred to the legal effects of the contract of sale of the same real estate to more than one buyer and its treatment at the level of the Supreme Court of Justice of the Republic during the period 2016-2020.

Based on the fact that the real estate transfer system in our country is produced through consent, not requiring the payment of the price or the physical delivery of the property, since these are acts of execution of the contract of sale; In addition to this, for the acquisition of this property right, registration in the Real Property Registry is not required, while such registration is only declarative, but not constitutive.

Given this, the sellers take advantage of transferring the same asset to more than one purchaser, which our Civil Code calls: concurrence of creditors. This legal institution establishes as a solution that preference should be given to those who have registered their right, or failing that, to those who hold the oldest document of a certain date and, finally, to those who hold the oldest private document.

Then the question arises: What right has the seller transferred to the second buyer, if his right has been exhausted with the first purchase? We think that no right has been transferred, which is why the second sale cannot be possible.

Now, in the Civil Jurisdictional and Civil Procedure Plenum organized by the Judicial Power in 2020, it was established that the second sale is invalid due to the cause of illicit purpose, legally impossible object and for contravening the rules that interest the order. public and good manners.

For its part, the Supreme Court of Justice of the Republic to date does not have a unified criterion, for this reason, in the Cassation Sentences that we have consigned in our thesis, the first buyers were stripped of their property rights that they held over the real estate that they acquired in accordance with articles 949 and 1529 of the Civil Code.

Thus, we formulate this problem through the following question: What are the legal effects of the contract of sale of the same real estate to more than one buyer, Supreme Court of Justice of the Republic 2016 - 2020? In order to answer this question, we consider analyzing the effects produced by the sales contract, analyzing the acquisition of real property rights, among others.

In this way, our research is of a proactive legal type, with the purpose of creating or generating new knowledge from the analysis.

On the other hand, both in the international, national and local spheres, we have found various theses that deal with the subject that concerns us now, however, respecting at all times those research works, we use some of their foundations and arguments, adapting them to our research work. research.

In our research project we have used the summary files, since, through these we had direct contact with the sources to be investigated, these are the Cassation Rulings.

Once the Judgments under investigation were delimited, we searched for them on the Institutional Web Portal of the Judiciary, where we had direct access to these documents. Once this was done, we proceeded to make our summary sheets.

Our limitations were only the time factor, however it has been overcome by the thesis student.

Finally, we come to the conclusion that, among others, the legal effects of the purchase and sale contract are Real, and not Obligatory, as we explain in our research work.

**Keywords:** Creditors, sale, transfer, usucapion, counterclaim.

## INTRODUCCIÓN

La presente tesis abarca lo referido a los efectos jurídicos del contrato de compraventa del mismo bien inmueble a más de un comprador y su tratamiento a nivel de la Corte Suprema de Justicia de la República durante el periodo 2016-2020.

Partiendo que, el sistema de transferencia de bienes raíces en nuestro país se produce a través del consentimiento, no requiriéndose la inscripción para su transferencia, pues nuestro sistema registral es declarativo y no constitutivo.

La doble compraventa de bienes inmuebles, surge del aprovechamiento de los vendedores en transferir el mismo bien a más de un adquirente, que el Código Civil hace mal en denominar: “conurrencia de acreedores”. Esta institución jurídica establece como solución que debe preferirse a quien primero ha inscrito su derecho, o en su defecto a quien ostente documento de fecha cierta más antiguo.

Entonces surge la interrogante ¿Qué derecho ha transferido el vendedor al segundo comprador, si su derecho se ha agotado con el primer comprador? Nosotros pensamos que, no se ha transferido ningún derecho, motivo por el cual, la segunda compraventa no puede ser posible.

Ahora bien, en el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil organizado por el Poder Judicial en el año 2020, se estableció que la segunda compraventa adolece de nulidad por la causal de fin ilícito, objeto jurídicamente imposible y por contravenir a las normas que interesan al orden público y a las buenas costumbres.

Por su parte la Corte Suprema de Justicia de la República desconoce los efectos jurídicos de este contrato, a razón de ello, en las Sentencias de Casación que hemos consignado en nuestra tesis, los primeros compradores fueron perjudicados, es decir, despojados de su derecho de propiedad que ostentaban sobre el bien inmueble que lo adquirieron conforme a los artículos 949, y 1529, del Código Civil.

De modo tal, nuestra investigación es de tipo jurídico propositiva, dado que, aportamos un nuevo conocimiento a partir de diversos razonamientos.

Por otra parte, tanto en el ámbito internacional, nacional y local hemos encontrado diversas tesis que tratan sobre el tema que ahora nos ocupa, empero, respetando en todo momento aquellos trabajos de investigación nosotros utilizamos algunos de sus fundamentos y argumentos adecuándolos a nuestro trabajo de investigación.

En nuestro proyecto de investigación hemos utilizado las fichas resumen, puesto que, a través de éstas tuvimos un contacto directo con las fuentes a investigar, estas son, las Sentencias de Casación.

Una vez delimitadas las Sentencias objeto de investigación, realizamos la búsqueda de éstas en el Portal Web Institucional del Poder Judicial, donde tuvimos acceso directo de estos documentos. Una vez ello, procedimos a realizar nuestras fichas resumen.

Finalmente, arribamos a la conclusión que, entre otros, los efectos jurídicos del contrato de compraventa son Reales, y no Obligatorias, conforme exponemos en nuestro trabajo de investigación.



# CAPÍTULO I

## PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

### 1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

La Corte Suprema de la República, en el periodo 2016-2020, ha emitido diversas Sentencias de Casación, en las cuales, sobre los efectos jurídicos del contrato de compraventa de bien inmueble a más de un comprador, resuelve en favor de la inscripción registral otorgándole a la compraventa de bien inmueble los efectos obligacionales, dado que, para llegar a la aplicación de los principios registrales, se sigue la secuencia de los artículos 1135, 2016 y 2022, del Código Civil.

Y, cuando la Corte Suprema indica que el contrato de compraventa de bien inmueble tiene efectos reales, en su parte considerativa, menciona que, el caso particular debió resolverse mediante la aplicación de los artículos referidos a los Derechos Reales.

Por ejemplo: la Sentencia de Casación N° 889-2017-Lima- Mejor Derecho de Propiedad, emitida por la Sala Civil Permanente, de la Corte Suprema de la República, señala en su Considerando NOVENO:

(...) resulta imperativo indicar que los jueces de mérito, al momento de resolver un conflicto de intereses, que atañe a un derecho real, deben utilizar las normas que a dicho derecho le corresponde; sin embargo, se aprecia de los fundamentos de la sentencia de vista, que esta se sustenta en la aplicación del artículo 1135 del Código Civil, no obstante, dicha norma sustantiva –en principio- está contenida en el libro de obligaciones y está claramente, referida al caso de una pluralidad de acreedores que reciben un bien inmueble de un mismo deudor (...)

Por el contrario, cuando indica que el contrato tiene efectos obligacionales, en su parte considerativa, menciona que, el caso particular debió resolverse mediante la aplicación de los artículos referidos a los Derechos de Obligaciones.

Por ejemplo: la Sentencia de Casación N° 473-2017-Lima Norte-Mejor Derecho de Propiedad, emitida por la Sala Civil Transitoria, de la Corte Suprema de la República, señala en su Considerando NOVENO:

Que, en dicho contexto tenemos que el artículo 1135 del Código Civil, establece que, tratándose de concurrencia de acreedores, se prefiere al que inscribe su derecho con buena fe, cuya información registral confiere derechos erga omnes.

Como vemos, sobre los efectos jurídicos del contrato de compraventa, la Corte Suprema, no tiene claro si sus efectos son reales u obligacionales.

Dado que, cuando considera que, los efectos jurídicos son reales prohíbe la aplicación del artículo 1135, del Código Civil, y señala que deben aplicarse las normas pertinentes a los Derechos Reales; cuando considera que los efectos son obligacionales sigue la secuencia del artículo 1135, del Código Civil, que lleva a la aplicación de los artículos 2014 y 2022, del Código Civil.

Por tal motivo, en el desarrollo de nuestro trabajo de investigación, brindaremos nuestro aporte jurídico, para lo cual consignaremos un buen sustento bibliográfico y analizaremos diversas Sentencias de Casación, y tomaremos como sustento diversos aspectos, a efecto de brindar nuestra solución ante la descrita problemática, esto es, si los efectos jurídicos del contrato de compraventa de bien inmueble a más de un comprador son Reales u Obligatoriales, además, estableceremos un mecanismo legal, a través del cual el primer comprador puede defender su Derecho de Propiedad.

## **1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.2.1. PROBLEMA GENERAL**

¿Cómo delimitar los efectos jurídicos produce el contrato de compraventa de bien inmueble?

## **1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS**

1. ¿Mediante qué mecanismo legal el primer comprador puede defender su Derecho de Propiedad?

2. ¿Qué argumentos utilizan las Sentencias de Casación, emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República, 2016-2020, sobre los efectos jurídicos del contrato de compraventa de bien inmueble?

## **1.3. OBJETIVOS**

### **1.3.1. OBJETIVO GENERAL**

Delimitar los efectos jurídicos que produce el contrato de compraventa de bien inmueble y proponer una doctrina jurídica que permita su comprensión.

### **1.3.2. OBJETIVO GENERAL**

1. Establecer el mecanismo legal a través del cual el primer comprador puede defender su Derecho de Propiedad.

2. Identificar y analizar los argumentos de las Sentencias de Casación, emitidas, por la Corte Suprema de Justicia de la República, 2016-2020, sobre los efectos jurídicos del contrato de compraventa de bien inmueble.

## **1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

Al respecto, nuestro trabajo de investigación se fundamenta en la delimitación de los efectos jurídicos del contrato de compraventa del mismo bien inmueble a más de un comprador, dado que, en diversas Sentencias de Casación, emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República, se indican que los efectos de este contrato son reales y en otros obligacionales.

Además, ante un pronunciamiento diverso de la Corte Suprema, afecta a que en futuros casos con la misma problemática se resuelva en forma

distinta, y esto ocasiona falta de predictibilidad al momento de resolver, razón por la cual, brindamos una solución conforme a Derecho, solucionando potencialmente el problema planteado.

### **1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN**

La única limitación ha sido el factor tiempo, dado que, la presente requiere de una constante lectura y actualización jurídica, sin embargo, ha sido superado.

### **1.6. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN**

Sobre el particular, desde el año 2021, el investigador viene trabajando como Asistente Jurídico, en el Estudio Jurídico JABB (José Antonio Beraún Barrantes), que me ha permitido observar directamente un caso sobre la doble compraventa del mismo bien inmueble a más de un comprador, y, el tesista ha mostrado un gran interés por este, razón por la cual, he decido investigar diversas Sentencias de Casación, y de esta manera, he descubierto que no existe una interpretación unitaria.

## **CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO**

### **2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES**

Arteaga (2019) “La doble venta: conflicto adquisitivo y atribución de la propiedad” [trabajo de fin de grado, Universidad del país Vasco, España]. Repositorio Institucional.

Con el propósito de optar el grado en derecho, esta tesis fue presentada con el objetivo de: “Analizar el régimen jurídico de la doble venta” el trabajo fue de tipo básico, presentando un enfoque cualitativo, y a lo largo del trabajo el aspirante a grado observa, analiza e interpreta las normas jurídicas aplicables a la doble venta. Para el procesamiento de la información ha utilizado la teorización de opiniones.

De esta manera, hemos escogido las tres (03) primeras conclusiones de este trabajo de fin de grado, que son las siguientes:

- Para adquirir el dominio y demás derechos reales se requiere la concurrencia del título y el modo. Así, con carácter general, no es necesaria la inscripción en el Registros de la Propiedad por ser esta declarativa. Precisamente por ello puede ocurrir y de hecho ocurre una situación conflictiva desde la perspectiva adquisitiva: una misma cosa es vendida por el mismo vendedor a dos o más compradores distintos –doble venta-. Arteaga (2019)
- El régimen jurídico de la doble venta se encuentra regulado en el art. 1453 y a nivel autonómico en la ley 566 CDCFN, ésta última con una redacción más extensa. Ambos preceptos prevén una serie de criterios de carácter subsidiario para determinar qué comprador adquiere la titularidad dominical del bien que ha sido doblemente vendido. Arteaga (2019)

- Cuando el bien doblemente vendido sea inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro (primer criterio). Ello no altera la teoría del título y el modo característica de nuestro sistema de adquisición de derechos reales, sino que lo complementa en tanto que dicho criterio debe ser interpretado a la luz de la LH y de los principios que consagra el Derecho Inmobiliario Registral. Precisamente por ello, puede ocurrir que el primer comprador haya consumado su venta a través de cualquier medio traditorio admitido, pero no la inscribe y, con posterioridad, la misma cosa es vendida a un segundo comprador (venta de cosa ajena cuya validez es admitida en la actualidad) que inscribe su adquisición en el Registro de la Propiedad de buena fe, adquiriendo así el dominio de la misma. Lejos de ser esto una solución “justa” desde una perspectiva de justicia material, es una clara manifestación de las normas que disciplinan la seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario (arts. 32 y 34 LH), claramente protectora de los terceros que de buena fe confían en la publicidad registral. Arteaga (2019)

#### **COMENTARIO:**

La tesis en cuestión concluye que, para la adquisición de un bien inmueble se requiere –en primer lugar- del título, que viene a ser el contrato, y –en segundo lugar- el modo, que viene a ser la obligación de transferir el derecho de propiedad, y, que, la inscripción en el registro es facultativa u opcional, motivo por el cual, se producen varias compraventas del mismo bien a más de un comprador.

Asimismo, concluye que, la inscripción registral funciona como un mecanismo de brindar seguridad jurídica al momento de adquirir bienes raíces, dado que, los terceros adquieren estos confiados en la publicidad que otorga el registro.

El trabajo bajo comentario finaliza estableciendo que, respecto a la doble compraventa la doctrina y la jurisprudencia española no son

uniformes, puesto que, en algunos casos se resuelve en mérito a la adquisición del bien inmueble, y, por otro lado, se resuelve declarando la nulidad de la segunda compraventa por ser su objeto jurídicamente imposible.

Fernández (2016) “Compraventa y transmisión de la propiedad” [tesis doctoral, Universidad de Oviedo. España] Repositorio Institucional.

Esta tesis -literalmente- no presenta el Capítulo referido a la Metodología de la Investigación, sin embargo, podemos afirmar que, utiliza las categorías de análisis, tales como: la doble venta, saneamiento por evicción, transmisión de la propiedad, entre otros.

De esta forma, hemos elegido la conclusión más importante, que es la siguiente:

- El contrato de compraventa es el título de adquisición derivada *inter vivos* del derecho de propiedad por antonomasia en nuestro ordenamiento. La configuración de la compraventa en el Código Civil es tributaria del sistema obligacional de la *emptio venditio* consensual del Derecho romano clásico, en la que el vendedor no estaba obligado a transmitir la propiedad del bien enajenado, dada la imposibilidad de los contratantes privados del *ius commercii* de acceder a los mecanismos transmisivos propios del Derecho Civil (mancipatio, in iure cesio y stipulationes introducidas en su sustitución). Por ello en el Derecho clásico el vendedor se encontraba obligado tan sólo a la entrega (*vacuum possessionem tradere*) y al saneamiento por evicción del bien enajenado, solución que permanece inalterada en el Código Civil español, a diferencia de la evolución experimentada en este ámbito por el propio Derecho romano y otros ordenamientos de nuestro entorno. Fernández (2016)

## COMENTARIO:

El trabajo mencionado, observamos que, la transferencia de bienes inmuebles la legislación española resulta conforme a la teoría del Título y el Modo. Y, que, ante el problema de la doble compraventa, ellos lo solucionan mediante el Saneamiento por Evicción.

Sin embargo, en nuestra legislación (peruana) esta institución jurídica, según la Sentencia de Casación N° 3752-2002-Lima, en su Considerando 3, dispone que:

(...) el transferente está obligado a responder frente al adquirente por la evicción (...) que no permitan destinar el bien a la finalidad para la cual fue adquirido o que disminuyan su valor, lo prescriben así debido a que el contrato a que se refieren proviene del acuerdo al que han llegado la libre manifestación de voluntad de las partes contratantes, perteneciente al Derecho Privado; y, no cuando ha sido producto del cumplimiento de la ley; tal como ocurre en las ventas forzadas para cuyos casos el saneamiento se limita a la restitución del precio que produzca la transferencia (...).

Como vemos, el saneamiento por evicción no soluciona el problema de la doble compraventa, dado que, éste se limita a la voluntad de las partes, esto es, indemnizar al comprador. No obstante, la solución respecto a la doble compraventa es dispuesta por la ley, tal como vemos con los artículos 949, 1135, entre otros, del Código Civil.

Independientemente de ello, consideramos importante el citado trabajo de investigación doctoral, por cuanto, nos ayuda a precisar que, el saneamiento por evicción obedece a una solución que se sujeta a la voluntad de las partes, y como referimos, la doble compraventa que está en controversia del Derecho de Propiedad, se soluciona conforme a las leyes previstas en el Código Civil.



## 2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES

Salazar (2019) “La decisión del juez civil en el caso de conflictos de doble venta de la propiedad, en la ciudad de Huancayo, 2018” [tesis para optar el título profesional de abogada, Universidad peruana Los Andes].

Esta tesis fue presentó como objetivo principal “determinar de qué manera los jueces civiles deben resolver en caso de conflictos de doble venta de propiedad, en la ciudad de Huancayo, 2018” el trabajo fue de carácter jurídico social, presentando un enfoque cuantitativo, y un nivel descriptivo, tuvo un diseño de investigación no experimental, su población se encontraba constituida por abogados y especialistas en Derecho Civil de la ciudad de Huancayo cuyo número es de 50, y como muestra solamente se ha tomado a 45. Para el procesamiento de la información se utilizó la encuesta y la observación. Arribando a las siguientes conclusiones:

- Se logró determinar que los jueces civiles deben resolver favoreciendo al adquirente que inscribe el bien inmueble en casos de conflicto de doble venta de la propiedad, en la ciudad de Huancayo, 2018, a partir del cuestionario formulado y aplicado a los abogados especialistas en Derecho Civil. Esto se desprende de los resultados obtenidos de la aplicación del instrumento de investigación, ya que se menciona que, ante conflictos de doble venta de la propiedad, se debe optar por aplicar un criterio más publicístico, es decir, por preferir a quien realizó la inscripción registral con anterioridad, privilegiando entonces la denominada buena fe registral. Salazar (2019)
- Se logró establecer que los jueces civiles deben resolver favoreciendo al adquirente que inscribe el bien inmueble en casos de doble venta de la propiedad cuando se discute la inoponibilidad de derechos, en la ciudad de Huancayo, 2018, siendo importante evaluar el criterio de oposición como elemento material que el Juez debe determinar. Dicho criterio se ha podido evidenciar del

instrumento de investigación aplicado, ya que se ha fijado que es importante que el juez civil asuma una postura en favor de la inscripción del bien registral, a efectos de generar el reconocimiento de una transferencia registral de forma indubitable. Salazar (2019)

- Se logró determinar que los jueces civiles deben resolver favoreciendo al adquirente que inscribe el bien inmueble en casos de doble venta en el caso de la concurrencia de acreedores, en la ciudad de Huancayo, 2018, a partir de los criterios registrales que se emplean para la resolución de este tipo de conflictos. Así también, del marco teórico revisado, se puede cotejar que jurisprudencia está dividida amparando por un lado la defensa de los terceros registrales y por otros la protección del adquirente que posee el bien a través de figura jurídicas poco usadas en nuestro ordenamiento jurídico para estos casos. Con lo cual se afirma que no basta la información que los Registros Públicos brindan para declarar propietarios a quienes alegan la buena fe, pues si la propiedad permite la seguridad del goce de los bienes entonces el fundamento que se le atribuye es la posesión aun cuando la inscripción no abre en los Registros Públicos. Salazar (2019)

## **COMENTARIO**

La referida tesis concluye que, ante la doble compraventa del mismo bien inmueble a más de un comprador debe preferirse al comprador que inscribe su derecho en el registro de la propiedad inmueble, ello en virtud de la buena fe y demás principios registrales.

Sin embargo, debemos discrepar con la tesis en cuestión, puesto que, la inscripción registral no es constitutiva o creadora de derechos reales (salvo algunos actos jurídicos establecidos por la ley), sino por el contrario solamente cumple un rol publicístico del derecho de propiedad, toda vez que, este derecho nace fuera del registro.

La tesis en mención toma como piedra angular los principios registrales para determinar la preferencia del derecho de propiedad, sin embargo, esto –teóricamente- no puede aplicarse porque de ese modo estaríamos dejando de lado los requisitos de validez del acto jurídico.

### **2.1.3. ANTECEDENTES LOCALES**

Díaz (2017) “Contradicciones entre el derecho preferente y derecho de propiedad en compraventa de bienes inmuebles en el juzgado civil de Tingo María 2010 - 2012.” [tesis para optar el título profesional de abogada, Universidad de Huánuco].

Esta tesis fue presentada como su objetivo principal “determinar las contradicciones entre el derecho preferente y derecho de propiedad en compraventa de bienes inmuebles en el juzgado civil de Tingo María 2010 - 2012” el trabajo fue de tipo jurídico social cuantitativo, presentando un método descriptivo y explicativo, con un diseño causal y con un tipo de investigación jurídico social cuantitativo, su población lo conformaban los expedientes civiles de los años 2010 – 2012, emitidos por el Juzgado Civil de Tingo María, y como muestra un total de 10 expedientes. Para la recolección de datos utilizó el fichaje y el análisis documental y para la interpretación de datos utilizó técnicas lógicas tales como la deducción e inducción. Arribando a las siguientes conclusiones:

- Las contradicciones que se registra entre el Derecho preferente y Derecho de la propiedad en compraventa de bienes inmuebles en el juzgado civil de Tingo María 2010 – 2012, que: existe conflicto de intereses porque se han registrado la doble venta de un bien inmueble, esta situación se genera porque no es exigible la obligatoriedad de inscribir las compras ventas de terrenos en los registros públicos; por lo que el 80% no cuentan con la inscripción en la SUNARP o simplemente ante los registros públicos de bienes inmuebles; esta razón administrativa crea problemas que motivan evaluar el derecho preferente. En consecuencia se registra la

conurrencia de acreedores, se tiene el resultado de que el 20% de expedientes se encuentran con derechos inscritos, el 40% cuentan con título de fecha antigua y el otro 40% acreedor con título. No se le está permitiendo a la SUNARP cumplir su función principal, del registro de la propiedad inmueble, los resultados nos demuestra que no existe la seguridad jurídica. Díaz (2017)

- Entre otras de las contradicciones en relación al artículo 949 del Código Civil Peruano, sobre acreedor propietario de inmuebles, justamente en este artículo es que en caso de transferencia de inmuebles no es necesario contar con un registro específico en la SUNARP. Por lo que en la sociedad peruana existe la costumbre de realizar las compraventas con escritura pública o a veces con un contrato privado, pero estas instrumentales muchas veces no se encuentran registradas en la SUNARP. Díaz (2017)
- Cuando se trata de perfeccionar la compra venta de inmuebles, el 60% de las escrituras públicas no postulan a la inscripción registral, el 20% se formalizó con el registro correspondiente y el 20% está en proceso de inscripción registral. Estos resultados nos evidencian que en la sociedad peruana y la tingalesa tienen como costumbre de no formalizar los títulos de propiedad y mantiene sus bienes inmuebles sin la inscripción correspondiente, generando los problemas de doble ventas de los inmuebles, las que toman parte del proceso civil correspondiente. Díaz (2017)
- En cuanto a los resultados de procesos entablados en el poder judicial se han registrado que el 50% de los procesos entablados ante el Juzgado correspondiente, han solicitado otorgamiento de mejor derecho de propiedad, el 40% es sobre otorgamiento de propiedad y el 10% sobre tercería de propiedad. Evidentemente a nivel de juzgado competente se sigue discutiendo los efectos del consensualismo donde no existe la exigencia de la inscripción de un bien inmueble adquirido y como consecuencia tiene que terminar casi siempre con el órgano jurisdiccional. Luego de los

procesos desarrollados y finalizados las sentencias motivadas y publicadas por el órgano jurisdiccional el 80% de las sentencias están a favor del primer comprador y el 20% a favor del quien posee el título registrado en la SUNARP en el rubro de bienes inmuebles. Díaz (2017)

- Por lo que luego de evaluar estos resultados queda demostrada nuestra hipótesis: “Si las compras y ventas o transferencias de inmuebles se realizan bajo el amparo del artículo 949 del código civil peruano, que tiene carácter consensualista orientada bajo la teoría espiritualista de procedencia francesa; donde no se exige la formalidad de inscripción registral como un acto constitutivo de derechos; se estarían generando las contradicciones entre el derecho preferente y el derecho a la propiedad en estos procesos de compra venta. Díaz (2017)

## **COMENTARIO**

Esta última tesis afirma una verdad insoslayable, la cual es la informalidad predial que genera la transferencia consensualista y al mismo tiempo genera una inseguridad jurídica al momento de adquirir bienes raíces.

Lo que en buena cuenta la tesis en cuestión transmite es que, existe una contradicción del derecho de propiedad y el derecho preferente, dado que, el primero opera fuera del registro y, que, al mismo tiempo se rige por las disposiciones del acto jurídico, y el segundo es una obedece a una cuestión de inscripción y preferencia temporal.

## **2.2. BASES TEÓRICAS**

### **2.2.1. ADQUISICIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

En ese apartado solamente abordaremos lo referido a la usucapión como modo de adquirir el derecho de propiedad y que nuestro Código Civil de 1984, en su artículo 950, prevé: La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y

pública como propietario durante diez años. (Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre). Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil)

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

En ese sentido, la prescripción adquisitiva, o usucapión, es el medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro, que existe por un largo periodo de tiempo, y siempre que el anterior titular no muestre una voluntad formal de contradicción. Gonzales (2011)

En buena cuenta, la posesión es trabajo, es riqueza, es origen de la propiedad. Así lo dice la doctrina:

“El hombre es un ser viviente caracterizado por una multiplicidad de necesidades. Requiere alimentación, vestido, habitación y muchas otras cosas. Las necesidades son satisfechas por medio del trabajo. Para ello se realiza actualmente la satisfacción de necesidades en la sociedad con fundamento en la división del trabajo. La satisfacción de necesidades con base en la división del trabajo supone ya, por su parte, propiedad y contrato. La sociedad de división de trabajo se caracteriza porque cada uno trabaja siempre para otro. El trabajo tiende entonces necesariamente que conducir a la propiedad que se pueda intercambiar con la propiedad de otro” (Este es el argumento de Schapp (2003), citado por Gonzales (2011)

Por tanto, resulta claro que la usucapión no es una reliquia histórica de épocas, ni “un mal menor” ante la imposibilidad de probar el dominio de manera incontrovertible. Todo lo contrario, pues nos encontramos ante una institución jurídica que se radica en el mundo de la vida, no en el de las meras formas o abstracciones, que vivifica día a día la propiedad, la hace humana y social, le da concreción y efectividad. Gonzales (2011)

Sin la prescripción adquisitiva, la propiedad podría reducirse a un conjunto de artificios técnicos-jurídicos, siempre favorables a las clases detentoras de riqueza, que por eso mismo dominan los artificios, pero alejado del ser humano y su sentir. No otra cosa sucede en el sistema jurídico alemán, que pretendió excluir la usucapión del ámbito de los bienes inmuebles, por lo que dio lugar a un ordenamiento excesivamente formalista, sin vida, reducido a rituales, por lo que modernamente es objeto de severas críticas. (Este es el argumento de Ebers, citado por Gonzales (2011))

## **2.2.2. LA USUCAPIÓN Y EL FIN DE SEGURIDAD JURÍDICA**

Desde muy antiguo se advirtió que el tema era de gran complejidad, pues la adquisición a título derivativo implica siempre una investigación preliminar respecto del poder de disposición invocado por el enajenante, y ante lo cual, el adquirente se haya obligado a exigir que aquél pruebe su derecho, es decir, que acredite su condición de propietario. En efecto, cuando el adquirente recibe a título derivativo un bien (ejemplo: un contrato de compraventa), entonces la efectiva adquisición depende del derecho que ostente el transmitente, y así en forma sucesiva hasta el propietario original. (Este es el argumento de Messineo (1979), citado por Gonzales (2011))

La comprobación de legalidad de toda la cadena de transmisiones desde el titular inicial hasta el adquirente actual es un tema de gran complejidad, sino imposible, que en el Derecho romano se llamó “prueba diabólica” (probatio diabolica) (Este es el argumento de Nicolliello (1999), citado por Gonzales (2011)). Ello se complica más si se aplica de modo irrestricto el principio por el cual no puede transferirse más derecho del que uno tiene. De ello resulta que, para enajenar es preciso ser propietario, y en consecuencia, probarlo (Este es el argumento de Petit (1961), citado por Gonzales (2011)). Fuera de esa hipótesis nunca se trasladaría el dominio. Esta exigencia resulta lógica y coherente en la teoría, pero inalcanzable en la práctica (Este es el argumento de Schullz (1961), Gonzales (2011)). Por tal motivo, la propiedad no solo está

inseparablemente ligada a su prueba, sino además que la ontología del derecho de propiedad se identifica con la prescripción adquisitiva (Este es el argumento de D'ors (1997), citado por Gonzales (2011))

Ante la dificultad de la prueba diabólica (Este es el argumento de Romero (1978), citado por Gonzales (2011)), el ordenamiento jurídico establece un mecanismo dogmático de prueba de la propiedad: la usucapión. De esta forma, la usucapión subsana la eventual irregularidad de los títulos (Este es el argumento de Avendaño (s.f.), citado por Gonzales (2011)). La importancia de esta figura, como esencia misma de la propiedad, es destacada por la jurisprudencia francesa en el ámbito de la acción reivindicatoria, ya que el demandante solamente vence al demandado poseedor, cuando aquél pruebe su derecho con un título que sea más antiguo a la posesión que exhibe el contradictor (Este es el argumento de Westermann et al (2007), citado por Gonzales (2011))

Finaliza Gonzáles (2011), refiriendo: La usucapión es una solución de seguridad jurídica (Este es el argumento de Albaladejo (2004), citado por Gonzales (2011)), en virtud de la cual, no importa ya el origen de la propiedad ni la validez y legalidad de los actos sucesivos de transmisión, ni la capacidad de los otorgantes o la formalidad de los títulos. Todo ello se reemplaza con un mecanismo dogmático y absoluto de prueba de la propiedad (Este es el argumento del II Pleno Casatorio Civil, contenido en la Sentencia de Casación N° 2229-2008-Lambayeque, emitido por la Corte Suprema de Justicia, citado por Gonzales (2011)), basado en el hecho fononémico incontrastable de la posesión por un largo periodo de tiempo. Es el triunfo de una apariencia que, por razones sociales y económicas de primera magnitud, se impone como verdad. Gonzales (2011)

### **USUCAPIÓN ORDINARIA**

Esta institución jurídica civil se encuentra regulada en el segundo párrafo del artículo 950, del Código Civil, y a efecto de comprender su significado seguiremos la opinión del autor Gunther Gonzales Barrón, quien opina:



La usucapión ordinaria acorta el plazo de posesión exigido para la producción del efecto adquisitivo, pues se supone que el justo título y la buena fe presente en este caso, rodean al poseedor de una mayor apariencia de legitimidad (Este es el argumento de José A. Álvarez Caperochipi (1986), citado por Gonzales (2011))

En ese sentido, agrega Gonzáles Barrón: El justo título para la usucapión ordinaria debe ser cualquier acto dirigido a producir la adquisición, esto es, debe tratarse de un acto traslativo cuya finalidad sea la salida de un bien del patrimonio de un sujeto y el correlativo ingreso al patrimonio del otro. Gonzales (2011)

En consecuencia, el justo título será cualquier acto o negocio jurídico a título particular (no universal, como la herencia), cuya finalidad sea la transferencia de la propiedad, siempre que sea válido, por lo que su único defecto está circunscrito a la falta de poder de disposición del transmitente. Gonzales (2011)

### **USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA**

Al respecto, seguiremos la opinión de Gunther Gonzáles Barrón: la usucapión extraordinaria (o larga) tiene como antecedente la llamada “prescripción por largo tiempo” (longi temporis prescriptio), cuyo fundamento también se encuentra en subsanar la falta de poder de disposición del transferente, pero con un alcance generalizado a fin de abarcar las hipótesis en que no exista el título por tratarse de una posesión inmemorial, o por haberse perdido el título, o por existir dudas respecto a la buena fe del adquirente, etc. Por tanto, la usucapión extraordinaria es el remedio último para regularizar situaciones de hecho largamente consolidadas por el paso del tiempo, y en las que no se toma en cuenta los requisitos de orden jurídico-formal, pues basta la posesión continua, pacífica, pública y como propietario. En este caso, lo único que juega es la apariencia fáctica y su continuidad, más no la apariencia legal; por lo que la posesión de larga data, sin

requisitos legales de orden formal, puede convertirse en el mejor título. Gonzales (2011)

### **2.2.3. LOS SISTEMAS DE TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD**

Abordaremos este acápite, conforme a lo manifestado por el autor Gunther Gonzales Barrón:

#### **LA TEORÍA DEL TÍTULO Y EL MODO**

El título aludía a la “causa remota” de la adquisición, la cual se emparentaba con la idea filosófica de la “posibilidad”; mientras que el modo, constituido por la tradición, aludía a la “causa próxima” de la adquisición, esto es, la idea filosófica de “efectividad” (Este es el argumento de De la Puente, citado por Picasso, y Gonzales (2013). En buena cuenta, la celebración de un contrato de compraventa (título o “causa remota”) solo generaba la posibilidad de convertirse en propietario, o como modernamente se dice, solo generaba una obligación pendiente de cumplimiento. En cambio, si luego del contrato se procedía a entregar la cosa (modo o “causa próxima”), el comprador se convertía en propietario, por cuanto hacía efectivo su poder sobre la cosa, es decir, concretaba la “realidad del derecho”. Gonzales (2013)

La teoría del título y el modo surgieron y se desarrollaron durante el derecho intermedio, y así por ejemplo las Siete Partidas del Reino de Castilla consagraron el sistema traslativo basado en el título y en el modo (este es el argumento de Gómez, citado por Gonzales (2013), este último consistente en la entrega de la cosa. Igual que en el derecho romano, el acto de tradición era clandestino (es decir, no es público) y, más aún, se le podía tener por cumplido a través de cualquiera de los mecanismos ficticios de tradición que ya conocía el Derecho romano. Gonzales (2013)

La tradición, como “modo” traslativo de la propiedad, tuvo en un principio el mismo fundamento que la caracterizó en el Derecho Romano, esto es, servir como instrumento de actuación del

derecho, como “realidad”, y por ello los juristas medievales hablaron de la “efectividad” que se conseguía con la tradición, ya que por su intermedio el adquirente se convertía en el dominador fáctico de la cosa. Una vez más, téngase en cuenta que la efectividad del derecho se construye a favor de su titular, y no en garantía y en seguridad de los terceros. Sin embargo, hemos visto que la tradición tenía un germen una finalidad mediata, cual era exteriorizar o dar signos notorios de una “realidad” consistente en el estado posesorio que se ejercía sobre la cosa. Así pues, la tradición hacía efectivo el derecho del adquirente mediante un acto más o menos clandestino (entrega que se hace entre las dos partes interesadas, sin necesidad de testigos ni intervención estatal), pero que llevaba el nacimiento de una situación notoria que podía convertirse en un instrumento publicitario imperfecto: la posesión (este es el argumento de Ihering, citado por Gonzales (2013))

En tal sentido, la doctrina que se adhiere la teoría del título y el modo, considera que en una primera etapa el contrato (título) hace nacer la obligación de transmitir al adquirente el derecho de dominio sobre la cosa. En esta etapa encontramos vinculados al deudor y al acreedor. (el viejo dueño y el futuro dueño) por una relación obligacional. Se presenta luego una segunda etapa, también causal, que se materializa con el cumplimiento de la prestación por el deudor (el viejo dueño), entregando la cosa al acreedor. En este instante se extingue la relación obligacional y queda transferida la propiedad a través de la tradición (modo) (Este es el argumento de Pedrón, citado por Gonzales (2013))

La característica fundamental de este sistema es que debe presentarse tanto el “título” como el “modo” para que se produzca la transferencia de propiedad. El título (compraventa, permuta, donación, o cualquier otro negocio traslativo de dominio) es el acto causal justificativo de la atribución patrimonial, la misma que se concreta con la tradición de la cosa (“modo”). Solo si el transmitente

es dueño se transfiere la propiedad. En cambio, si el transmitente no es dueño de la cosa, la tradición no puede convertir en propietario al receptor, quien solamente cuenta con una posesión hábil para la usucapión, siempre que se cumplan los plazos legales que se establece para este fin. Gonzales (2013)

¿Cómo opera la tradición? Normalmente se consuma con la entrega física de la cosa, o como lo define algún sector doctrinario, “con el traspaso posesorio”. También se produce la tradición con cualquiera de los mecanismos ficticios que permite la ley, y que tienen su origen en el Derecho romano. Estamos hablando de la “traditio brevi manu” o del “constitutum posesorio”, entre otros. Gonzales (2013)

En buena cuenta, la teoría del título y el modo pretende diferenciar el nacimiento de las obligaciones, con relación al nacimiento del Derecho real, siendo que este último solo se origina con la presencia de un elemento publicitario que permita a los terceros conocer la situación jurídica del bien; de esta forma se reconoce la naturaleza propia de cualquier derecho real, cuál es imponerse frente a todos. Puede decirse que este sistema rige actualmente en España, Argentina, Chile, entre otros países. Gonzales (2013)

## **LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD POR EL SOLO CONSENTIMIENTO**

Sin lugar a dudas, el Código más influyente del siglo XIX fue el francés, de 1804, el cual llevó a cabo una modificación revolucionaria con respecto al Derecho romano, y 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 solo podía ejercer las acciones personales o de impugnación del contrato (Este es el argumento de Picaso, citado por Gonzales (2013). Este Código consagró el solo consentimiento entre las

partes contratantes como único requisito necesario para el desplazamiento de la propiedad en favor del comprador. No se necesitaba la tradición de la cosa, ni el pago del precio, ni la formalidad externa alguna. Fue el triunfo de los prácticos del Derecho y también de los jusnaturalistas. Gonzales (2013)

En Italia se acogió rápidamente el principio consensual en el Código Civil de 1865, hijo de la reunificación italiana, y cuyo mismo temperamento está presente en el vigente Código Civil de 1942. Sobre este tema se dice que la jurisprudencia práctica, previa a la época de la codificación, había emprendido ya el mismo camino de admitir la eficacia de cláusulas entre las cuales predominaba el pacto de *constitutum possessorium* como subrogado de la tradición real (Este es el argumento de Brugi, citado por Gonzales (2013). Sobre el particular, una buena parte de la doctrina italiana también se ha mostrado crítica. Es el caso de Luzzato, cuya interesante opinión vale la pena citar:

¿Es oportuno establecer que la transmisión de la propiedad tenga lugar en mérito al solo consentimiento legítimamente manifestado, dejando después tal adquisición al peligro de cesar por el incumplimiento de otra formalidad también prescrita por la ley (transcripción) o de otra actividad (consecución de la posesión)? ¿O no sería bastante mejor retardar la adquisición, subordinándola al cumplimiento de todos aquellos actos que se consideran necesarios para un desenvolvimiento regular de las contrataciones? Nosotros creemos, firmemente, que esta segunda solución sería preferible, como sostuvimos en las observaciones sobre el proyecto del libro correspondiente del Código, puesto que el retardar la adquisición no produce enteramente aquellos daños que derivan, en cambio, de permitir una adquisición expuesta al peligro de cesación o de resolución, por consentir la producción de efectos jurídicos que después podrán ser destruidos por falta o el retardo en el cumplimiento de una formalidad o de actos que el

legislador mismo prevé y prescribe. A nuestro juicio, no es sana técnica legislativa dar vida normalmente y, por efecto del mismo mecanismo jurídico creado por el legislador, o derechos resolubles. (Este es el argumento de Ruggero, citado por Gonzales (2013))

### **VENTAJAS DEL PRINCIPIO CONSENSUALÍSTICO**

El principio consensualístico es adoptado, en su origen, por ver en él un triunfo de la voluntad, esto es, de la libertad del ser humano, y como un mecanismo simplificador y práctico. Gonzales (2013)

A pesar de las severas críticas recibidas, modernamente ha aparecido una corriente favorable (minoritaria) hacia el principio consensualístico, aunque sus fundamentos sean distintos a los antes señalados. Se dice que este principio expresa un mayor favor a la circulación de la riqueza y a la utilización de los recursos, combinando de esa manera los postulados del jusnaturalismo con los propios del liberalismo económico. En los sistemas que adoptan la teoría del título y el modo se protege fundamentalmente al propietario, pues este no pierde el derecho sobre la cosa hasta el momento ulterior en que se produce la tradición, y si tenemos en cuenta que normalmente la tradición viene unida con el pago de precio, se advertirá que el sistema del “título y el modo” termina subordinado el efecto traslativo con la desposesión, y ello generalmente ocurre con el pago de la contraprestación. Por el contrario, el principio consensualista opera como elemento activador de la circulación de la riqueza, beneficiando directamente al comprador, quien se convierte en propietario de la cosa antes que se produzca la entrega o el pago del precio. Basta advertir que el comprador puede carecer de dinero para pagar el precio, pero puede procurárselo con la reventa de la cosa (y si es a un precio superior, se asegura una ganancia); y téngase en cuenta también que el comprador de un bien inmueble, desde el mismo consentimiento ya se convierte en propietario y, por ende, puede

procurarse el dinero a través del sistema bancario mediante la concesión de una hipoteca. Gonzales (2013). Esta operación sería imposible si la traslación de dominio se dilata hasta la entrega. (Este es el argumento de Galgano, citado por Gonzales (2013))

En Italia, se comienza a hablar del principio de “máxima circulación de la riqueza”, por cuanto es sabido que el ordenamiento jurídico alienta esta situación. Entre el conjunto de reglas que tienen como objetivo facilitar la circulación de la riqueza pueden citarse aquellas que prevén la conservación de los efectos del contrato, la tutela del tercero de buena fe, el disfavor hasta los vínculos perpetuos, los supuestos de adquisición a *non domino*, así como el simple consentimiento para entender transferida la propiedad. Gonzales (2013). Lo que se pretende es facilitar la libre y segura circulación de los bienes como mecanismo creador de riqueza (Este es el argumento de Franzoni, citado por Gonzales (2013))

### **DESVENTAJAS DEL PRINCIPIO CONSENSUALÍSTICO**

Al margen de las ventajas teóricas del consensualismo, entre las que se cuentan la facilitación de los intercambios, la más rápida circulación de la riqueza y la protección al comprador; es también necesario señalar que todos los autores (incluso los que sostienen una posición favorable de ella) reconocen las limitaciones generadas por un sistema consensual a ultranza. Así pues, el consensualismo descarta la utilización de instrumentos públicos para dar a conocer las transferencias y, en general, para dar a conocer el estado jurídico de los inmuebles. Obviamente, en esta situación, el potencial adquirente se encuentra en graves dificultades para determinar quién es el propietario de un bien, y cuáles son las cargas que le afectan. En un apretado resumen, podemos señalar que las desventajas del principio consensualístico son las siguientes:

- a) No se puede determinar con seguridad quién es el propietario de un bien inmueble, ni las cargas que le afectan. Con respecto al primer problema (la propiedad), el potencial comprador puede recurrir al estudio de los títulos del vendedor (y de los precedentes), pero siempre existe la dificultad de la “prueba diabólica”. Para ello se requiere comprobar la posesión del vendedor por el término de la usucapión, empero, es difícil verificar el estado posesorio por un largo periodo de tiempo, y aun cuando se utilicen presunciones, estas siempre admiten prueba en contrario. Con respecto al segundo problema (las cargas), este si es insoluble, ya que muchas cargas que afectan la propiedad territorial (por ejemplo: las hipotecas) no tiene exteriorización posesoria y, por ello, en estos casos, es imprescindible contar con algún sistema publicitario que se constituya en una excepción del principio consensualista. Gonzales (2013)
- b) Por otro lado, inclusive en el caso de que el vendedor exhiba títulos legítimos, es posible que esta haya enajenado el inmueble con anterioridad, siendo que el nuevo comprador desconozca la existencia del contrato precedente. En un sistema consensualista estricto, sin publicidad alguna, se presenta el grave problema de la doble venta. Gonzales (2013)
- c) Aun en el caso de que el vendedor exhiba títulos de propiedad legítimos y no se produzca una doble venta, es posible que algunas de las enajenaciones anteriores en la cadena de transmisiones sea anulada o resuelta, con la consiguiente inseguridad para el último adquirente. Gonzales (2013)
- d) Si las transmisiones operan con el solo consentimiento (sin publicidad), existe la posibilidad que algún tercero



pretenda la reivindicación del inmueble, ya sea por tener mejor derecho de propiedad (haber adquirido del vendedor propietario) o por invocar a su favor la usucapión. Gonzales (2013)

## **DESARROLLO HISTÓRICO DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL CONSTITUTIVA – SISTEMA CONSTITUTIVO**

Generalmente la publicidad registral constitutiva se vincula con los pueblos germánicos y, efectivamente, la historiografía jurídica ha demostrado que a pesar de la recepción del Derecho romano ocurrida en Alemania, estos pueblos no llegaron a abandonar sus antiguas costumbres. Hacia el siglo XII, la formalidad de la tradición mediante actos y ritos externos (propia del Derecho romano), se convierte en una formalidad de distinta índole, consistente en la inserción del acta de investidura judicial o del documento negocial en un Registro público. Los “*libros territoriales*” se remontan a 1135 en Colonia, y así ocurre en muchas otras ciudades germánicas a lo largo de los siglos XII al XIV. En las urbes, el Consejo solía archivar oficialmente, en libros especiales, las investiduras o los acuerdos de transmisión. Gonzales (2013)

Estos registros, al principio, se llevaban por orden puramente cronológico, y que no se destinaba, todavía, a un folio para cada finca o propietario singular. Sin embargo, poco a poco se establecieron folios. Empezaron a dedicarse libros especiales a cada distrito municipal; luego a cada calle; por último, para cada casa, y se dejaban espacios en blancos después de cada inscripción para las futuras inscripciones relativas a la misma finca. La individualización de las casas se hacía mediante indicación del nombre de su propietario. Gonzales (2013). No solo se registraban las transmisiones de propiedad, sino también la transmisión y constitución de otros derechos. (Este es el argumento de Wolf, citado por Gonzales (2013). De acuerdo con esta evolución se considera que el verdadero antecedente del moderno Registro hay

que situarlo exactamente en Munich (1484), cuando el sistema de “libros territoriales” adopta la característica del folio real. (Este es el argumento de Pedrón, citado por Gonzales (2013))

A pesar de ello se mantuvo una gran discordancia entre los juristas germánicos respecto a la necesidad de la inscripción, o solo de la tradición, para consumir una transferencia de propiedad inmobiliaria. Esta discusión también se planteaba en los distintos Estados. Así, en Mecklemburgo se exigía únicamente la tradición; en Wurtemberg se requería la tradición para la transmisión de dominio, pero se necesitaba la inscripción para la constitución de otros derechos reales; en Sajonia se vuelve a la “Auflassung” (acta de investidura judicial), sin requerirse inscripción Gonzales (2013); y, finalmente, en los territorios más romanizados, como Alsacia y Lorena, se admite la transmisión por simple consentimiento seguido de la tradición, atribuyéndole a la inscripción un único valor de oponibilidad frente a terceros. (Este es el argumento de Pedrón, citado por Gonzales (2013))

En el siglo XVII tiene lugar un importante resurgimiento del derecho germánico, el cual irrumpe, precisamente, en el ámbito del Derecho inmobiliario. Aparecen de nuevo los Registros, propiciados además por la necesidad de reorganizar jurídicamente el suelo alemán tras los devastadores efectos de la Guerra de los Treinta Años. De esta manera, se vuelven los ojos a la institución germánica típica de la “investidura” (traspaso judicial de la propiedad), seguida de la inscripción en el Registro. Esta institución se había mantenido en diversos derechos locales a pesar de la recepción del Derecho romano, y en 1661 fue implantada por el Principio de Sajonia. Gonzales (2013)

En la organización del Registro, y en la implantación de los principios de publicidad y especialidad, asumen el liderazgo los Estado de Brandemburgo y Prusia (Este es el argumento de Nussbaum, citado por Gonzales (2013)). Así, pues, el monarca

prusiano Federico Guillermo continuó la reforma con un Edicto de 1693 que ordenaba la creación de un libro en donde debían inscribirse las fincas, sus titulares, las hipotecas y los acreedores hipotecarios. Se suprimían las hipotecas tácitas y generales, y se declaraba nulo todo título adquisitivo no inscrito. Hubo una serie de intentos posteriores para extender la reforma y darle aplicación práctica, hasta llegar a la Ley Común Hipotecaria prusiana, del 20 de diciembre de 1783, promulgada por Federico II, y que tiene como innovaciones fundamentales: ampliar el ámbito del Registro a todos los actos de transmisión inmobiliaria, ampliar el principio de legalidad ordenando que los tribunales califiquen la forma y el contenido de los documentos; establecer los asientos e inscripción y de anotación, y proclamar el principio de legitimación: “Aquel que tiene inscrito su título posesorio sobre una finca, ha de ser reputado como verdadero único propietario”. Gonzales (2013)

Poco después se promulgó el Código prusiano de 1794, en el cual se cede ante la presión de los juristas romanistas, y se consagra un sistema ecléctico en donde el modo de adquirir la propiedad podía llevarse a cabo, sea con la tradición, sea con la inscripción. Sin embargo, el artículo 8 dio un gran impulso a la inscripción, consagrando por primera vez el famoso principio de fe pública registral. Gonzales (2013)

La evolución legislativa del Imperio austriaco es paralela a la de Prusia, siendo que en el todavía vigente Código Civil austriaco de 1811 se dio un paso más avanzado (Gonzales, G, 2013, p. 270), instituyendo la inscripción constitutiva (Este es el argumento de Lopez, citado por Gonzales (2013)). La actividad legislativa de Prusia y Austria estimularon rápidamente a las pequeñas cortes germánicas y a los cantones suizos, ya que entre 1851 a 1856 se promulgan ocho leyes hipotecarias en Alemania Gonzales (2013), y se promulgan las normas registrales de todos los Estados de la

Confederación Helvética. (Este es el argumento de Pedrón, citado por Gonzales (2013))

La mira principal que el movimiento de reforma se proponía era la regular corriente de capitales, encauzándola hacia la propiedad inmueble. La reforma se basaba en los siguientes puntos programáticos: entrega del régimen hipotecario a autoridades administrativas, más capacitación a los funcionarios, implantación total del sistema registral (Gonzales, G, 2013, p. 270), abandono del principio de legalidad y establecimiento del principio de fuerza formal de las inscripciones. (Este es el argumento de Nussbaum, citado por Gonzales (2013)). Durante el siglo XIX las distintas legislaciones de los Estados germánicos giraron en torno a estas ideas. Gonzales (2013)

Luego de la reunificación alemana, se dictó la Ordenanza Inmobiliaria de 1872 que surgió escoltada por la Ley sobre adquisiciones del dominio y por la Ley sobre división de bienes raíces Gonzales (2013)., con lo cual quedó establecido el siguiente régimen legal: (Este es el argumento de Pedrón citado por Gonzales (2013))

- Se reconoce la inscripción constitutiva en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles. De esta manera se eliminan los sistemas eclécticos anteriores, volviéndose al genuino Derecho alemán, en donde la propiedad se inscribe, no ya solamente para posibilitar los gravámenes, sino incluso para dar nacimiento al derecho real. Gonzales (2013)
- Como un requisito previo a la inscripción se exige el “Auflassung” o investidura, el cual se descompone en dos declaraciones: a) El propietario inscrito declara su consentimiento a la inscripción del nuevo adquirente, b) El nuevo adquirente solicita la inscripción. Gonzales (2013)

- Si una inscripción es anulada, ello no perjudicaría a los terceros que hubiesen adquirido a título oneroso y con buena fe confiados en la inscripción. Gonzales (2013)
- Se impone la coordinación entre el libro registral y el libro de catastro. Gonzales (2013)
- Se reconocen dos clases de hipotecas: la ordinaria o libraría, y la territorial o censual. Esta última no tiene carácter accesorio pues no depende de ninguna obligación preexistente. Gonzales (2013)

Esta ordenanza sirvió como antecedente directo para la regulación inmobiliaria del Código Civil alemán de 1896 y la Ordenanza del Registro de 1897, esta última nuevamente redactada en 1935. En ellas se mantienen los principios antes citados, profundizándose el carácter constitutivo de la inscripción, de tal suerte que esta determina la transferencia o constitución de los derechos reales sobre inmuebles. Gonzales (2013)

### **LA PUBLICIDAD REGISTRAL CONSTITUTIVA CARACTERES Y CRÍTICAS DEL ACTA TORRENS O SISTEMA AUSTRALIANO**

Durante el desarrollo de los estudios hipotecarios en Alemania del siglo XIX existió una corriente que propugnaba la “fuerza forma de las inscripciones”; es decir, que los derechos constituidos sobre inmuebles radiquen directamente en la inscripción, rompiendo así toda relación de causalidad con los actos jurídicos materiales que los originan. En este sistema radical de publicidad la inscripción resulta ser constitutiva inatacable INCLUSO ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES. Gonzales (2013)

Evidentemente esta solución peca de extremista, en tanto permite beneficiar a los titulares registrales que han actuado con mala fe, o incluso convalida actos nulos entre las mismas partes contratantes. Gonzales (2013)

Como se advierte, el principio de la “fuerza formal de la inscripción” consagra un sistema registral de mayor eficacia, aun cuando su extremismo sea realmente intolerable frente a un natural sentimiento de justicia. En este sentido, el sistema fue descartado por la legislación alemana; sin embargo, parece haber renacido a través del Acta de Torrens o sistema australiano. Este sistema se plasmó legislativamente, por primera vez, en la “Real Property Act” de la colonia británica de Australia del Sur, en el año 1858, el cual pronto se generalizó a las restantes colonias del territorio australiano. El autor de la Ley fue un irlandés de nacimiento, afincado en Australia, Sir Robert Richard Torrens, sobre el cual existe consenso respecto a que no creó el sistema de la nada, sino que derivó sus ideas de muchas fuentes (Gonzales Barrón, 2013, p. 293), entre ellas un informe de la Corona sobre la registración inmobiliaria (Este es el argumento de Miranda, citado por Gonzales (2013), no pudiéndose descartar que conociese las leyes germánicas que en el siglo XIX consagraron el principio de la “fuerza formal de la inscripción”. Gonzales (2013)

Efectivamente, el sistema australiano acoge la inscripción constitutiva, pero va más allá, en tanto reconoce el llamado principio de “invulnerabilidad”, por el cual se presume la validez del título inscrito y de todos los anteriores hasta llegar a la adjudicación originaria del dominio por parte de la Corona británica. Por lo expuesto, la inscripción tiene un efecto convalidante de los vicios que pudieran existir en la titulación. Esta presunción no solo protege al tercer adquirente, sino a cualquier titular registral (Gonzales (2013), incluso al que ha operado la matriculación o inscripción inicial (Este es el argumento de Miranda, citado por Gonzales (2013). Los autores australianos Sackville y Neve consideran que “(...) la característica fundamental del Sistema Torrens es que el Estado garantiza que el titular registral de un inmueble tiene un título perfecto, sujeto solo a las cargas

notificadas en el Libro de Registros” (Este es el argumento de Miranda, citado por Gonzales (2013))

Sin embargo, existe coincidencia en la doctrina de aquel país en señalar que el principio de invulnerabilidad no funciona con pureza en ningún Estado de Australia, habiéndose producido una serie de excepciones nacidas por vía legislativa o jurisprudencial. Esta afirmación no debe poner alerta frente a los “cantos de sirena” de algunos extremistas autores nacionales que olvidan la realidad y se sumergen en teorías o principios, que ni siquiera se cumplen en sus países de origen Gonzales (2013). Una vez más, la realidad extra-registral ha determinado la introducción de excepciones que han minado la estructura el sistema al debilitar el principio de invulnerabilidad (Este es el argumento de Miranda, citado por Gonzales (2013)). Las excepciones son las siguientes:

- Se acepta la acción contradictoria del propietario extraregistral cuando existe fraude del titular registral, aun cuando la excepción no se admite en contra del tercer adquirente de buena fe y título oneroso (Este es el argumento de Miranda, citado por Gonzales (2013))
- No hay invulnerabilidad si es que el Registro ha concedido dos títulos inscritos contradictorios sobre un mismo inmueble, en cuyo caso el segundo inscribiente no resulta amparado, ni aun cuando tenga buena fe y título oneroso (Este es el argumento de Miranda, citado por Gonzales (2013))
- Las servidumbres notorias afectan al propietario a pesar de no encontrarse inscritas (Este es el argumento de Miranda, citado por Gonzales (2013))
- El principio de invulnerabilidad tampoco se aplica cuando existen errores en la descripción del inmueble, ya que en estos casos un título de propiedad no puede alterar la realidad

material de la finca (Este es el argumento de Miranda, citado por Gonzales (2013))

- Desde 1952 se admite la usucapión contra el Registro, es decir, se permite que un poseedor pueda vencer a un titular registral cuando ha cumplido todos los requisitos legales propios de la usucapión. Existe una franca corriente de opinión favorable a dar entrada a esta excepción al principio de invulnerabilidad, lo cual demuestra las limitaciones del sistema Torrens en cuanto a la modificación de la realidad extraregstral, resultando imposible hacerlo cuando se trata de una realidad material como la posesión, constitutiva de un hecho que no puede desconocerse (Este es el argumento de Miranda, citado por Gonzales (2013))
  
- Si bien se requiere la inscripción registral para que opere la transmisión o constitución de un Derecho real inmobiliario, el adquirente cuyo derecho aún no se ha inscrito es titular un llamado “derecho real de equidad”. Por medio de este, el adquirente puede oponerse al titular registral, a pesar de no haberse efectuado la inscripción de la transferencia; sin embargo, no puede oponerse frente a un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso del mismo titular registral, pues en este caso juega plenamente la presunción de integridad del asiento. Además, la legislación ofrece un mecanismo para que el titular del derecho real “de equidad” pueda oponerse incluso a terceros. Es el caso del caveat, que funciona como un asiento de contradicción que da noticia a los terceros de la existencia de una transferencia todavía no consumada con la inscripción Gonzales (2013). Suele utilizarse el caveat cuando la compraventa es al crédito, previniéndose que el titular registral pueda repetir la enajenación en perjuicio del primer comprador (Este es el argumento de Miranda, citado por Gonzales (2013))



- Por último, se reconoce una excepción al principio de invulnerabilidad en los casos en que los negocios de enajenación sean nulos. Sin embargo, el tema ha sido profusamente debatido en la doctrina y jurisprudencia australiana, existiendo posiciones encontradas sobre el tema. (...) La polémica más trascendente es aquella que contrapone las teorías de la “invulnerabilidad diferida” con respecto a la “invulnerabilidad inmediata”. La primera teoría adopta el criterio de que la invulnerabilidad no protege al titular que ha adquirido de un negocio nulo, sino solo a quien adquiere de él a título oneroso y con buena fe. Por el contrario, la segunda de las teorías establece que el titular registral (de buena fe) resulta protegido aun cuando la causal de nulidad se presente con respecto al negocio de adquisición por él celebrado. La discusión doctrinal y judicial se mantiene hasta el presente. Gonzales (2013)
  
- Teóricamente, la transmisión de inmuebles en el sistema australiano es bastante sencilla, ya que apenas se requiere el llenado de un formulario que contiene el contrato que da origen a la enajenación. No se requiere la intervención de notarios o abogados, bastando simplemente la concurrencia de un testigo que declare conocer personalmente al vendedor y, además, que este suscribió el documento libre y espontáneamente. Gonzales (2013)

En buena cuenta, y como resumen, puede decirse que las características fundamentales del sistema australiano son las siguientes Gonzales (2013):

- a) La inscripción tiene valor constitutivo, y en muchos casos inatacable (sanatoria de vicios), aun cuando existen múltiples excepciones. Gonzales (2013)

- b) El Registrador cuenta con amplias facultades calificadoras respecto a la legalidad del título, asumiendo prácticamente el status de un “juez de tierras”. Esta situación, sin embargo, no representa necesariamente una ventaja por cuanto los procedimientos de matriculación de una finca son lentos y costosos, pudiendo demorar fácilmente un año. Esta excesiva pretensión de examinar los títulos, al extremo de impedir la inscripción por la mera posibilidad de un vicio, ha motivado severas críticas por los autores australianos Gonzales (2013)., e incluso ha motivado algunas corrientes legislativas favorables a la simplificación (Este es el argumento de Miranda, citado por Gonzales (2013))
  
- c) La reducción o eliminación de formalidades, y la consiguiente autorización para que la inscripción se funde en documentos privados. Sin embargo, la necesidad de los particulares de contar con un servicio profesional de asesoría inmobiliaria ha originado la creación de una especie de “corredores” (solicitors) cuyo costo es sumamente elevado Gonzales (2013), siendo que la tasa de sus servicios oscila entre 0,75% al 2% del valor del inmueble (Este es el argumento de Miranda, citado por Gonzales (2013), sin contar con el derecho que se paga por la inscripción del título. Es decir, se eliminó la función notarial, pero la necesidad de asesoría especializada obligó al uso de solicitors cuyo costo es mucho más elevado. Gonzales (2013))

## **EL PROCESO JUDICIAL**

Sobre el particular, (...) la actividad mediante la cual se desarrolla en concreto la función jurisdiccional se llamada proceso. Dicha función no se cumple, en efecto, en un solo tiempo o acto, sino con una serie coordinada de actos que se desarrollan en el tiempo y que tienen a la formación de un acto final. [...] En su conjunto, el contenido de esta actividad diversa se ordena en el esquema de una demanda que una

parte dirige al órgano jurisdiccional rente a la contraparte, y a la cual el órgano responde con un providencia; entre estos dos actos, uno que abre y el otro que cierra el proceso se desarrolla una actividad intermedia más o menos compleja, dirigida a preparar y hacer posible precisamente el pronunciamiento del acto final (pp. 27-28), actividad que se cumple con el contradictorio efectivo o al menor virtual de la contraparte”. (Este es el argumento de Liebman, citado por Sevilla (2022))

En efecto, en el proceso hay una serie de actos cada uno de ellos independientes que tienen una finalidad concreta y otra abstracta, por ejemplo, admitida a trámite una demanda se pone en conocimiento de la misma al demandado (emplazamiento), acto procesal que tiene como finalidad concreta que se respete el derecho de defensa del demandado, pero este acto procesal en conjunto con los demás actos procesales tendrá una finalidad abstracta, la cual es la realización del derecho material en el caso concreto, y con ello lograr la paz social con justicia (finalidad última del proceso). Sevilla (2022)

Ahora bien, con el propósito de precisar nuestras bases teóricas alegamos que, el proceso judicial se rige por diversos principios siendo uno de los más importantes el Principio de Preclusión.

Al respecto, “Por este principio se concibe que en el procedimiento existen etapas, es decir, debe quedar zanjada una para pasar a la otra, lo que se da por un tema de orden y seguridad jurídica, además que con este principio indirectamente se protege el derecho de defensa de los justiciables.” Sevilla (2022)

Agrega el mencionado autor: Estas etapas procesales serían, “una primera llamada postulatoria, que es aquella en donde las partes proponen su pretensión y defensa, respectivamente; una segunda, denominada probatoria, que es el momento o fase en el cual las partes intentan acreditar sus afirmaciones expresadas en la primera; una etapa llamada decisoria, a cargo del juez y consiste en la declaración del derecho a cada caso concreto; una cuarta llamada impugnativa dentro

de la cual las partes pueden cuestionar y pedir un nuevo examen de la decisión judicial expedida, y finalmente la etapa ejecutoria, que es aquélla en donde se procede, voluntariamente o coactivamente, a hacer cumplir la decisión judicial definitiva.” (Este es el argumento de Monroy, citado por Sevilla (2022))

Por otra parte, precisamos también lo referido al Principio de Pluralidad de instancias. Este principio del procedimiento tiene su sustento en el reconocimiento por parte del legislador en la posibilidad (latente) de la falibilidad del juez, y ante ello los ciudadanos gozan de la posibilidad que sus decisiones puedan ser revisadas por otro juez (ya sea de la misma instancia o una instancia superior) a través de los recursos impugnatorios establecido en la ley procesal. Sevilla (2022)

Por ello, “es fundamental en el procedimiento que todo acto del juez que pueda lesionar los intereses o derechos de una de las partes, sea impugnible, es decir que exista algún recuso contra él, para que se enmiendan los errores o vicios en que se haya incurrido”. (Este es el argumento de Echandía, citado por Sevilla (2022))

## **EL RECURSO DE CASACIÓN**

Sin perjuicio de los demás recursos impugnatorios establecidos en el Código Procesal Civil, en nuestra tesis solamente nos referiremos al recurso de casación.

En esa línea, Es casi unánime la doctrina que establece la gestación del recurso de casación luego de la Revolución Francesa, a pesar que existen instituciones jurídicas que de alguna manera podrían denominarse las predecesoras de este recurso. Sevilla (2022)

[L]a casación es un recurso impugnativo, específicamente un recurso devolutivo y de carácter extraordinario, siendo que al ser considerado un recurso su naturaleza jurídica yace dentro del derecho procesal, pese a que en sus inicios era eminentemente político, ya que como se ha señalado el tribunal encargado de conocerlo no era parte del órgano jurisdiccional sino por el contrario del parlamento, el interés de

las partes no interesaba en nada sino por el contrario la correcta aplicación de la ley era el sustento de este recurso, y no era vinculante el fallo de la corte de casación, además el mismo procede contra sentencias o autos que pongan fin al proceso. Sevilla (2022)

Para culminar el estudio de este recurso, resulta conveniente señalar cuáles son las finalidades que cumple el recurso de casación dentro en los ordenamientos jurídicos, y en específico en el nuestro. Sevilla (2022)

“En doctrina las finalidades o funciones del Recurso de Casación son los siguientes: i) Controlar la correcta observancia de la norma jurídica, lo que equivale a defender la ley contra arbitrariedades de los jueces en su aplicación (función nomofiláctica) ii) Controlar el correcto razonamiento jurídico-fáctico de los jueces en la emisión de sus resoluciones, sobre la base de los hechos el derecho que apliquen al caso (función controladora de logicidad) iii) Uniformar la jurisprudencia, en el sentido de unificar criterios de decisión (función informadora de decisiones judiciales) iv) Contribuye con una de las finalidades supremas del proceso en general, cual es, la de obtener justicia en el caso concreto, cuando tiene que pronunciarse sobre el fondo de la controversia (función dikelógica) v) Tiene finalidad política, en el sentido de que interesa al ordenamiento político la aplicación correcta de la ley en el ejercicio de la función jurisdiccional (función político - judicial) vi) En otros sistemas legislativos, distintos al peruano, le atribuye como finalidad el control de la calificación y valoración de los elementos probatorios (Este es el argumento de Carrión, citado por Sevilla (2022)

### **FUNCIÓN NOMOFILÁCTICA**

PALOMINO, –citado por CÁNOVAS- nos dice que: “La palabra nomofiláctica es de etimología griega. Nomos es un sufijo griego que significa gobierno, norma o ley, y Filaké significa salvaguarda o defensa, en nuestro caso estaremos hablando de salvaguarda de la ley o defensa de la norma” (Este es el argumento de Palomino, citado por Cánovas y Sevilla (2022)

Lo más destacado del fin que comentamos es que, “a pesar de ser obtenido en un proceso judicial, no tiene una naturaleza jurisdiccional. De hecho, el cuidado de la aplicación de la ley implica un fin ajeno al proceso, más bien tiene una naturaleza legislativa. Con el propósito de ser didácticos, podríamos añadir que el fin estudiado sería desde una perspectiva romana *ius constitutionis* y no *ius litigatoris* (Sevilla, P, 2022, p. 196). Es decir, el cuidado en la aplicación de la norma interesa más a la sociedad que a los litigantes” (Este es el argumento de Monroy, citado por Sevilla (2022))

Al ser así, esta finalidad de la casación lo que busca es proteger la correcta aplicación e interpretación de la ley, busca la protección de la misma. Sevilla (2022)

### **FUNCIÓN UNIFORMADORA**

La misma que implica unificación de la jurisprudencia nacional para que sea aplicada de un mismo modo en toda la jurisdicción. Sevilla (2022)

Así, es de advertir que “la unificación de la jurisprudencia significa tendencia a la uniformidad de la interpretación judicial en el espacio, del modo que, en un cierto momento, la norma jurídica sea interpretada del mismo modo en todo el territorio del Estado; pero no en el tiempo. La uniformidad en el tiempo no pertenece, no es inherente a la Casación [...] (Este es el argumento de Marchese, citado por Sevilla (2022))

### **FUNCIÓN DIKELÓGICA**

GUASP, J, –citado por VÉSCOVI- ha señalado lo siguiente: “los fines enunciados –de índole política- no corresponden a un instituto procesal; el proceso, dice, no está destinado ni a la protección del ordenamiento jurídico, ni a la uniformización en la aplicación de la ley” (Este es el argumento de Guasp, citado por Véscovi y Sevilla (2022))

A través de este pensamiento, por demás adecuado y al que nos unimos por cuanto los institutos procesales obviamente deben ser creador para que el proceso cumpla su fin, y si el proceso en el medio por el cual el Estado brinda a los particulares la posibilidad de resolver sus conflictos de intereses proscribiendo de esta manera la acción directa o autotutela, la casación como instituto procesal tiene que tener como función primordial el interés de las partes en conflicto, ese interés también debe verse satisfecho con este recurso, siendo que las dos finalidades descritas anteriormente no tienen como fundamento el interés de las partes, sino por el contrario ven satisfecho su finalidad a través del ejercicio del derecho al recurso –específicamente al recurso de casación – por las partes del proceso. Sevilla (2022)

En este orden de ideas, es donde se gesta la función dikelógica de la Casación, apelativo que le da el profesor argentino HITTERS, que vendría a ser la función del a casación de brindar justicia al caso concreto. Sevilla (2022)

### **2.3. DEFINICIONES CONCEPTUALES**

Este apartado cuenta con todas las definiciones que nos servirán para fundamentar nuestro análisis.

En tal sentido, aquellas siguen el orden establecido en cada libro y Sección del Código Civil y Procesal Civil, las cuales son:

#### **2.3.1. EL ACTO JURÍDICO Y REQUISITOS DE VALIDEZ**

Al respecto, el artículo 140, del Código Civil, establece:

El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar y extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

1. Plena Capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley.

2. Objeto física y jurídicamente posible.
3. Fin lícito.
4. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad. (Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre). Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil.

En ese sentido, la manifestación de voluntad proviene del sujeto de derecho con capacidad de ejercicio y que consiste en la exteriorización del querer interno del sujeto y de esta manera formando, el núcleo del acto jurídico, por cuanto es la que define su contenido específico, es decir, sus efectos consistentes en la creación, modificación o extinción de las relaciones o situaciones jurídicas. (Torres Vásquez, 2018, p. 165).

Plena capacidad de ejercicio. – Al respecto, Verdera (2019), citado por Ronald Cárdenas Krenz, *et al*, 2020, opina: Para los mayores de 18 años teniendo en cuenta que a esa edad, si bien la persona no ha alcanzado completamente su madurez, sí tendría una madurez suficiente para ejercer de por sí sus derechos y responder por sus actos, actuando libre y conscientemente. (p. 256).

El objeto físico y jurídicamente posible. – Para nuestro proyecto de investigación, el objeto físico lo constituye el bien inmueble objeto de la compraventa, el cual debe tener existencia física, es decir, un objeto que tenga existencia y perceptible por los sentidos del hombre. La posibilidad jurídica del inmueble está referida a que legalmente debe ser posible su transferencia, o lo que es igual decir, el bien inmueble debe estar dentro del comercio y, pertenecer al transferente.

La finalidad lícita. – Es La razón que justifica el acto jurídico. Contrario sensu, la finalidad o causa ilícita es celebrar un acto jurídico que se opone a las normas imperativas, al orden público o a las buenas costumbres; pues ello obedece a que, mediante la celebración del contrato de compraventa (para el caso que nos ocupa) no se pretenda



vulnerar el derecho de otra persona, ni tampoco atentar contra alguna norma de orden público o contra las buenas costumbres.

Finalmente, la observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad, es –precisamente- un requisito legal que impone la norma jurídica a efecto que el acto jurídico tenga existencia, lo cual implica el cumplimiento irrestricto por las partes.

### **2.3.2. LA POSESIÓN**

El artículo 896, del Código Civil, dispone:

La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. (Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre). Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil.

La sola posesión es el control voluntario de un bien con relativa permanencia o estabilidad, destinado al beneficio propio (autónomo) cuya finalidad es el uso y disfrute en cualquier momento, sin necesidad de un título jurídico que sirva de sustento. Gonzales (2014)

(...) la posesión es situación de hecho, por lo que la existencia de un título jurídico es irrelevante. Gonzales (2014)

### **2.3.3. LA PROPIEDAD**

El artículo 923, del Código Civil, prevé:

“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.” (Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre). Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil.

La propiedad es exclusiva (o excluyente, podría decirse mejor), porque elimina o descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo desde

luego que el propietario lo autorice. Tan completo (absoluto) es el derecho de propiedad que no deja lugar a otro derecho. La institución de la copropiedad (propiedad que ejercitan varias personas) no desvirtúa este carácter de exclusividad porque en la copropiedad el derecho sigue siendo uno. Lo que ocurre es que lo ejercitan varios titulares. Estos constituyen un grupo, que es el titular del derecho y que excluye a cualesquiera otros. Avendaño, et al, (2020)

## **TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE**

El artículo 949, del Código Civil, señala:

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal distinta o pacto en contrario. (Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre). Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil.

Esta norma recoge la teoría consensualista para transferir la propiedad inmueble, de modo que, para ser propietario de un inmueble solamente es necesario la voluntad de los contratantes. (Elaboración propia)

## **CONCURRENCIA DE ACREEDORES**

El artículo 1135, del Código Civil, establece:

Cuando el bien es inmueble y concurren diversos autores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor e buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en su 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. (Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre). Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil.

En forma más genérica –y aplicable a nuestro artículo 1135-, (o más) títulos adquisitivos válidos otorgados por la misma persona y sobre el mismo bien inmueble, siendo que dicha pugna de intereses debe ser zanjada claramente por la ley, en tanto no es posible admitir la entrega

de un mismo bien a distintas personas que arguyen títulos incompatibles sobre él. Gonzales (2013)

## **CONTRATO DE COMPRAVENTA**

El artículo 1529, del Código Civil, establece:

Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero. (Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre). Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil.

La compraventa es un contrato eminentemente consensual, ya que se celebra con el solo consentimiento de las partes, y toda formalidad que se desee seguir será porque las partes decidan imponérsela, pero no porque la ley lo exija (este es el argumento de la Sentencia de Casación N° 3041-2008-Puno, del 16 de octubre de 2008, emitida por la Sala Civil Permanente, de la Corte Suprema de Justicia de la República, citado por Castillo (2021)

## **PRINCIPIO REGISTRAL DE OponIBILIDAD DE DERECHOS REALES**

Sobre el particular, el artículo 2022, primer párrafo del Código Civil, dispone:

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. (...). (Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre). Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil.

Este principio nos da a conocer cómo funciona cuando compiten dos derechos reales y, cuándo uno es real y el otro registral.

La oponibilidad de un derecho garantiza la exclusividad de la titularidad de un derecho y tiene que ver con la posibilidad de que los terceros conozcan el derecho ajeno que han de respetar. Amado (2021)

## **EL PRINCIPIO REGISTRAL DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL**

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, 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. (Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre). Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil.

La figura central del principio de fe pública registral lo constituye el tercero registral, quien es la persona que recibe la protección del Estado en lo que respecta al mantenimiento de su derecho, aunque se anule, rescinda o resuelva e de su transferente por virtud de causas que no constan en el registro. Amado (2021)

El tercero 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 conexas con su derecho inscrito y que confronta con el mismo. Amado (2021)

## **LA RECONVENCIÓN**

Se encuentra regulada en el artículo 445, del Código Procesal Civil, que establece:

La reconvencción se propone en el mismo escrito en que se contesta la demanda, en la forma y con sus requisitos previstos para esta, en lo que corresponda.

La reconvencción es admisible si no afecta la competencia ni la vía procedimental originales.

La reconvencción es procedente si la pretensión contenida en ella es conexas con la relación jurídica invocada en la demanda. En caso contrario, será declarada improcedente. (...). (Presidencia de la República. 1993, 22 de abril. Decreto Legislativo N° 768, por el cual se aprueba el TUO, del Código Procesal Civil).

La reconvencción es aquella institución que contiene una pretensión autónoma del demandado dirigido contra el actor, que guarda conexidad con la pretensión de esta invocada en la demanda, pero no o contradice. No se plantea a parte sino dentro del mismo proceso, lo cual implica que tanto el demandante como el demandado originarios tengan a la vez la categoría principal contraria. (Este es el argumento de Hinostroza, A, (2003), citado por Franciscckovic, et al (2016)

La reconvencción es una nueva demanda, completamente independiente de la originaria, y está autorizada por razones de economía procesal, para evitar un doble litigio entre las mismas partes. (Este es el argumento de Alsina (1957), citado por Franciscckovic, et al (2016)

## **2.4. HIPÓTESIS**

### **2.4.1. HIPÓTESIS GENERAL**

Delimitamos que, los efectos jurídicos del Contrato de Compraventa de bien inmueble son Reales, dado que, a través del consentimiento se produce el efecto traslativo, conforme lo dispone el artículo 949, del Código Civil, concordante con el artículo 1529, del acotado Código, no obstante, el contrato por sí mismo no tiene la fuerza de transferir el Derecho de Propiedad.

Nuestra doctrina jurídica viene a ser que: para comprender el efecto Real, del contrato de compraventa de bien inmueble, debemos entender la naturaleza jurídica de nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles, el cual se encuentra previsto en el artículo 949, del Libro V-

Derechos Reales, del Código Civil, haciendo una clara distinción con el artículo 1135, del Libro VI-Derechos de Obligaciones, del Código Civil.

### **PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA**

En la mayoría de los casos, el primer comprador resulta perjudicado, pues el segundo comprador alega tener Derecho de Propiedad sobre un bien inmueble, y que cuenta con Documento de Fecha Cierta o refiere ser un Tercero de Buena Fe, amparando su pretensión en el artículo 2014, del CC, razón por la cual, al momento de interponer su demanda reclama judicialmente la titularidad del bien frente al primer comprador, entonces, éste primer comprador puede defender su Propiedad, Reconviniendo bajo la pretensión de la Usucapión.

### **SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA**

La Corte Suprema de la República, sobre los efectos jurídicos del contrato de compraventa de bien inmueble, señala en algunos casos que, los efectos son reales y en otros son obligacionales.

De tal manera, en la problemática en que se enfrenta un Título no inscrito, frente a un Título inscrito, respecto de un mismo bien inmueble, reclamado por diferentes compradores, para declarar judicialmente como propietario a uno de ellos debe tenerse en cuenta lo siguiente:

- i) Quien o quienes se encuentran en posesión del bien en controversia y bajo qué título lo vienen haciendo, pudiendo darse el caso que terceras personas se encuentren ocupando el inmueble.
- ii) El segundo comprador, debe revisar quien es la persona que paga los arbitrios y demás servicios que brindan diversas entidades, de modo que, le permita conocer si existe algún trámite pendiente de calificación, a efecto de comprobar si en estos documentos se consigna el nombre de su vendedor,

pues de no ser así, se genera la duda sobre la titularidad del bien.

- iii) Si el primer comprador cuenta con Título no inscrito y, se encuentra en posesión del bien y, a pesar de ello, una segunda persona lo adquiere y lo inscribe, entonces, no puede alegar su Buena Fe, dado que, estuvo en la potencial situación de identificar la condición del inmueble y conocer a quien lo ocupaba.
- iv) Si de los medios probatorios el Juez advierte una Usucapión, entonces, deberá declarar infundada la Demanda en que se reclame el Derecho de Propiedad.

## **2.5. VARIABLES**

Se entiende por codificación al proceso de conceptuar los datos. La codificación demás incluye formular preguntas y dar respuestas provisionales (hipótesis) acerca de las categorías y sus relaciones. Este es el argumento de Straus, 1987, citado por Bénard (2016)

Por lo tanto, mediante la codificación abierta se construyen o crean las categorías de análisis.

En ese sentido -en nuestra tesis- a efecto de conceptualizar nuestras categorías, en primer lugar, hemos realizado un resumen de cada una de las sentencias de casación, consignado, los datos más resaltantes.

En atención a ello, hemos consignado nuestras categorías de análisis, los cuales tienen naturaleza jurídica y procesal, de modo que, nuestro proyecto de investigación está encaminada al análisis de un problema jurídico-material y procesal.

En consecuencia, utilizaremos dos categorías de análisis, cada una con sus respectivas sub categorías, las cuales -conceptualmente- se encuentran vinculadas entre sí; que son las siguientes:

### **2.5.1. VARIABLE DEPENDIENTE**

Al respecto, abordamos como Categoría 1:

“Efectos jurídicos del contrato de compraventa del mismo bien inmueble a más de un comprador”

Asimismo, como Subcategoría 1:

Usucapión como defensa del Derecho de Propiedad.

Y, finalmente, como Subcategoría 2:

Reconvención del primer comprador

### **2.5.2. VARIABLE INDEPENDIENTE**

Al respecto, abordamos como Categoría 2:

“Sentencias de casación de diverso pronunciamiento emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República 2016-2020”

## **2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES**

Sobre el particular, la Operacionalización de nuestras categorías y subcategorías, las realizamos de la siguiente manera:



CATEGORÍA	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DIMENSIÓN OPERACIONAL
<p><b><u>Categoría de Análisis 1</u></b></p> <p>Efectos jurídicos del contrato de compraventa del mismo bien inmueble a más de un comprador</p>	<p>La transmisión del Derecho de Propiedad del bien inmueble, opera solamente con el consentimiento o requiere la entrega física del bien, conforme a los artículos 949, y 1529, del Código Civil, respectivamente.</p>	<p>Produce la controversia si el contrato de compraventa tiene efectos reales u obligacionales.</p>
<p><b><u>Sub categoría de análisis 1</u></b></p> <p>Usucapión como Defensa del Derecho de Propiedad</p>	<p>La usucapión nace a través de una posesión cualificada, de modo que, constituye un modo de adquisición originario del Derecho de Propiedad.</p>	<p>Mecanismo de tutela del Derecho de Propiedad, que puede utilizar el primer comprador frente a otro comprador.</p>
<p><b><u>Sub categoría de análisis 2</u></b></p> <p>Reconvención del primer comprador</p>	<p>Permite contrademandar al accionante.</p>	<p>El primer comprador-poseedor puede reconvénir a través de la Usucapión, para tutelar su Derecho de Propiedad, frente al primer adquirente.</p>

CATEGORÍA	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DIMENSIÓN OPERACIONAL
<p><b><u>Categoría de Análisis 2</u></b></p> <p>Sentencias de Casación de diverso pronunciamiento, emitidos por la Corte Suprema de Justicia de la República, 2016-2020</p>	<p>La Corte Suprema señala que la compraventa de bien inmueble a más de un comprador tiene efectos obligacionales en otros casos indica que los reales, aplicando las normas para cada uno.</p>	<p>Desconocimiento de los efectos jurídicos del contrato de compraventa del mismo bien inmueble a más de un comprador</p>

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN**

La presente investigación es de tipo jurídica propositiva.

Sobre el particular, es propositiva, porque consiste en elaborar y proponer cambios y reformas en base a una nueva teoría, lo que solo será posible gracias al uso del método analítico, hermenéutico, inductivo, sistemático y exegético. Tantaleán, et al (2022)

##### **3.1.1. ENFOQUE**

La presente tesis tiene un enfoque cualitativo. Puesto que, obedece a una comprensión del mundo en la que sus complejidades se explican desde el interior del investigador y su vasta capacidad de comprensión de las realidades sociales estudiadas. Páramo (2020)

Precisamente, nuestra tesis al tener este enfoque, será expresada de forma narrativa, aplicando el silogismo jurídico y la interpretación de diversos enunciados científicos jurídicos.

##### **3.1.2. ALCANCE O NIVEL**

Nuestra tesis tiene un alcance o nivel analítico, debido a que, se consideró como un tipo de metodología que parte de la observación, para luego ser analizado y finalmente interpretado conforme a las normas aplicables al problema planteado.

##### **3.1.3. DISEÑO**

Dado que, el enfoque de nuestra tesis es cualitativa, entonces, el diseño es la teoría fundamentada, que “es una teoría derivada de datos recopilados”, destacando que este enfoque considera a la estrecha relación entre la recolección de los datos, su análisis y la posterior elaboración de una teoría basada en los datos obtenidos en el estudio

como una de sus características fundamentales. Este es el argumento de Strauss y Corbin, 2002, citado por Bénard (2016)

Así, la TF [Teoría Fundamentada] tiene el potencial de transformarse en un potencial instigador del cambio social una vez que ha logrado explicar la conducta de tales actores sociales, a quienes se les transfiere un grado de control del que antes no disponían. Este es el argumento de Wuest, 1995, citado por Bénard (2016)

En efecto, nuestra investigación está basada en la recopilación en primer lugar, de bases teóricas, en segundo lugar, de definiciones conceptuales y, en tercer lugar, de algunas Sentencias de Casación emitidas por nuestra Corte Suprema de la República, entre los años 2016-2020, los cuales serán observados, explicados y finalmente interpretados, proceso denominado análisis y, en consecuencia, generar una definición teórica, o lo que es igual decir, generar un nuevo conocimiento.

## **3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA**

### **3.2.1. POBLACIÓN**

Nuestra población está conformada por las Sentencias de Casación, emitidas nuestra Corte Suprema de la República, entre el periodo 2016-2020.

### **3.2.2. MUESTRA**

Sobre el particular, dado que, nuestra tiene el enfoque cualitativo, es propio utilizar y denominar la muestra teórico, que, (...) es aquel que se utiliza para generar teorías <<en donde el analista colecciona, codifica y analiza sus datos, y decide qué datos coleccionar en adelante, y dónde encontrarlos para desarrollar una teoría mejor a medida que la va perfeccionando>> Olabuénga (1996).

Esto permite al investigador encontrar categorías (bien de personas, bien de sucesos) en las que poder profundizar. Por este

motivo, la preocupación central en este tipo de muestro es: hallar información relevante para la teoría que se está buscando, más que el número correcto de unidades, o de su selección al azar. Este es el argumento de Olabuénga, 1996, citado por Bénard (2016)

En atención a ello, nuestra tesis al tener un enfoque cualitativo solamente requerimos una muestra teórica en que su contenido sea relevante.

Por tanto, nuestra muestra (muestra teórica) lo conforman 05 cinco Sentencias de Casación emitidas por la Corte Suprema de la República, 2016-2020, las cuales nos servirán en el desarrollo de nuestra Teoría Fundamentada.

### **3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

#### **GUÍA DE FICHA RESUMEN**

La elaboración de nuestra guía fue elaborada con el propósito de lograr una mejor comprensión de los datos que más relevantes de cada una de las Sentencias de Casación, los cuales son:

- a)** La nomenclatura de la Sentencia de Casación.
- b)** La materia o pretensión.
- c)** Nombre de la Sala Suprema que la emitió.
- d)** Fecha de publicación.
- e)** Fundamento o Considerando más importante.
- f)** Decisión

Por tanto, nuestra guía de ficha resumen se encuentra ubicada en el Anexo – 1, de este trabajo de investigación.

## **INSTRUMENTO**

En atención a lo descrito en el apartado anterior, nuestro instrumento es la ficha resumen, las cuales -en el siguiente Capítulo- las desarrollamos y consignamos de forma ordenada.

Este instrumento nos permitirá observar y detallar cada Sentencia de Casación que hemos seleccionado para analizar.

## **GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTARIO**

Al respecto. Al tratarse de una investigación eminentemente teórica, el instrumento predominante ha sido el fichado de la información, esto es, el contacto o relación que el investigador ha tenido con la fuente de información jurídica, la cual ha debido necesariamente vaciarse en fichas. Tantaleán, *et al*, (2022).

De modo tal, para analizar cada una de las Sentencias de Casación (que seleccionamos para analizar), hemos clasificado nuestro análisis documentario, de la siguiente manera:

- a)** Materia del Recurso de Casación.
- b)** Parte Procesal que interpuso el Recurso.
- c)** Hechos.
- d)** Sentencia de Primera Instancia.
- e)** Sentencia de Segunda Instancia.
- f)** Fondo de la Cuestión Controvertida.
- g)** Considerandos mediante los cuales se resuelve el caso particular.

Precisamos que, el desarrollo de cada literal -mencionado anteriormente- contiene un resumen, por tanto, nuestra guía de análisis documentario se encuentra ubicada en el Anexo – 02, de este trabajo de investigación.

## **ANÁLISIS DOCUMENTARIO**

De lo expuesto en el punto anterior, este segundo instrumento como tal, se encuentra desarrollado en el siguiente Capítulo, de modo que, no se encuentra ubicado en este preciso acápite.

Este instrumento nos permitirá comprender los hechos que acontecieron en cada Sentencia de Casación que hemos seleccionado para analizar.

### **PARA LA PRESENTACIÓN DE DATOS**

Para procesar datos y analizar la información es necesario la Teorización de Opiniones, la cual nos permitirá desarrollar nuestra Teoría Fundamentada.

A efecto de obtener los datos de las diversas Sentencias de Casación, hemos utilizado nuestro primer instrumento el cual viene a ser la ficha resumen.

Para ello, en primer lugar, realizamos una búsqueda de diversas Sentencias de Casación bajo las pretensiones de i) Reivindicación, ii) Mejor derecho de propiedad, entre otros.

En segundo lugar, una vez obtenida aquella información hemos ingresado al Portal Web Institucional del Poder Judicial “Consulta de Expedientes Judiciales Supremos” (CEJ Supremo), en el cual consignamos los datos de las Sentencias de Casación encontradas, y de esta manera obtuvimos el documento completo en formato PDF.

Una vez ello, utilizamos nuestro segundo instrumento, esto es, el análisis documentario para realizar un resumen de los hechos, el cual nos ha permitido conocer cada caso particular.

Estas Sentencias de Casación son:

1. Sentencia de Casación N° 2188-2018-Lambayeque- Mejor Derecho de Propiedad [Ficha Resumen N° 01].

2. Sentencia de Casación N° 889-2017-Lima-Mejor Derecho de Propiedad [Ficha Resumen N° 02].
3. Sentencia de Casación N° 23329-2017-Ancash-Mejor Derecho de Propiedad [Ficha Resumen N° 03].
4. Sentencia de Casación N° 5683-2017-Lima-Mejor-Derecho de Propiedad [Ficha Resumen N° 04].
5. Sentencia de Casación N° 473-2017-Lima Norte- Mejor Derecho de Propiedad [Ficha Resumen N° 06].

Las que indicamos a continuación:





## FICHA RESUMEN N° 02

<b>FICHA RESUMEN</b>	SENTENCIA DE CASACIÓN N° 889-2017-LIMA MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD SALA CIVIL SUPREMA TRANSITORIA
CONSIDERANDO NOVENO:	
<p>(...) se ha determinado bajo la interpretación errónea del artículo 1135 del Código Civil que el emplazado ostenta un “mejor derecho de propiedad” (...) la aplicación de la norma en mención resulta impertinente al caso concreto pues la misma está orientada a regular los actos jurídicos que contiene obligaciones de dar (...) y no a las situaciones que atañen a los derechos reales (...).</p>	
<p>Por ello, se declaró INFUNDADO el recurso de casación y, en consecuencia, NO CASARON la Sentencia de Vista</p>	

Fuente: Con base a los datos de la Sentencia de Casación N° 889-2017-Lima-Mejor Derecho de Propiedad.

## FICHA RESUMEN N° 03

**FICHA RESUMEN**

SENTENCIA DE CASACIÓN N° 23329-2017-ANCASH  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD  
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE

CONSIDERANDO NOVENO

Por lo tanto, se verifica que las instancias de mérito no han cumplido con analizar si el título del accionante se encontraba o no afectado por algún vicio de carácter estructural o funcional, es razón a la doble venta realizada por la sociedad conyugal que le transfirió el predio sub Litis al actor a efectos de determinar qué parte procesal tiene un mejor título de propiedad; asimismo, se deberá verificar si el demandate al momento de la adquisición actuó o no como un comprador diligente, pues, quien adquiere un inmueble debe indagar a título de qué ocupa el inmueble una tercera persona (en este caso el demandado), ello en razón a que la inscripción registral del título tiene carácter declarativo y no constitutivo, precisándose que en nuestro ordenamiento jurídico, la transferencia de la propiedad se realiza con el título (contrato de compra venta) y el modo (la posesión).

Por ello se declaró FUNDADO el recurso de casación y, en consecuencia, NULA la Sentencia de Vista.

Fuente: Con base a los datos de la Sentencia de Casación N° 23329-2017- Ancash- Mejor Derecho de Propiedad.

## FICHA RESUMEN N° 04

### FICHA RESUMEN

SENTENCIA DE CASACIÓN N° 5683-2017-LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD  
SALA CIVIL SUPREMA PERMANENTE

#### CONSIDERANDO SEGUNDO:

(...) la titularidad del demandante sobre el inmueble sub litis sustentada en la minuta de compraventa de fecha dieciocho de julio de dos mil cinco, no puede ser preferente respecto de un derecho de propiedad que fue elevado a Escritura Pública y posteriormente inscrito en los Registros Públicos. Es decir, en este último caso, se trata de un título que tiene prioridad registral al encontrarse protegida por la buena fe de su adquirente, la misma que no ha sido enervada en el proceso que nos atañe.

Por ello, se declaró INFUNDADO el recurso de casación y, en consecuencia, NO CASARON la Sentencia de Vista.

Fuente: Con base a los datos de la Sentencia de Casación N° 5683-2017-Lima-Mejor-Derecho de Propiedad.

## FICHA RESUMEN N° 05

<b>FICHA RESUMEN</b>	SENTENCIA DE CASACIÓN N° 473-2017-LIMA NORTE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD SALA CIVIL SUPREMA TRANSITORIA
CONSIDERANDO NOVENO:	
(...) el artículo 1135 del Código Civil, establece que tratándose de concurrencia de acreedores, se prefiere al que inscribe su derecho con buena fe, cuya información registral confiere derechos erga omnes.	
Por ello, se declaró INFUNDADO el recurso de casación y, en consecuencia, NO CASARON la Sentencia de Vista.	

Fuente: Con base a los datos de la Sentencia de Casación N° 473-2017-Lima Norte–Mejor Derecho de Propiedad.

## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS

#### 4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS

Dado que, nuestro trabajo de investigación tiene un enfoque cualitativo, los datos se procesan mediante la Teoría Fundamentada, la que consiste en la proyección y elaboración de una teoría construida en base a argumentos, los que, en este caso, son argumentos jurídicos, razón por la cual, en lo sucesivo pasamos a exponer.

**CATEGORÍA 1:** Efectos Jurídicos del Contrato de Compraventa del mismo bien inmueble

**DIMENSIÓN:** Produce la controversia si el contrato de compraventa tiene efectos reales u obligacionales.

#### **CATEGORÍA 1**

#### **EFFECTOS JURÍDICOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL MISMO BIEN INMUEBLE A MÁS DE UN COMPRADOR**

Al respecto, es menester comenzar refiriéndonos que, la Propiedad encuentra asidero en nuestra Constitución Política vigente.

En efecto, el artículo 70, establece:

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

Esta norma tiene tres partes bien marcadas: (i) la declaración expresa de que la propiedad es inviolable, (ii) el señalamiento de los límites al ejercicio de la propiedad, y (iii) la regulación de la expropiación. Avendaño (2005)

En síntesis, el punto (i), expresamente detalla que, la Propiedad es inviolable y, como tal, frente a cualquier amenaza el Estado es su mayor garante, quien ofrece todo tipo de protección.

Respecto al punto (ii), estos límites se encuentran regulados en el CC, fijados al bien común y, a las restricciones y limitaciones por la vecindad y las normas de urbanización a cargo de las entidades del Estado.

Respecto al punto (iii), la expropiación es una “especie de enajenación”, empero, la finalidad de aquella (expropiación) es la utilidad y finalidad pública que se ajusta a los intereses del bien común perseguido por el Estado, tal como la construcción de un centro de salud.

Mediante aquella, el Estado reconoce el valor del Derecho de Propiedad y, a través del justiprecio compensa el despojo de un bien del cual no tiene poder alguno.

Como vemos de esta primera parte, la Constitución Política del Perú establece que, el Derecho de Propiedad es inviolable, su ejercicio se encuentra limitado, pues, el mismo Estado fija las restricciones; finalmente, si se determina la necesidad de una Expropiación, entonces el Estado paga un justiprecio en beneficio del propietario que resulta afectado, de tal forma, garantiza y protege al Titular, no dejándolo sin nada.

Ahora, nuestro CC, en su artículo 923, establece que:

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 en sentido jurídico, implica referirnos al Derecho de Propiedad. Ramírez (2017)

Hablar de derecho de propiedad es estar frente a la propiedad ya regulada y protegida por el derecho. Especificando: será el conjunto de condiciones y normas jurídicas precisas que regulan aquella relación para hacerla posible y efectiva, estableciendo cómo se adquiere, cómo se

conserva, cómo se transmite y se extingue; en otros términos, las condiciones y las reglas para la constitución, organización y desarrollo de la propiedad. Ramírez (2017)

La propiedad, llamada también dominio, es el derecho real por excelencia, que comprende todas las facultades sobre el bien, las mismas que no vienen a ser sino aspectos o desmembraciones de aquél. Lafaille (1943)

Nuestro CC, define a la propiedad como un poder, que da entender una capacidad totalizadora que ostenta una persona sobre un bien, el cual le permite todo un abanico de facultades, tanto para aprovecharlo y defenderlo frente a terceros.

## **DERECHOS REALES**

Nuestro Código Civil de 1984, vigente a la fecha, en concordancia con nuestra Constitución ha optado por regulación distinta entre los Derechos Reales, que versa sobre el poder de una persona sobre un bien y su aprovechamiento, y sobre los Derechos Obligatorios o de Crédito, que versa sobre las relaciones jurídicas patrimoniales entre personas. Por lo tanto, es fundamental analizar los elementos estos Derechos de forma aislada, a efecto de establecer su naturaleza jurídica.

## **CONCEPTO**

El derecho real es el poder jurídico, directo e inmediato, de un sujeto sobre un bien que le pertenece en orden a la satisfacción de un interés económico, poder que se adhiere y sigue al bien, por lo que puede oponerse frente a todos (*erga omnes*). Este es el argumento de Messineo, 1979, citado por Torres (2021)

En otros términos, el derecho real es el que nos pertenece directamente sobre un bien en orden a la satisfacción de un interés económico y es oponible frente a todos. Torres (2021)

El poder que se ejerce sobre el bien no implica necesariamente la utilización material de él, basta que le procure al titular una ventaja económica. Torres (2021)



Como vemos los Derechos Reales constituyen uno de los Derechos más importantes, dado que, permite la explotación y generación de riqueza en beneficio del mismo titular y el de los demás. Siempre en cuando este aprovechamiento se produzca conforme al bien común, mas no en perjuicio de algunos.

## **FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

### **EL IUS UTENDI**

Es el derecho de uso 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. Así, se usa una casa habitándola; hay *usus* también cuando llevamos puesto unas alhajas; hay uso, en fin, cuando utilizamos el automóvil para desplazarnos. Ramírez (2017)

### **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 vistas a la obtención de todos los provechos y utilidades que él produzca. El goce o disfrute significa, en otras palabras, el desarrollo del valor en uso de los bienes. Ramírez (2017)

### **EL IUS ABUTENDI**

Es la facultad de disposición del bien, que otorga una fisonomía propia al derecho de propiedad. Existen ciertos derechos que otorgan al titular de ellos la facultad de usar y gozar, tal acontece con el usufructo y la habitación, por ejemplo; el ius abutendi es característico del dominio. Solo el propietario puede disponer del bien. Ramírez (2017)

Siendo un atributo esencial para la 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. Ramírez (2017)

## **EL IUS VINDICANDI**

La propiedad es, por último, reivindicable. Vale decir que el dueño tiene el *ius vindicandi*. Para la protección de este atributo, el propietario goza de una acción como la reivindicatoria, la cual es imprescriptible (art. 927). Ramírez (2017)

## **ELEMENTOS DE LOS DERECHOS REALES**

Sobre el particular, referimos:

Es un poder jurídico: es decir, es una facultad tutelada por el derecho, que recibe su concreción en el ordenamiento jurídico, en el derecho positivo. Maisch (1979)

De un sujeto sobre un objeto: de lo que resulta que hay un único sujeto titular de un derecho y un objeto, materia del derecho, no existiendo, como en el derecho obligacional, pluralidad de sujetos. Maisch (1979)

Aprovechamiento total o parcial: lo que describe el elemento finalista de los derechos reales; el aprovechamiento del objeto por el sujeto, la utilización que hace la persona del bien; este aprovechamiento no requiere ser total. Maisch (1979)

Ejercicio directo o indirecto: con lo que se sanciona la libertad del titular del derecho para el ejercicio directo o por interpósita persona. Maisch (1979)

Oponibilidad erga omnes: como nota final del concepto de derechos reales figura la oponibilidad de terceros, a cualquiera, erga omnes, con lo que se perfecciona la institución jurídica y permite que el titular no se vea perturbado en su derecho. Maisch (1979)

Prescripción: el transcurso del tiempo hace adquirir el bien.

Ius perseguendi: (...) faculta al titular para perseguir la cosa y reclamarla de cualquiera que la tenga en su poder.

## **DERECHOS OBLIGACIONALES**

### **CONCEPTO**

La obligación constituye una relación jurídica por la que una persona, denominada acreedora, tiene el derecho de exigir a otra persona, denominada deudora, el cumplimiento de una prestación de dar, de hacer o de no hacer. Osterling y Castillo Freyre (2001)

El derecho de *crédito*, llamado también *personal* u *obligacional*, establece un vínculo entre un *acreedor* (sujeto activo) y un *deudor* (sujeto pasivo), en virtud del cual el primero tiene derecho de exigir y el segundo el deber de cumplir una *prestación* de naturaleza económica. Torres (2021)

De tal manera, los Derechos Obligationales implica la constitución de una relación jurídica de naturaleza patrimonial o económica entre un acreedor y un deudor, en que dependiendo del acto jurídico que celebren se realizaran prestaciones recíprocas, puesto que, no necesariamente uno de ellos, exige al otro el cumplimiento, sino que esto es recíproco.

En adición a ello, la obligación es una vinculación intersubjetiva concreta de cooperación. Palacios y Núñez (2004)

Así, podemos inferir que, el acreedor, para ver satisfecho su interés está a la espera que el deudor realice una conducta colaborativa o de cooperación, a efecto de cumplir con la obligación.

### **NATURALEZA JURÍDICA DE LA OBLIGACIÓN**

Para explicar la naturaleza jurídica de la obligación, debemos remitirnos a la doctrina extranjera.

Es la teoría aportada por la doctrina alemana, la que ha alcanzado mayor difusión, y se ha desarrollado en países como Francia, Italia y España. Se trata de la teoría del débito y la responsabilidad (Schuld und Haftung) Ella explica la naturaleza jurídica de la obligación a partir de un criterio subjetivo, aunque con caracteres distintos e innovadores. Osterling y Castillo (2008)

Fue Pacchioni uno de los que asimiló la relación jurídica obligatoria no como algo unitario, sino como una relación compleja, formada por dos elementos, el Schuld (débito o deuda) y el Haftung (garantía o responsabilidad). Osterling y Castillo (2008)

Se asume en esta teoría que en la relación obligatoria existe una deuda entre el deudor y acreedor, por el cual el primero, esto es el deudor, se encuentra sometido a satisfacer un interés de su acreedor, por medio de la realización de cierta prestación. A su vez, hay una situación de garantía, pues el patrimonio del deudor, queda a disposición del acreedor en caso de incumplimiento, lo que algunos autores denominan <<prenda genérica o universal>>. Osterling y Castillo (2008)

En conclusión, el débito y la responsabilidad son dos elementos inseparables, que siempre están presentes en la relación obligacional, en la que se encuentran interconectados. Deuda y responsabilidad no pueden constituirse en elementos autónomos distintos. La responsabilidad solo se justifica a través de la idea de la obligación jurídica. Se es responsable porque se debe algo. No existe responsabilidad sin deber previamente, y un deber que quiera ser calificado como jurídico, en el sentido de obligación civil, constituye bajo una u otra forma un caso de responsabilidad. Osterling y Castillo (2008)

## **ELEMENTOS DE LOS DERECHOS OBLIGACIONALES O DE CRÉDITO**

En cuanto a los sujetos: (...) en el derecho obligacional hay siempre pluralidad de sujetos: el acreedor y el deudor, entre activo y pasivo respectivamente de la relación. Maisch (1979)

En cuanto al contenido del derecho: (...) supone una prestación o una abstención del deudor, en favor del acreedor. Maisch (1979)

En cuanto a la determinación del bien: (...) hay obligaciones “in genere” como la de dar una cantidad de soles o entregar toneladas de cobre. Maisch (1979)

En cuanto a su finalidad: (...) tiende a obtener una prestación de otra persona. Maisch (1979)

En cuanto al grado: (...) el derecho obligacional es relativo, solo es oponible al sujeto pasivo, o sea al deudor. Maisch (1979)

En cuanto a la duración: (...) los vínculos obligacionales son esencialmente transitorios. El deudor al cumplir la prestación que, lo obliga frente a su acreedor queda librado de ella. Maisch (1979)

En cuanto al objeto: Este debe ser posible, lícito, determinado o determinable, y patrimonial.

Prescripción: el transcurso del tiempo extingue el derecho.

Ius preferendi: (...) cuando los derechos personales procuran hacerse efectivos en las ejecuciones colectivas, siguen la "ley del concurso", es decir, que si los bienes del deudor no alcanzan para satisfacer todos los créditos, se distribuyen a prorrata (en proporción a sus montos), entre los distintos acreedores. Maisch (1979)

## **NATURALEZA JURÍDICA DE LA CONCURRENCIA DE ACREEDORES DE BIEN INMUEBLE**

Al respecto, el artículo 1135, del Código Civil, establece:

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, al título que conste de documento de fecha cierta más antigua. (Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre. Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil).

Este artículo regula lo referido a la concurrencia de títulos sobre un mismo bien inmueble, en el cual, un mismo deudor se ha obligado frente a diversos acreedores a entregar un mismo bien inmueble, y parta tal

efecto, la norma ha previsto un orden cronológico, para entregar el bien al acreedor, según corresponda.

Sin embargo, hemos de advertir que, este artículo se encuentra en el Libro VI, de Obligaciones, de nuestro Código Civil vigente, de modo que, su rango de aplicación debe limitarse a ello (a las obligaciones).

Esto resulta importante, puesto que, si nos encontramos ante la transferencia de un bien inmueble que se encuentra regulado (principalmente) por el artículo 949, del Código Civil, no hay razón para recurrir al artículo 1135, del CC, por cuanto, su aplicación se enmarca dentro de los derechos obligacionales o de crédito, o cuando se trate de títulos que no sean incompatibles.

No pueden coexistir dos o más derechos reales idénticos sobre un mismo bien. Así, por ejemplo, sobre un mismo predio no es posible que existan dos o más propietarios, poseedores, usufructuarios, superficiarios, dos o más hipotecas del mismo rango, por la simple razón de que ninguno podría ejercer su derecho sin ser estorbado por los demás, pues cada titular trataría de excluir a los otros, existiendo entre ellos una lucha permanente, dado que a la amplitud de poder de estos derechos absorbe la totalidad del objeto. Torres (2021)

Varios propietarios o varios poseedores de un mismo bien solamente son concebibles en relación de comunidad (copropiedad y coposesión). Torres (2021)

La exclusividad no solamente implica que no pueden concurrir dos o más derechos idénticos, del mismo nivel, sobre un mismo bien: la propiedad excluye toda propiedad, el usufructo. A contrario sensu, sobre un mismo bien pueden concurrir dos o más derechos reales diferentes, de distinto nivel, siempre que se trate de derechos cada vez más limitados el uno al otro. A un mayor derecho puede adjuntársele otro menor, este otro más inferior y así sucesivamente, por cuanto los derechos menores tomando menos del bien dejan siempre un margen de pertinencia del mismo para el derecho mayor. Por ejemplo, la

propiedad no excluye que sobre el mismo bien exista simultáneamente una hipoteca, esta no impide que se constituya una segunda, tercera o más hipotecas de rango cada vez menor; a su vez, la hipoteca o hipotecas no obstaculizan para nada que se constituya un derecho de usufructo, el usufructo no excluye que se establezca una servidumbre. Torres (2021)

El derecho menor no es una mutilación, sino solamente una limitación temporal de una fracción del derecho mayor que queda comprimido mientras subsiste el derecho menor, pero una vez extinguido este, recupera su poder pleno (principio de la elasticidad del derecho mayor). Torres (2021)

En atención a lo anterior, cuando un mismo vendedor (deudor) se haya obligado a entregar el mismo bien inmueble a más de un comprador (acreedores), los títulos son totalmente incompatibles, por cuanto, el Derecho de Propiedad sobre un bien es exclusivo y excluyente, por tanto, no puede ser compartido por dos personas al mismo tiempo (salvo la copropiedad con las indicaciones que señala la Ley).

Motivo por el cual, es necesario establecer un mecanismo adecuado de una concurrencia de acreedores diferente al que se encuentra tipificado en el artículo 1135, del acotado Código, el cual se ajuste a nuestra legislación civil.

Para tal efecto, el artículo 1135, debe entenderse de la siguiente manera:

Este artículo no resulta de aplicación cuando diversos acreedores reclamen el derecho de propiedad de un mismo bien inmueble, dado que, por la propia naturaleza del Derecho de Propiedad es exclusivo y excluyente, siendo así, no pueden concurrir dos mismos derechos que sean incompatibles sobre el mismo bien.

Lo anterior, debido a que, es ilógico pensar que, dos propietarios tengan el mismo derecho de propiedad sobre la totalidad de un mismo

bien, puesto que, el derecho de propiedad es oponible erga omnes, (...) esta posibilidad de exclusión y exclusividad, en el caso del derecho de propiedad, nos deben permitir afirmar con claridad que, no hay la posibilidad de tener varios dueños sobre el bien, o tener un mejor derecho o un peor derecho. Beraún (2021).

Por tanto, el dueño de la totalidad de un bien inmueble solamente lo ostenta una sola persona, es decir, no puede existir una concurrencia de propietarios sobre un mismo bien inmueble.

Ahora bien, el artículo 2022, del Código Civil, establece:

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.

(...) (Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre). Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil.

Esta norma es utilizada de forma muy frecuente para “resolver” la controversia entre un título de propiedad inscrito vs un título de propiedad no inscrito, en el que, -en la mayoría de los casos- el primero es oponible al segundo

Según el mencionado artículo, quien inscribe primero su Derecho de Propiedad en los Registros Públicos, podrá oponer su Derecho frente a los demás que no cuentan con Derecho inscrito. Es decir, la simple lógica de este artículo se fundamenta, en la inscripción del Registro.

No obstante, debemos mencionar que, nuestro sistema de Transferencia de inmuebles el Registro es declarativo, lo cual significa que, la inscripción no crea el Derecho de Propiedad, razón por la cual, existen otras cuestiones que debemos tomar en consideración.

Tales como, la regla general de la adquisición del Derecho de Propiedad que se funda en el solo consentimiento de los contratantes, de modo que, la primera transferencia efectuada ante el primer



comprador, se agota el Derecho del vendedor, pues, al ser así, entonces, que Derecho ha transferido al segundo comprador; ante ello, obviamente la respuesta es: NO HA TRANSFERIDO NADA.

Ahora, también podemos analizar cuando el primer comprador se encuentre en posesión del bien inmueble, lo cual el comprador con inscripción registral omite al momento de adquirir el bien.

Como vemos, la inscripción registral no lo es todo, sino que debemos analizarlo caso por caso a efecto de determinar correctamente el Derecho de Propiedad.

También debe tomarse en consideración la cuestión social, pues, en nuestro país existe un 70% de informalidad predial, es decir, de cada 10 títulos, 07 no cuentan con un título saneado. Gonzales (2015).

Al no contar con un título no saneado se encuentra en riesgo de perder su Derecho, por causa que otro inscriba, por tanto, puede verse perjudicado. Gonzales (2015).

En adición a ello, debemos tener en cuenta nuestra realidad nacional, en lo referido a los altos índices de pobreza, y baja educación en nuestro país, sumado a ello altos costos registrales, de tal manera que, no es concebible establecer que, los registros públicos sean tomados como un centro de información real y veraz; o peor aún como una institución que no se ajusta a la realidad.

Por tal motivo, somos de la idea que, el derecho también debe resolver aquellos conflictos que ocurren en la sociedad y, no solamente tratar temas netamente jurídicos.

Por ello, este mecanismo de oponibilidad de derechos reales solamente debe aplicarse a aquellos derechos que se constituyen en función al registro, dado que, si se originan en los registros públicos, entonces resulta lógico que, se le apliquen las normas y principios registrales.

En atención a ello, es necesario establecer un mecanismo de oponibilidad diferente al que se encuentra tipificado en el artículo 2022, del acotado Código, el cual se ajuste a nuestra relación social y económica.

Para tal efecto, este artículo debe entenderse de la siguiente manera:

A excepción del derecho de propiedad inmueble, por cuanto, su origen se da fuera del registro y, por tanto, su ámbito de aplicación se enmarca dentro de los artículos 949 y 1529, del Código Civil.

Lo anterior debido a que, de conformidad al artículo 70, de la Constitución, protege el derecho de propiedad; y, en concordancia con el artículo 949, del Código Civil, se establece como regla general la transferencia consensual de los bienes inmuebles, respetando y tutelando el derecho del verdadero propietario.

Además, de ello, debe tenerse en cuenta que, el artículo 2022, del Código Civil, encaja o encuadra perfectamente a cuando se trata de oponer derechos reales que nacen en función al registro, tal como la hipoteca, que tiene como requisito la inscripción registral.

Así, resulta diferente cuando sobre un bien inmueble, primero se inscribe un arrendamiento, y luego se celebra una compraventa, pues, en este caso, el comprador tendrá que respetar y esperar a que, finalice el arrendamiento.

En comparación con el Derecho de Propiedad que no nace en función al registro, pues resulta totalmente incoherente establecer para oponer este derecho frente a otro que también lo pretende ostentar, a quien primero lo ha inscrito. A razón que, este derecho se transfiere a través del consentimiento.

## EL CONTRATO

El artículo 1351, del Código Civil, indica:

El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

De tal manera, sus componentes son:

- 1) Que exista un acuerdo. El contrato es un acto consensual. Torres (2012)
- 2) Que sean dos o más las partes. El contrato es un acto jurídico bilateral o plurilateral. Torres (2012)
- 3) Que sus efectos sean constitutivos, modificativos, extintivos o reguladores. Las partes llegan al acuerdo con una finalidad, lo que está indicado con la proposición para: las partes llegan al acuerdo con el fin de incidir en una relación jurídica patrimonial. El contrato es un acto de voluntad. Torres (2012)
- 4) Que la relación jurídica sea de naturaleza patrimonial. Torres (2012)

Cada uno de estos elementos está en conexión con los demás. No es contrato el acto en el cual falte uno o más de estos elementos. Torres (2012)

Como en todo acto o negocio jurídico, para que se forme válidamente el contrato deben concurrir los siguientes requisitos de validez Torres (2012):

- 1) La manifestación de voluntad de las partes, que en los actos bilaterales o plurilaterales, como son los contratos, toma el nombre de acuerdo o consentimiento. Torres (2012)
- 2) La capacidad de las partes. Torres (2012)
- 3) El objeto posible, lícito, determinado o determinable. Torres (2012)
- 4) La causa fin lícita. Torres (2012)

- 5) La forma cuando ha sido prescrita bajo sanción de nulidad.  
Torres (2012)

Además de estos elementos comunes a todo contrato, deben concurrir los elementos propios de cada contrato, la cosa y el precio en la compraventa. La falta de alguno de estos elementos es causal de nulidad del contrato. Si algunas de las partes contratantes o ambas adolece de incapacidad relativa, o si el consentimiento está viciado, el contrato es anulable. Torres (2012)

Este razonamiento resulta importante, dado que, resulta aplicable a todo contrato nominado e innominado, por tanto, su aplicación en la compraventa no queda exenta.

En el caso de los efectos jurídicos del contrato de compraventa, el requisito de validez que debemos analizar con detenimiento es el objeto física y jurídicamente posible, dado que, sin objeto no hay contrato, y si no hay contrato, entonces, no hay obligación que cumplir, respectivamente.

Este argumento será abordado más adelante.

## **OBJETO DEL CONTRATO**

Comenzamos este apartado indicado que, el acto jurídico constituye una de las más importantes instituciones del Derecho Civil, dado que, sobre éste recaen las bases de las demás instituciones, tales como: el matrimonio, el testamento, el contrato, entre otros.

En tal sentido, afirmamos que, todo contrato, sea nominado o innominado, es un acto jurídico, no obstante, no todo acto jurídico es un contrato, por cuanto, existen diversas clasificaciones de actos jurídicos, como los indicados en el párrafo anterior.

Siendo así, consideramos conveniente abordar directamente el objeto del contrato, de forma conjunta con el acto jurídico propiamente

dicho. Esto por una técnica de redacción y una mejor comprensión de nuestros argumentos.

Realizada tal precisión desarrollamos este apartado.

El artículo 1402, del Código Civil, señala:

El objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones.

El objeto del acto jurídico está integrado por estos tres elementos: 1) la relación jurídica, 2) la prestación y 3) los bienes, los derechos, los servicios y las abstenciones

Mediante el contrato se crea, regula, modifica, o extingue relaciones jurídicas patrimoniales (art. 1351), por tanto, el objeto del contrato es la obligación. Este es el argumento de Josserand, 1950, citado por Torres (2012) En otros términos, el acuerdo de voluntades de las partes contratantes tiene por objeto crear, regular, modificar o extinguir obligaciones. A su vez la obligación tiene por objeto a la prestación, y la prestación tiene por objeto a los bienes, los derechos, los servicios y las abstenciones. Torres (2012)

El objeto del contrato es la obligación; el objeto de la obligación es la prestación que puede ser de dar, hacer o no hacer algo; a su vez, la prestación tiene por objeto a los bienes y derechos (cuando la prestación es de dar), a los servicios (cuando la prestación es de hacer) y a las abstenciones (cuando la prestación es de no hacer) Torres (2012)

## **ETAPAS DEL CONTRATO – ITER CONTRACTUAL**

Al respecto, tal como en el Derecho Penal, existe un Iter Criminis, para determinar la idea criminal de una persona; en el Derecho Civil, el Iter Contractual, que son las etapas del Contrato, el que, a diferencia del Derecho Penal, nuestro Código Civil, sí nos ofrece una regulación legal.

En efecto, el artículo 1362, del CC, prevé:

Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes. (Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre). Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil.

Negociar un contrato de buena fe supone no intentar engañar a la contraparte. (que actúa racional y razonablemente). Avendaño (2013).

De modo tal, la buena fe implica una conducta de no perjudicar o engañar con quien se contrata, entonces, la Buena Fe implica una conducta recíproca de ambas partes contratantes a cumplir con sus prestaciones en un contrato.

Por otra parte, respecto a la común intención de las partes. Resulta así que la “común intención” de que habla el artículo 1362 del Código Civil de 1984 debe ser entendida como la “voluntad común” (...), o sea la absoluta coincidencia de las voluntades de las partes con relación al objeto del contrato (...) De la Puente (2017)

Por tanto, primero existe una buena fe entre los contratantes y, como consecuencia de ello, las partes actuarán con una intención común o perseguirán un solo fin, lo cual posteriormente, ambos contratantes se resultarán beneficiados.

Ahora bien, lo referido a la segunda parte del artículo bajo análisis. La expresión “negociación”, utilizada por el artículo 1362 del Código, significa, según el Diccionario de la Lengua Española, la acción o efecto de tratar y comerciar, comprando y vendiendo o cambiando géneros, mercaderías o valores para aumentar el caudal. Vemos que es un concepto muy amplio, pues comprende no solo los tratos previos al contrato sino también la celebración del mismo. De la Puente (2017).

## **NEGOCIACIÓN**

El *iter* formativo de muchos contratos se inicia con la formulación de la oferta (...). De la Puente (2017)

Tal como refiere De la Puente, esta etapa contractual es meramente formativa de un contrato, por cuanto, en ella intervienen el futuro vendedor y comprador, en el cual dialogan e intercambian sus ideas respecto a la futura celebración de una compraventa.

Por tanto, esta etapa contractual constituye las tratativas del vendedor y el comprador, en el cual se ponen de acuerdo sobre el bien que se va transferir y el precio que se va pagar por el bien.

## **CELEBRACIÓN**

Esta etapa comprende desde la declaración de la oferta por el oferente hasta el conocimiento por éste de la aceptación del destinatario de la oferta, que da lugar a la celebración del contrato, incluyéndose en la etapa las posibilidades de la retractación de la oferta, la contraoferta y la retractación de la aceptación. De la Puente (2017)

En atención a ello, debemos preguntarnos: ¿Cuándo se produce la celebración?, y la respuesta a esta interrogante es: se produce la celebración cuando surge el consentimiento o acuerdo de voluntades de los contratantes para celebrar el contrato.

Sobre aquella afirmación, el artículo 1352, del CC, establece:

Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad. (Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre). Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil.

En tal contexto, tenemos que, en la etapa de celebración contractual, es donde se ubica la expresión del artículo 949, del CC, que dispone: “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado (...);”

por tanto, en esta etapa, se produce la Transferencia del Derecho de Propiedad.

## **EJECUCIÓN**

Y, finalmente, respecto a la ejecución del contrato, es aquella en la cual el contrato ya se celebró y cumplió su objetivo de crear la relación jurídica. De la Puente (2017)

Corresponde a los ex contratantes, convertidos en deudores y acreedores, ejecutar las obligaciones derivadas de esta relación jurídica. De la Puente (2017)

Así, pues, una vez celebrada la Compraventa, es momento de ejecutar las prestaciones que han surgido de la relación jurídica voluntaria entre el deudor (vendedor) y acreedor (comprador).

Es en esta etapa del contrato donde se ubica el artículo 1529, del Código Civil, que el mismo contrato de compraventa obliga al vendedor a entregar físicamente el bien en favor del comprador y este deberá pagar el valor en dinero.

## **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y EVOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

Es aproximadamente en el derecho francés del siglo XVIII que se evoluciona a un tipo de compraventa que no solo representa una acreencia para el comprador, sino que le transfiere el derecho de propiedad efectivo sobre la cosa vendida. Beraún (2021)

Esta fundamental evolución se presentó en forma paulatina y estuvo sujeta a agudos debates y opiniones divergentes. Vemos así como Pothier, si bien se afirmaba en la doctrina romana, lo hacía con ciertas vacilaciones, al sostener que en virtud de la compraventa, quien vendía solo se obligaba a entregar la cosa al comprador y a defenderla, una vez entregada, de todas las molestias y hechos por los cuales se le impidiera poseerla, pero sin transferirle la propiedad; para señalar luego que era en la esencia de ese contrato, que el vendedor no retuviese el



derecho de propiedad de la cosa vendida si era propietario, en cuya hipótesis se encontraba obligado a transferirlo al comprador. Schreiber (2006)

Quienes definitivamente consolidaron la nueva doctrina e hicieron del contrato de compraventa un acto traslativo de la propiedad fueron los juristas que redactaron el Código Civil francés. Arias, *et al*, (2006)

Sobre la evolución del contrato de compraventa, y el asentamiento de su carácter, como acto traslativo del dominio, en el derecho francés. Beraún (2021)

Como es sabido, en el antiguo Derecho francés, la transferencia de propiedad operaba con la tradición de la cosa, tal como lo establecía la teoría del título y el modo. Ahora bien, así como en Roma la tradición sufrió un proceso de espiritualización, en Francia la entrega física de la cosa comenzó a ser reemplazada por el empleo de la cláusula *dessaisine-saisine* [desposesión del vendedor-posesión del comprador, manifestadas en el mismo acto jurídico], insertada por el notario en las escrituras públicas. En virtud de dicha cláusula, el vendedor declaraba “desapoderarse” de la posesión de la cosa en favor del comprador y éste, a su vez, declaraba “apoderarse” de dicha posesión. Formalmente, la transferencia de propiedad seguía operando en virtud del título (contrato) y del modo (tradición). Realmente, sin embargo, dicha transferencia de propiedad operaba en virtud del acuerdo de las partes. Escobar (2002)

Ahora bien, tratando de reconocer lo que en la práctica ocurría, tratando de transformar una cláusula de estilo en regla general, el legislador francés sancionó una fórmula según la cual la obligación de entregar la cosa hacía al acreedor propietario, aunque la tradición no hubiese sido hecha. Esta fórmula, sin embargo, en vez de positivizar la costumbre que había espiritualizado la tradición, terminó por consagrar un principio novedoso, que por primera vez le otorgaba al contrato la virtualidad de transferir directamente la propiedad. Escobar (2002)

De tal manera, en el artículo 1138, del Código Civil de Napoleón, dispuso:

La obligación de entregar la cosa se perfecciona por el mero consentimiento de las partes contratantes.

Convierte al acreedor en propietario y desplaza hacia él los riesgos de la cosa (...).

Como venimos exponiendo, el legislador del Código Civil de 1984, ha optado por este Sistema (Espiritualista o Consensualista, originado en Francia), y, que, como citamos previamente, el artículo francés, pues, nuestros Códigos Civiles, han optado por esta misma redacción y sistema

Fiel a nuestra historia jurídica, es de verse que, la naturaleza jurídica del Contrato de Compraventa, ostenta la naturaleza Real, dado que, la propiedad inmueble se transfiere a través del consentimiento entre el vendedor y el comprador, de modo que, la manifestación de voluntad entre los contratantes, respecto del bien y el precio por el inmueble, resulta suficiente para que el comprador sea el nuevo propietario.

En adición a ello, la Compraventa, en lo que respecta a la transferencia de bienes inmuebles, no tiene la fuerza vinculante de transferir la propiedad, puesto que, solamente se limita al ámbito obligacional, esto es, surge la obligación del vendedor en entregar físicamente el bien al comprador, pues, lógicamente le toca entregar el bien a su nuevo titular; por parte del comprador éste se encuentra obligado a pagar el precio por el bien.

Razones por las cuales, evidenciamos dos momentos distintos:

El primero, referido al momento en que, se transfiere el Derecho de Propiedad.

El segundo, referido al momento en que, se entrega físicamente al nuevo propietario, este es, el comprador.

Para esto es menester descomponer jurídicamente la regulación legal del Contrato de Compraventa.

El artículo 1529, del CC, dispone:

Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero. (Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre). Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil.

Sobre el particular, la compraventa es un contrato bilateral o sinalagmático o de prestaciones recíprocas. Por él, ambas partes quedan recíprocamente obligadas. Castillo (2021)

En tal sentido, la Sentencia de Casación N° 2988-1998-Lima, refiere:

Como consecuencia de la formación del contrato surgen obligaciones para cada una de las partes; se refiere a aquellas obligaciones que deben cumplirse simultáneamente (...).

En efecto, el contrato de compraventa como fuente de obligaciones crea un vínculo jurídico entre el vendedor y el comprador, de modo tal, ambas partes quedan obligadas al cumplimiento de sus prestaciones, respectivamente.

En buena cuenta, este artículo nos indica claramente las obligaciones del vendedor y comprador, lo cual se evidencia en la fase de ejecución de obligaciones, sin embargo, la transferencia del Derecho de Propiedad surge antes de esta.

## NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

El origen o la génesis del contrato de compraventa está ligado a aquel momento en el cual aparece la moneda como instrumento de cambio y de pago. Beraún (2021)

Desde ese momento, reemplaza a la permuta o trueque que había sido el vehículo jurídico central de las transacciones y del intercambio. Beraún (2021)

Históricamente, la compraventa coincide con la aparición de la moneda (pecunia), como medio de cambio y pago y desde ese instante reemplazó con creces a la permuta o trueque. Arias, *et al*, (2006)

En el derecho romano, y por la compraventa, el vendedor se obligaba a transmitir la posesión de la cosa. Beraún (2021)

Sobre la compraventa en el derecho romano. Se define como el acto por el cual una persona denominada “venditor” -vendedor- se obliga a transferir un bien a otra llamada “emptor” -comprador- mediante el compromiso de esta última de entregarle la propiedad de una suma de dinero que se llama precio; en latín pretium. Hay, pues, dos obligaciones: una a cargo del vendedor y otra a cargo del comprador. Por consiguiente es un contrato sinalagmático perfecto. Este es el argumento de Herrera y Godenzi, 1999, citado por Beraún (2021)

Sobre la transmisión del bien en el Derecho Romano. El vendedor obligado a transmitir al comprador la posesión útil y constante de la cosa con todos sus derechos, no se obliga dare rem, sino a proporcionarle la *vacuum possessionem tradere*, mediante las formas necesarias de transmisión, según los casos; a saber: si se trata de una cosa *mancipi*, empleando la *mancipatio* o la *injure cesio*; si es un *nec mancipi*, empleando la *traditio*. Este es el argumento de Herrera y Godenzi, 1999, citado por Beraún (2021)

Este efecto del contrato parece singular, pues no responde al fin que persiguen las partes. ¿Por qué no se impone al vendedor la

obligación de transferir la propiedad? Este es un punto muy discutido. La explicación se encontraría en el origen de la venta consensual que, según opinión autorizada, habría nacido en Roma en las relaciones de comercio internacional y luego introducidas por el pretor peregrino. En dichas ventas, no podía exigirse a los comerciantes extranjeros que transfiriesen la propiedad de las cosas vendidas por los medios romanos. No podía emplearse la mancipatio, por ser una institución del jus quiritum. También refuerza esta tesis el hecho que en Roma era permitido vender la cosa ajena. Este es el argumento de Herrera y Godenzi, 1999, citado por Beraún (2021)

La definición de la compraventa en el Derecho Romano. La compraventa, es un contrato consensual, bilateral perfecto de buena fe, en virtud del cual una de las partes, llamada vendedor, se obliga a entregar una cosa a otra, comprador, y a garantizarle su pacífica posesión y disfrute, a cambio de un precio cierto en dinero. Este es el argumento de Montenegro y Ramírez, 2005, citado por Beraún (2021)

Sobre las características de la Compraventa, en el Derecho Romano. La compraventa es un contrato bilateral perfecto ya que hace surgir obligaciones con cargo de las dos partes: en el vendedor la obligación de entregar la cosa vendida y de garantizar su pacífica posesión y disfrute y en el comprador la obligación de transmitir la propiedad de una cantidad de dinero, llamada precio. Este es el argumento de Montenegro y Ramírez, 2005, citado por Beraún (2021)

### **PROBLEMÁTICA SOBRE EFECTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, SI TALES EFECTOS SON REALES U OBLIGACIONALES**

En lo que se refiere a los efectos del contrato de compraventa de bien inmueble, la discusión surge respecto a si éstos son obligacionales o reales. Beraún (2021)

Vale decir, si el contrato de compraventa solo genera una obligación de transferir la propiedad, entre las partes contratantes, vendedor y comprador, la que es verificada en la etapa de ejecución

contractual, como una prestación, a cargo del vendedor; o si, más bien, este contrato transfiere de forma efectiva el derecho de propiedad, a favor del comprador, a su sola celebración. Beraún (2021)

Entonces, como punto de partida es menester precisar la transferencia de bienes muebles y bienes inmuebles.

## **TRANSFERENCIA DE BIENES MUEBLES**

Respecto a los bienes muebles, el artículo 947, del CC, dispone:

La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente.

Al que le añadimos el artículo 1136, del mismo Código que establece:

Si el bien cierto que debe entregarse es mueble y lo reclamasen diversos acreedores a quienes el mismo deudor se hubiese obligado a entregarlo, será preferido el acreedor de buena fe a quien el deudor hizo la tradición de él, aunque su título sea de fecha posterior. Si el deudor no hizo la tradición del bien, será preferido el acreedor cuyo título sea de fecha anterior; prevaleciendo, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

De tal manera, es de verse que, el legislador de nuestro Código Civil de 1984, para la transferencia de bienes muebles ha optado por el Título y el Modo, siendo el primero la obligación, y el segundo consiste en la entrega física del bien, que, como consecuencia se transfiere el Derecho de Propiedad (mueble). Ahí no hay mayor problema. Beraún (2021)

Como bien opina Beraún, sobre los bienes muebles, respecto a su transferencia no existe una controversia, dado que, para éste tipo de bienes nuestro sistema ha optado por el título y el modo.

Este sistema de transferencia resulta posible cuando en el mismo acto jurídico se presenta, por un lado, el título, que es el contrato, y, por

otro lado, el modo, que es la entrega física del bien en favor del comprador, de modo que, ante el cumplimiento de éstos requisitos se produce la transferencia del Derecho de Propiedad.

Por tanto, existe una coherencia normativa y lógica entre los artículos 947, y 1136, del CC.

## **TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES**

El artículo 949, del CC, dispone:

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

En tal sentido, el artículo 1529, del Código Civil, señala:

Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien en favor del comprador y este a pagar su precio en dinero.

El primer artículo descrito, regulado lo referido al momento en que se transfiere el Derecho de Propiedad, mientras que, el segundo artículo descrito, regula lo referido a la obligación del vendedor de entregar físicamente el bien en favor del comprador (nuevo titular).

Este modo de transferencia de transferencia es el denominado consensualista que tiene sus orígenes en el Derecho Francés, como hemos descrito y mencionado dentro del Capítulo II, de este trabajo de investigación.

En este punto se encuentra la problemática de los efectos jurídicos del contrato de compraventa.

En efecto, en algunas Sentencias de Casación, emitidas por la Corte Suprema, consideran que, los efectos jurídicos del contrato de compraventa, deben comprenderse conforme al artículo 1135, del Código Civil, que prevé:

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 su 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.

Según este artículo, y según la Corte Suprema, los efectos jurídicos de la compraventa son obligacionales, y, por tanto, se resuelve mediante la inscripción registral y la prioridad del título en cuestión.

Este razonamiento yerra, dado que, deja de lado lo previsto en el artículo 949, del Código Civil, que indica que la propiedad inmueble se transfiere mediante el consentimiento.

Ahora, relacionando el artículo 949, con el artículo 1135, del CC, podemos evidenciar que no existe una coherencia lógica, dado que, éste último artículo se encuentra en el Libro VII – Obligaciones, y regula precisamente a obligaciones de dar un bien, por tanto, si la transferencia del Derecho de Propiedad inmueble se produce mediante el consentimiento como es siquiera sensato considerar aplicar un artículo relacionado a las obligaciones, cuando la transferencia del Derecho de Propiedad obedece al ámbito de los Derechos Reales.

De tal forma, es de evidenciarse que, existe una falta de coherencia entre las normas de nuestro Código Civil, en lo referido a la transferencia del derecho de propiedad de bienes inmuebles. Beraún (2021)

Bajo tal contexto, hay quienes afirman que los efectos del Contrato de Compraventa, tiene efectos reales y otros quienes opinan que tiene efectos obligacionales. Beraún (2021)

### **OPINIÓN EN FAVOR DE EFECTOS OBLIGACIONALES DE LA COMPRAVENTA**

Resulta así que, si bien en el Derecho italiano el contrato de compraventa es apto para transferir, por sí solo, la propiedad de una



cosa, en el Derecho peruano no ocurre lo mismo, pues se requiere algo más que el contrato de compraventa para producir tal efecto. Tratándose de bienes muebles determinados, este algo más es la tradición. En el campo de bienes inmuebles determinados dicho algo más ha sido asignado al artículo 949 del Código Civil, que concede a la obligación de transferir la propiedad creada por el artículo 1529 el efecto traslativo de que esa obligación carecía, y es así como la conjunción del efecto del artículo 1529 (la obligación de transferir) con el efecto del artículo 949 (la propiedad por razón de la existencia de la obligación de transferir), lo que llega a producir la transferencia de la propiedad. Este es el argumento de De la Puente, 1994, citado por Beraún (2021)

De la misma manera como la tradición de un bien mueble determinado, de por sí, no produce la transferencia de la propiedad si no está procedida por un contrato que justifique la transferencia, así también el sistema del artículo 949, de por sí, no transfiere convencionalmente la propiedad de un bien mueble si no está procedida por un contrato que cree la obligación de transferir. Este es el argumento de De la Puente, 1994, citado por Beraún (2021)

Puede decirse, por lo tanto, que el rol del modo que juega la tradición en el caso de los bienes muebles determinados, lo desempeña el artículo 947 en el caso de los bienes inmuebles determinados. Este es el argumento de De la Puente, 1994, citado por Beraún (2021)

Este autor niega al artículo 949 del Código Civil peruano, referido a la transferencia de propiedad de los bienes inmuebles determinados, el mismo valor que tiene, para el caso de los bienes muebles determinados, el artículo 947 del mismo cuerpo legal, al considerar al artículo 949, postizo al régimen peruano. Beraún (2021)

En síntesis, De la Puente niega que la sola obligación de enajenar un inmueble, regulado en el artículo 949, del CC, requiere del Contrato de Compraventa, previsto en el artículo 1529, del CC, para producir el efecto de la transferencia, de modo que, opina que, los efectos jurídicos

del Contrato de Compraventa son obligacionales, en mérito a que, la transferencia del Derecho de Propiedad se produce por efecto del Contrato de Compraventa.

Tal como opina Beraún (2021), el pensamiento manifestado por De la Puente, este le otorga el mismo valor e interpretación a la transferencia de bienes muebles a los inmuebles, que en buena cuenta quiere decir, en el Perú, la transferencia de bienes muebles e inmuebles es de la misma forma.

Sin embargo, este razonamiento expresado por De la Puente, es impreciso, dado que, al negar la narrativa del artículo 949, del Código Civil, niega lo que en ella se describe, de modo que, no procuremos hacer una interpretación donde la ley o el artículo no lo hace.

### **OPINIÓN EN FAVOR DE EFECTOS REALES DE LA COMPRAVENTA**

Como resulta claro, el artículo 949, del CC, lejos de adoptar la teoría del título y del modo, le otorga al contrato (de finalidad traslativa) la virtualidad de transferir directamente la propiedad. Este es el argumento de Escobar, 2002, citado por Beraún (2021)

En efecto, tomando en consideración el hecho que el artículo 949 del Código Civil no requiere la existencia de otro acontecimiento distinto del consentimiento de las partes para que opere la transferencia de la propiedad inmueble, resulta evidente que hay que atribuirle a tal consentimiento la consecuencia jurídica prevista por dicho artículo. Este es el argumento de Escobar, 2002, citado por Beraún (2021)

A la conclusión indicada no puede oponerse, como lo han hecho Osterling y Castillo, la consideración de que no es el mismo contrato sino más bien la “obligación de enajenar” creada por el mismo la que en definitiva provoca la transferencia de la propiedad inmueble, pues bien visto el asunto, tal obligación no existe. En efecto, todas las teorías existentes sobre la naturaleza de la obligación han reconocido invariablemente que la prestación resulta ser un elemento esencial de la misma. De hecho, Osterling y Castillo también, reconocen tal cosa, al

afirmar que la prestación, en tanto objeto de la obligación, constituye, junto con los sujetos, el vínculo y la causa, uno de los elementos de aquella relación jurídica. Este es el argumento de Escobar, 2002, citado por Beraún (2021)

Como bien refiere el mencionado autor, la producción de la transferencia de propiedad de bien inmueble se debe al consentimiento, de modo que, no se requiere de ningún otro requisito, del que erradamente se refieren Osterling y Castillo, esto es, la obligación que surge del Contrato.

Bajo este orden de ideas, la doctrina nacional se encuentra dividida en considerar si los efectos del Contrato de Compraventa son Reales y Obligatorios.

Para tal efecto es necesario recurrir a la doctrina que regula la transferencia de bien inmueble.

## **NATURALEZA JURÍDICA DE NUESTRO SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES**

Al respecto, debemos remontarnos al siglo XIX, específicamente a nuestro Código Civil de 1852 [en adelante CC 52], que tuvo una gran influencia del Sistema Liberal emanado del Sistema Francés, y, la transferencia inmobiliaria no fue la excepción.

En efecto, el CC 52, en su artículo 1308, disponía:

En la venta simple pasa la propiedad de la cosa al comprador, aun antes de su entrega y pago del precio.

Esta norma, como se puede apreciar de su texto, tuvo una gran influencia del artículo 1583 del Código Napoleón, del cual recoge todos sus elementos esenciales. Castillo y Osterling (2008)

Esto significa que, al celebrarse el contrato de compraventa simple con el solo consentimiento de las partes, y al operar la transferencia de propiedad de la cosa “aun antes de su entrega y pago del precio”,

debemos entender que dicha transferencia (al igual que en el derecho francés) se realizaba automáticamente, al momento del nacimiento de la obligación de enajenar, surgida de su celebración. Castillo y Osterling (2008)

De tal manera, vemos que, el CC 52, que fue nuestro primer Código Civil, disponía que, la propiedad inmueble se transfería mediante el consentimiento, mucho antes del pago del precio y la entrega física del bien.

Por tanto, para este Código, los efectos jurídicos del contrato de compraventa eran Reales.

Posteriormente, el Código Civil de 1936, en su artículo 1172, establecía:

La sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario.

En este Código se regulaba la transferencia inmobiliaria con mayor precisión narrativa, de modo que, concentraba mejor los términos para referirse a aquella.

Como vemos, el Sistema Consensualista de transferencia de bienes inmuebles continuó con la vigencia de este Código Civil, y diversos autores lo consideraron el más adecuado, dado que, se adaptaba mejor a nuestra realidad.

No se concibe la vida de un sistema consolidado sobre la base de las inscripciones, sin registro, sin títulos idóneos, que no existen en todas las regiones, sin notarios, sin abogados, sin clima propicio, para imponer el requisito de la inscripción con carácter de ineluctable obligatoriedad. Este es el argumento de Olaechea (s.f.) citado por Vidal (2019)

Como vemos, desde antaño se señaló y advirtió una razón innegable –no la única- que perdura hasta la actualidad, que es la

inexistencia de inscripciones de todos los inmuebles, es decir, que a nivel nacional sin excepción todos los inmuebles se encuentren registrados.

Esta es la razón por la que nuestro sistema ha optado por el sistema consensualista de transferencia de bienes inmueble.

Finalmente, nuestro Código Civil de 1984 (vigente), en el artículo 949, señala:

Al respecto, el artículo 949, del CC, dispone que:

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. (Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre). Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil.

Este artículo referido a la transferencia de bienes inmuebles, es mucho más precisa que su antecesor, de modo que, su interpretación y, por tanto, entendimiento resulta siendo más práctico.

Siendo así, entendemos que, el consentimiento manifestado entre el deudor (léase vendedor) y el acreedor (léase comprador), es suficiente para convertir a éste último en propietario de un inmueble.

Vemos que, nuestro país para la transferencia de bienes inmuebles ha optado por la doctrina o teoría consensualista, que dispone que, para transferir un inmueble solamente se requiere el consentimiento entre los contratantes.

Respecto al consentimiento, el artículo 1352, del CC, dispone:

Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad. (Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre). Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil.

Ante ello, la Sentencia de Casación N° 4217-2007-Lima, refiere:

El consentimiento es la integración de voluntades de las partes para dar lugar a un acto jurídico unitario, de manera tal que el contrato es el resultado de esa integración (...).

En esa línea de ideas, (sobre el consentimiento), viene a ser el *cum sentiré*, esto es, sentir con otro, o sea, estar de acuerdo. Este acuerdo además debe ser de dos o más voluntades declaradas de personas. Debemos deslindar cómo, el contrato, el consentimiento aparece en primer lugar como concurso real de voluntades (...) para obtener un determinado fin. Ordoqui (2017)

Por lo tanto, previamente a realizarse la transferencia de un bien inmueble, encontraremos el consentimiento constituido por las voluntades comunes entre el deudor (vendedor) y del acreedor (comprador), por lo que, en el momento en que, el vendedor esté de acuerdo por el precio, y el comprador esté conforme a adquirir la propiedad, se producirá la transferencia de dominio.

Como expusimos anteriormente. La transferencia espiritual se produce por efecto directo del acto jurídico (título) por el cual se asume la obligación de enajenar un inmueble determinado, no requiere de la *traditio material* ni del registro como en el Derecho germano ni del pago del precio. Torres (2021)

Lo que realmente establece el artículo 949, del Código Civil, es que el consentimiento es suficiente para convertir al comprador en propietario del inmueble, y, que adicionalmente, el artículo 1529, del CC, prevé la obligación del vendedor de entregar físicamente el bien en favor del comprador, esto resulta de simple lógica.

En síntesis, el artículo 949, del Código Civil, dispone que, una vez manifestado el consentimiento entre los contratantes, el comprador ya es el nuevo titular del bien; luego, el efecto inmediato de este artículo es

el 1529, del Código Civil, que obliga al vendedor, a entregar el bien al nuevo titular.

Dado que, por disposición del artículo 949, el vendedor ha dejado de ser el titular, y por mandato del 1529, debe entregar el bien al nuevo propietario, léase comprador.

En atención a ello, podemos ver que, el contrato de compraventa de bien inmueble solamente crea la obligación o la prestación de entregar el bien, y del comprador a pagar el valor en dinero.

Lógicamente, el vendedor debe entregar al bien que ha transferido por virtud del consentimiento, pues desde ese momento ha dejado de ser el titular, por haberlo transferido al comprador.

Razones por las cuales, la Naturaleza Jurídica de la Transferencia de bienes inmuebles en nuestro país, emana del consentimiento entre los contratantes, de modo que, la entrega del bien y el pago del precio, no son cuestiones que transmiten la propiedad.

La tradición que resulta luego del pacto es un acontecimiento que no transfiere el dominio, sino solo de poner al adquirente en aptitud de servirse del bien. La obligación nace y muere sin solución de continuidad; hay que 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. Este es el argumento de Forno, 1993, citado por Vidal (2019)

El sistema consensual parte de la base de que el derecho real nace directamente del mero consentimiento de las partes que contratan. Este es el argumento de Forno, 1993, citado por Vidal (2019)

El principio fundamental imperante en nuestro Derecho por el que tanto se distingue del Derecho romano, es como ya dijimos, que en la enajenación o transmisión de la propiedad por acto voluntario no precise la entrega de la cosa (traditio), bastando el mero consentimiento. Este es el argumento de De Ruggiero, 1931, citado por Vidal (2019)

En consecuencia, de una lectura detenida, de este artículo, podemos darnos cuenta que, la transferencia de bien inmueble, en nuestro país, solamente se requiere la voluntad del vendedor y comprador para producir el efecto traslativo del dominio del bien, por tanto, afirmar o alegar que, se requiere algo más, como la tradición o entrega física del bien para ser propietario del bien, estaríamos diferenciando en donde el mismo artículo 949, del CC, no lo hace.

Y, finalmente, desde una tradición jurídica de la que nuestro ordenamiento jurídico viene optando sobre la transferencia de bienes inmuebles es el Sistema Consensualista o Espiritualista, que fue inspirado del Derecho Francés, mediante el Código de Napoleón; no siendo, por tanto, el Contrato que transfiere el Derecho de Propiedad, razón por la cual, la naturaleza jurídica de la transferencia de bienes inmuebles en nuestro país es meramente consensual.

### **EFFECTOS JURÍDICOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL MISMO BIEN INMUEBLE A MÁS DE UN COMPRADOR**

La proposición fáctica es la siguiente:

Un vendedor propietario de un bien inmueble determinado, celebra una primera compraventa con un primer comprador, posteriormente, celebra una segunda compraventa con un diferente comprador.

En este punto existen diversos puntos por analizar, en primer lugar, no puede existir una doble compraventa sobre un mismo bien inmueble, dado que, el Derecho de Propiedad es exclusivo y excluyente, de modo que, su ejercicio excluye a otro que también pretenda tener el mismo Derecho Real.

Es decir, si el primer comprador ostenta el Derecho de Propiedad sobre un inmueble, resulta ilógico considerar que, otro comprador también alegue tener el mismo Derecho de Propiedad sobre ese mismo bien inmueble.



Ahora, judicialmente se presentan problemas de interpretación sobre este tema, a quien debe preferirse, al primer o segundo comprador.

Para ello, debemos tener en cuenta que, como expusimos anteriormente, el vendedor al celebrar la primera compraventa ha transferido el Derecho que tenía sobre el inmueble en favor del comprador.

Y, al celebrar la segunda compraventa con un diferente comprador nos preguntamos ¿Qué Derecho ha transferido? La respuesta es no ha transferido nada, porque con la primera compraventa ha dejado de tenerlo.

Entonces, en la primera compraventa se transferido el Derecho de Propiedad en favor del primer adquirente, mientras que, en la segunda compraventa no se ha transferido nada.

Aquí retomamos el razonamiento de la página 98, de este trabajo de investigación, referido al objeto físico y jurídicamente posible, dado que, sin objeto no hay contrato, y si no hay contrato, entonces, no hay obligación que cumplir, respectivamente.

El problema irradia en la segunda compraventa, puesto que, no hay un Derecho que transferir, tampoco obligación por parte del vendedor que deba cumplir.

El consentimiento entre el vendedor y el comprador en la segunda compraventa, no transfiere el Derecho de Propiedad del inmueble, dado que, éste le pertenece al primer comprador.

Recordemos que la transferencia del Derecho de Propiedad inmueble se transfiere mediante el consentimiento, y el Contrato de Compraventa solamente crea la obligación de entregar físicamente el bien.

Entonces, si no hay Derecho que transferir, no existe la obligación del vendedor de entregar físicamente el bien.

Así, el objeto físico y jurídicamente posible tiene que ver con la realidad existente del bien y la realidad jurídica de este, respectivamente.

Un bien físicamente posible será cuando su materialidad exista o pueda existir en la realidad, por tanto, un bien físicamente imposible, será su materialidad no exista o ha dejado de existir en la realidad.

Un bien jurídicamente posible tiene que ver con su comerciabilidad, su licitud y su prohibición, entonces, un bien inmueble constituye un bien jurídicamente posible, dado que, el Código Civil, regula su transmisión y demás aspectos, por tanto, un bien jurídicamente imposible, será todo aquello que la ley impida su comerciabilidad y tenga procedencia ilícita, entonces, la venta de un bien ajeno, constituye un bien jurídicamente imposible, dado que, el artículo 196, numeral 4, del Código Penal, sanciona con pena privativa de libertad a quien enajene o transfiera como propio un bien ajeno.

El objeto del contrato de compraventa de bien inmueble lo constituye inseparablemente el Derecho de Propiedad y el bien físico, por tanto, para la validez del contrato como acto jurídico resulta fundamental la concurrencia de estos elementos.

Si vemos atentamente el bien inmueble objeto de la segunda compraventa, este es un bien jurídicamente imposible, a razón que, el primer comprador ya es el propietario del inmueble, de modo que, el vendedor está transfiriendo un bien ajeno.

En atención a ello, la segunda compraventa de bien inmueble adolece de nulidad por la causal de objeto jurídicamente imposible, debido a que, el bien no pertenece al vendedor.

En consecuencia, la segunda compraventa no puede prosperar, y no puede ser amparado por nuestro sistema.

En ese sentido, es menester señalar lo dispuesto en el Pleno Jurisdiccional Civil, organizado por el Poder Judicial, en el año 2020, que, precisamente, tuvo como tema N° 01 la segunda compraventa en un acto de doble enajenación ¿nula o válida?

En que, por similares argumentos que hemos desarrollado en esta parte de nuestro trabajo de investigación, se acordó por mayoría:

“El segundo contrato de compraventa de un bien inmueble celebrado por el mismo vendedor con un distinto comprador, es nulo por alguna o algunas de las siguientes causales: (i) finalidad ilícita, (ii) objeto jurídicamente imposible, y/o (iii) ser contraria a las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres”. Poder Judicial del Perú (2020)

### **CONCLUSIONES SOBRE ESTA CATEGORÍA DE ANÁLISIS**

En la etapa de celebración se produce la Transferencia del Derecho de Propiedad sobre el inmueble, y, es en esta etapa, donde se ubica el artículo 949, del CC.

En la etapa de ejecución corresponde al vendedor entregar físicamente el inmueble en favor de comprador, y éste tiene que pagar el dinero por el bien, y, es en esta etapa, donde se ubica el artículo 1529, del CC.

Lo anterior constituye una consecuencia lógica, dado que, si con la celebración del Contrato, el comprador ya es el nuevo propietario, entonces, el vendedor debe entregar el bien a su nuevo dueño, por cuanto, este transferente ya no es el titular del bien, del mismo modo para el comprador, al ser el nuevo propietario debe pagar la contraprestación por el bien que ha adquirido.

La transferencia del Derecho de Propiedad inmueble se produce mediante el consentimiento entre dos personas, de modo que, el Contrato de Compraventa no tiene el poder para producir la Transferir

del Derecho de Propiedad, por el simple hecho que, éste acto jurídico, solamente crea la obligación de entregar el bien.

El artículo 949, del CC, constituye el momento en que se produce la Transferencia del bien inmueble, de modo que, el efecto inmediato o simultáneo de éste lo constituye el artículo 1529, del CC, por tanto, ésta es una razón adicional, que afirma que, la Compraventa tiene efectos Reales, y no Obligatorios.

La segunda compraventa del mismo bien inmueble a un segundo comprador es nula porque su objeto es jurídicamente imposible, en tanto que, en la primera transferencia al vendedor ha agotado su Derecho de Propiedad.

## **SUB CATEGORÍA 1**

### **USUCAPIÓN COMO TUTELA DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

La inviolabilidad de la propiedad, consagrada en el art. 70 Constitución, implica que otros particulares, o el Estado mismo, no puedan afectar el derecho que corresponde a su titular. En tal sentido, el Tribunal Constitucional ha establecido que la propiedad es un derecho que se determina por acción voluntaria de su titular, no por intromisión de terceros. Este es el argumento de la STC N° 008-2003-AI/TC, emitida por el Tribunal Constitucional, citado por Gonzales (2021), por tanto, la propiedad se encuentra a salvo del “solo querer de terceros” o por “causas extrañas o anómalas”. Este es el argumento de la STC N° 022-2007-AA/TC, citado por Gonzales (2021), y, el Estado lo garantiza mediante un manto de inmunidad frente a cualquier ataque ajeno. Este es el argumento de la STC N° 0043-2007-AA/TC, citado por Gonzales (2021).

El derecho de propiedad es un título jurídico que compendia un conjunto de libertades, facultades y poderes a favor de una persona en relación directa a una cosa que excluye a los terceros del disfrute, por tanto, el propietario goza de inmunidad como manto de protección para lograr que su respete su derecho o restablecer su ejercicio en caso de

cualquier perturbación, interferencia o injerencia indebida. Gonzales (2021)

Así, pues, vemos que, la Tutela de la Propiedad encuentra asidero legal y constitucional, por cuanto, dispone que, si la propiedad es atentada por un tercero, entonces, surge el deber estatal de velar por su defensa con todos los mecanismos que la ley establece, que servirán al propietario a velar por su Derecho.

Ahora, es menester precisar que, en uno de los fundamentos del VII Pleno Casatorio Civil, ha referido que, la propiedad no inscrita, es una clandestina o informal, sino que, ésta es sencillamente propiedad, por cuanto, así lo dispone la redacción del artículo 70.

Por tanto, la Defensa del Derecho de Propiedad debe garantizarse a todas las personas por igual, y no solamente a un sector.

## **TUTELA DE LA PROPIEDAD**

### **ACCIONES REALES**

Las acciones reales son medidas judiciales de la propiedad. Así: “Las acciones reales consisten en la facultad de poner en movimiento la función jurisdiccional, recabando la intervención de la justicia para lograr la protección del titular de un derecho real cuando entiende que esta ha sido lesionado por un tercero”. En definitiva, la finalidad de las acciones reales consiste en tutelar a los derechos reales cuando han sido desconocidos por otro sujeto, o de alguna forma se ha menoscabado la potestad que confieren sobre la cosa que es su objeto. Culaciati (2010)

### **CARACTERÍSTICAS**

“Tutela fuerte”, pues el propietario o titular del derecho real puede recuperar la cosa de quien la tenga en su poder, sin necesidad de contar con relación jurídica con ese tercero. Así, por ejemplo, la reivindicatoria permite que el propietario logre la posesión del bien de cualquier persona. Lo mismo no ocurre en los derechos obligacionales, que confieren “tutela debilitada”, pues el acreedor que tiene derecho a la

posesión de la cosa, sin embargo, no puede dirigirse contra cualquier tercero, sino exclusivamente contra el deudor. Gonzales (2021)

“Tutela directa” pues el propietario o titular del derecho real se dirige contra la cosa misma, sea para recuperarla, si se trata de derechos de disfrute, o para ejecutarla, si se trata de garantía. No puede reemplazarse por indemnización, es decir, el propietario no puede exigirle al invasor que le pague el valor del bien, si es que ello fuese más conveniente a sus intereses, ni viceversa, esto es, que el invasor pueda evitar el lanzamiento con el pago del valor de la cosa; por tanto, el titular actúa sobre la cosa. Esta es una importante, y decisiva, diferencia con los derechos obligacionales, pues en este último caso, el acreedor siempre puede decidir, ante el incumplimiento, la ejecución misma de la prestación o dejar sin efecto el vínculo para reemplazarlo por una indemnización. No obstante, el titular del derecho real tiene acción indemnizatoria-compensatoria cuando el poseedor ocasiona daños al bien, por lo que se acumula con la reivindicatoria; o acción indemnizatoria-sustitutiva, si la cosa se ha perdido, por lo que es imposible su recuperación física, por tanto, solo en ese caso, y a falta del bien mismo, entonces el resarcimiento adquiere el carácter de sustitución. Gonzales (2021)

“Tutela definitiva”, pues la protección del *ius* exige acreditar una relación no-visible (ideal), esto es, una “titularidad jurídica” existente solo en el mundo de la abstracción de los derechos subjetivos, y por ello opera en un plano más complejo, pero en definitivo, por lo cual se requiere una controversia plenaria. Por tanto, el buen sentido exige que antes de consentir una modificación de los “es” (posesión), se debe previamente demostrar lo que “debe ser” (derecho). En tal sentido, las acciones reales son normalmente plenarias, en tanto el proceso de cognición amplía, pues todas las materias en torno al derecho discutido pueden ser objeto de debate, con amplitud de prueba, cuya finalidad es poner fin a la controversia de modo definitivo, mediante una sentencia con autoridad de cosa juzgada. No obstante, el legislador también prevé

acciones reales en defensa de la propiedad, pero sumarias, pues el debate se centra en una cuestión puntual, por determinadas circunstancias, sin que produzca cosa juzgada. Gonzales (2021)

## **USUCAPIÓN**

La usucapión se incardina con los aspectos más profundos del hombre, de la vida y de su concepción del mundo. Se trata, pues, de un hecho visible, notorio, propio de la realidad física, y que supera las abstracciones, los formalismos, las ideas. Es el triunfo de lo material sobre lo ideal, por lo menos en el ámbito de la propiedad. El Derecho Romano, precisamente, se basa en cuestiones objetivas, de esencia, más allá de idealismos o subjetivismos. Este principio es la base justificativa de la usucapión como hecho que identifica la propiedad. Gonzales (2015)

En efecto, la usucapión se construye como la realidad misma de la propiedad, pues se trata de lo único que tiene existencia comprobable y cierta; por el contrario, los títulos de propiedad formales (contratos, herencias, etc.) son abstracciones que siempre pueden atacarse, invalidarse o, finalmente, ponerse en duda porque el transmitente no es el real titular. A diferencia de la titulación formal que puede ser o no-ser; en cambio, la posesión que funda la usucapión, es. De esta forma, el hecho social se convierte en la verdad jurídica. La usucapión es la propiedad. Gonzales (2015)

## **MODO ORIGINARIO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD**

Los modos de adquisición de la propiedad son a título originario o a título derivado. Los modos de adquisición a título derivativo son aquellos que presuponen la precedente titularidad del derecho en cabeza de un sujeto determinado; aquellas a título originario, en vez, producen el efecto adquisitivo independiente de la precedente titularidad del derecho en cabeza de un determinado sujeto. Cervelli (s.f.)

Lógicamente el modo derivado de adquirir la propiedad se dará siempre en cuando, existan dos sujetos o centros de imputación

normativa, uno quien transfiera y el otra que adquiere. De ahí los denominados, transferente y adquirente. Cervelli (s.f.)

Los modos originarios son aquellos en donde el sujeto se convierte en titular por encontrarse en la hipótesis que la norma reconoce como causante del efecto adquisitivo, sin que el anterior propietario preste su concurso a la transferencia, esto es, sin que se produzca el fenómeno legal de transmisión (dar y recibir). Gonzales (2021)

Como vemos, los modos de adquisición del Derecho de propiedad pueden ser de dos modos, el derivado y originario, pues, en el primero, existe una transmisión, mientras que, en el segundo, por el cumplimiento de los requisitos legales se produce la adquisición. Por lo tanto, el bien inmueble adquirido a través de la Usucapión, no tiene vinculación con un transferente.

## **LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ES EL TÍTULO JURÍDICO CON MAYOR FORTALEZA**

Corte Superior de Justicia de Lima, Primera Sala Civil, Expediente N° 87154-2004, ponente Juez Superior Titular Gunther Hernán Gonzales Barrón

Cuarto: El principal problema de la propiedad es conseguir un título definitivo, pero, ¿cómo saber quién es el propietario de cada una de las cosas que existen en la realidad? Se trata de una tarea difícil, sino imposible de dilucidarla con certeza.

Este tema nos lleva directamente a un dilema filosófico de mayores alcances: ¿preferimos la verdad (lo absoluto) o la verosimilitud (lo relativo)? La primera es, sin dudas, la opción racional, pues la mera posibilidad suena a un torpe consuelo. Pero, ¿qué sucede cuando la verdad sobre la historia del dominio de un bien no es cognoscible? En tal situación, solo quedaría conformarnos con lo poco o mucho del conocimiento que le sea alcanzable a la inteligencia humana.



La usucapión es una transacción en este debate filosófico, pues no se opta por una verdad ideal o metafísica, sino, por una verdad pragmática, material, comprobable por los sentidos. No se renuncia a la verdad, pero se construye una adecuada al Derecho, con base física, antes que abstracta. Por tanto, se construye una verdad racional y crítica que funda la verdad.

La ontología de la propiedad (su “ser”) se encuentra en su propia finalidad, esto es, en aprovechar la riqueza material a efecto de potenciar el disfrute. En tal contexto, la usucapión se construye como realidad misma de la propiedad, pues se trata de lo único que tiene existencia comprobable y cierta. Por el contrario, los títulos de propiedad formales (contratos, herencia, etcétera.) son abstracciones que siempre pueden atacarse o ponerse en duda.

Por tanto, no tiene sentido decir que la usucapión sea considerada una “apariencia” (¿Apariencia de qué?), pues se constituye en la realidad última de la propiedad, en el cierre del sistema patrimonial de las cosas.

Quinto: A diferencia de la titulación formal que puede estar (en el mundo) o no; en cambio, la posesión está aquí y ahora. De esta forma nos encontramos con una realidad externa que manifiesta la sujeción que una persona ejerce sobre alguna porción del mundo, en su propio beneficio. Esta verdad que opera exclusivamente en el ámbito físico, se convierte en la verdad jurídica. La usucapión es la propiedad. La verdad -propiedad- se revela con la usucapión. La propiedad es la revelación, está presente, se “des-oculta”; mientras la usucapión es el ente que lo revela.

La usucapión se incardina con los aspectos más profundos del hombre, de la vida y de su concepción del mundo. Se trata, pues, de un hecho visible, notorio, propio de la realidad física, y que supera las abstracciones, los formalismos, las ideas. Es el triunfo de la materialidad sobre el puro idealismo; por lo menos en el ámbito de la propiedad. El Derecho Romano, precisamente, se basa en cuestiones objetivas, de

esencia, más allá de idealismos o subjetivismos. Este principio es la base justificativa de la usucapión como hecho que identifica la propiedad. Este es el argumento de De Martino, 2004, citado por Gonzales (2013)

Sexto: Esta verdad fenomenológica no es casual ni azarosa. Si la propiedad es la usucapión, téngase en cuenta que la usucapión es la posesión. Por tanto, y finalmente, desde una visión filosófica, la propiedad es posesión; por lo que este es el fundamento o razón de ser de aquella. En efecto, nadie puede poner en duda que el título de dominio existe a efecto de permitir el disfrute pacífico de los bienes. Ello significa que el título es un medio para lograr el fin; y en esa perspectiva, la posesión (fin) tiene lugar de primicia. El evento de la realidad que configura la propiedad no es cualquier hecho; sino, precisamente, aquel que lo determina y lo conforma. La posesión es un fenómeno al que debe regresarse para evitar la huida del “mundo de la vida.” Este es el argumento de Gonzales, 2004, citado por Gonzales (2013)

La propiedad es fruto del esfuerzo y del trabajo; y precisamente la posesión es el trabajo del hombre aplicado a las cosas. Entonces, la posesión es la causa moral y jurídica de la propiedad; su fundamento último; el fenómeno social que se erige en su esencia y basamento. Siendo así, el reconocimiento legal de la propiedad en manos de un sujeto requiere de una u otra manera la posesión. De esta forma, la propiedad no es otra cosa que una posesión vestida por el tiempo (usucapión), en la afortunada metáfora de Savigny.

Por tal razón, bien puede decirse que la prescripción adquisitiva, o usucapión, es el medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro, que extiende por un largo periodo de tiempo, y siempre que el anterior titular abandona el bien pues no hace patente una voluntad formal de contradicción. En buena cuenta, la posesión es trabajo, es riqueza, es el origen de la propiedad. Este es el argumento de Villar, 2003, citado por Gonzales (2013)

Por tanto, resulta claro que la usucapión no es una reliquia histórica de otras épocas, ni un “mal menor” ante la imposibilidad de probar el dominio de manera incontrovertible. Todo lo contrario, pues nos encontramos ante una institución jurídica que se radica en el mundo de la vida, no en el de las meras formas o abstracciones, que vivifica día a día la propiedad, le hace humana y social, le da concreción y efectividad.

Sin la prescripción adquisitiva, la propiedad podría reducirse a un conjunto de artificios técnico-jurídicos, siempre favorables a las clases detentadoras de la riqueza, que por eso mismo dominan los artificios, pero alejado del ser humano y su sentir. No otra cosa sucede en el sistema jurídico alemán, que pretendió excluir la usucapión del ámbito de los bienes inmuebles, por lo que dio lugar a un ordenamiento excesivamente formalista, sin vida, reducido a rituales, por lo que modernamente es objeto de fundadas críticas. Este es el argumento de Badosa, 2009, citado por Gonzales (2013)

### **USUCAPIÓN NO ES PRUEBA, ES MODO ADQUISITIVO**

Es usual pensar que la prescripción adquisitiva no le sirve al propietario, en cuanto este no la necesita, pues ya alcanzó el derecho; por tanto, un importante sector doctrinal se muestra contrario a la “prescripción del propietario”, por cuestiones estrictamente dogmáticas (“el dominio ya no necesita de la usucapión, por lo que en todo caso se trata de un medio de prueba”) [la expresión entre paréntesis] Es el argumento de Avendaño, (1993), citado por Gonzales (2015), o porque es “es jurídicamente imposible” [la expresión entre comillas] Es el argumento de Avendaño, (2011), citado por Gonzales (2015); mientras que, la otra tesis, la acepta por cuestiones funcionales y valorativas (reafirma la posición jurídica del titular). Gonzales (2015)

La discusión doctrinal a la que se refiere Gonzales, está referida a que, un propietario no puede invocar judicialmente que se le declare propietario en virtud de la Usucapión, dado que, entre otros, la Usucapión constituiría un medio de prueba, sin embargo, esto no es así,

pues, como bien señala la Sentencia de Casación N° 672-2001-Lima, en su Considerando CUARTO:

Si el título de propiedad del que alega la prescripción es dudoso o adolece de algún defecto que impida la inscripción de la compraventa en los Registros Públicos, no existe inconveniente legal en demandar la prescripción adquisitiva de propiedad sustentada en el artículo novecientos cincuenta del Código Civil, porque de otra manera no podría obtener la inscripción.

Y, en su Considerando QUINTO:

Que, el artículo novecientos cincuenta del Código Civil no contiene ninguna limitación para adquirir por prescripción a quien se considere propietario del inmueble y además de acuerdo con el artículo novecientos cincuenta y uno del mismo Código, la posesión tiene que ser continua, pacífica, pública como propietario.

Finalmente, en su Considerando SÉTIMO:

(...) se han interpretado erróneamente el artículo novecientos cincuenta del Código Civil y que la interpretación correcta de dicho dispositivo es que también puede reclamar la prescripción adquisitiva, quien se considere como propietario por tener un contrato de compraventa, pero puede ignorar que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide.

Pues bien, si un propietario con contrato de compraventa ya es titular a tenor del art. 949 de CC, pero luego le suma una segunda causa jurídica de adquisición, como la usucapión art. 950 del CC, entonces dicho titular puede considerarse como domino, ya sea por contrato o por prescripción adquisitiva. El tema no es baladí, y tiene importancia, pues en caso que el contrato de venta se anule, por ejemplo, o quien vendió resulte no ser propietario, entonces dicho comprador igual será propietario, ya no por el contrato, sino por la usucapión. Gonzales (2015)

Por tanto, la prescripción del propietario no constituye “prueba de la propiedad”, pues, en realidad, el titular suma una nueva causa legal de adquisición que reafirma y consolida su posición jurídica. Siendo así, la usucapión siempre se constituye, incluso en el caso de la prescripción del propietario, en un modo de adquisición del dominio. Ello no quita que dicha función jurídica permita, en el ámbito sociológico, regularizar situaciones dudosas, inciertas o defectuosas. Gonzales (2015)

(...) “la prescripción adquisitiva del propietario” es viable, no como simple medio de prueba, sino, como un nuevo (y autónomo) modo de adquisición, siempre que se trate de hecho sobrevenido. En efecto, el comprador que adquiere la propiedad por contrato no puede invocar la usucapión pasada, pues su título es derivado, por lo que el acto de transferencia subsume cualquier título anterior del transmitente, sea de cualquier tipo, originario o derivado; por tanto, luego del contrato, y, en forma sobrevenida, nada impide que el comprador inicie el plazo de la usucapión a través de la posesión, por lo que es su momento podrá sumar una segunda causa posesoria. Gonzales (2021)

Conforme a lo expuesto, por Gonzales, si el propietario adquiere un inmueble a causa de un título derivado, y al transcurrir un periodo, nada impide a que éste le sume la causa de adquisición originaria, que, no es otra cosa que la Usucapión.

Al respecto existen diversos argumentos en favor y en contra, sin embargo, lo cierto es que, el propietario que invoca la Usucapión está defendiendo su Derecho de Propiedad, razón por la cual, el Estado debe garantizarla y velar por su tutela, dado que, la Usucapión constituye un mecanismo de defensa de este Derecho.

## **FINES DE LA USUCAPIÓN**

En buena cuenta, la usucapión se fundamenta en los siguientes fines:

Certeza de los derechos, mediante el reconocimiento definitivo de las titularidades sobre las cosas, basado en el fenómeno cierto de la posesión. Gonzales (2015)

Obligación de disfrute de los bienes, como mecanismo que difunde el bienestar de la riqueza material entre toda la sociedad. La propiedad es el derecho individual en relación directa con la función social que justifica dicha prerrogativa. Gonzales (2015)

Modelo ético en la atribución y pérdida de las cosas materiales, en cuanto el propietario abstencionista que no hizo reclamo alguno por la posesión ajena, entonces se le tiene por renunciante; y no existe dilema moral si el propio titular desatiende y abandona sus bienes. Gonzales (2015)

La triada de fines tiende hacia lo mismo: la pacificación de las relaciones sociales, mediante la identificación entre el hecho y el derecho; sin que la disociación de ambos llegue a desembocar en un predecible conflicto que ponga en cuestionamiento el orden jurídico y la subsistencia de la propia sociedad. Gonzales (2021)

## **LA POSESIÓN COMO BASE DE LA USUCAPIÓN**

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 madre que alumbra la propiedad, y por ello la usucapión viene a ser el mecanismo paradigmático para adquirir los derechos sobre las cosas. Gonzales (2015)

El artículo 896, del CC, establece:

La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. (Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre). Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil.

Nosotros consideramos que, esta definición legal no resulta suficiente, por tanto, la sola posesión es el control voluntario de un bien con relativa permanencia o estabilidad, destinado al beneficio propio (autónomo) cuya finalidad es el uso y el disfrute en cualquier momento, sin necesidad de un título jurídico que sirva de sustento. Gonzales (2014)

Tanto de la definición legal y, de la opinión del mencionado autor, comprendemos que, existe un sujeto quien es el poseedor y, la acción de poseer.

En ese sentido, el poseedor es el sujeto quien ejerce un control voluntario sobre el bien, a razón de aprovecharse, beneficiarse o servirse de él, para lo cual no requiere o necesita de algún documento legal o jurídico que lo autorice para ello.

Por tanto, la posesión es el control voluntario que se ejerce sobre un bien, sin necesidad de contar con un título jurídico, por cuanto, este es un hecho y no un Derecho Real.

Ahora bien, el artículo 912, del Código Civil, dispone:

El poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. (...). (Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre). Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil.

La norma en cuestión, resulta clara, si una persona se encuentra en posesión de un bien, se le considera propietario, y quien niegue tal condición, entonces debe probarla.

Hacemos referencia a aquella norma, a razón que, si una persona se encuentra en posesión de un inmueble, entonces se le reputa como propietario del mismo, y, quien afirme lo contrario debe probarlo o acreditarlo.

En atención a ello, quien se encuentre en posesión de un inmueble, probablemente se encuentre pagando diversos servicios básicos, tales como, luz, agua, alcantarillado, impuestos municipales, entre otros.

Entonces, al momento de verificar la posesión de un bien inmueble debemos tener en cuenta que, no solamente debemos verificar el hecho fáctico sino también jurídico, por ejemplo, acudir a la Municipalidad que se encuentre dentro del radio urbano del predio.

Lo anterior, con la finalidad que, en el caso de doble compraventa o doble venta, si el mismo vendedor celebra un segundo contrato, entonces el segundo comprador deberá verificar quien se encuentra en posesión del bien inmueble y, también deberá acudir a la Municipalidad a efecto de verificar si su transferente se encuentra pagando el impuesto predial o si es otra persona quien los realiza o, en su defecto, si existe algún trámite en curso, respecto al cambio del nombre del propietario del inmueble; también consideramos que, deberá acudir a las instituciones que, brindan servicios básicos al inmueble, con la finalidad de realizar las mismas actuaciones en la Municipalidad.

En el caso que tome conocimiento de alguna sospecha o irregularidad, y pese a ello, compra el bien inmueble entonces está asumiendo el riesgo que la propiedad no le pertenece a su transferente.

Por tanto, consideramos en este punto que, quien adquiere un bien inmueble no solo debe verificar los asientos y archivos que constan en los registros, sino también debe verificar la información Municipal y sobre todo de aquellas instituciones que brindan servicios básicos. De modo que, en su conjunto tienen información del bien inmueble, y, como es de saberse esta información es pública y, por tanto, puede ser conocida por todos.

## **MODALIDADES DE LAS USUCAPIÓN**

### **USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA**

La usucapión extraordinaria (o larga) tiene como antecedente la llamada “prescripción por largo tiempo” (*longi temporis prescriptio*), cuyo fundamento no solo se encuentra en subsanar la falta de poder de disposición del transferente, pues, con esta figura se logra subsanar



cualquier defecto del título, o incluso se consuman adquisiciones sin título. Gonzales (2015)

Por tanto, la usucapión extraordinaria es el mejor remedio último para regularizar situaciones de hecho largamente consolidadas por el paso del tiempo, y en las que no se toma en cuenta los requisitos de orden jurídico-formal, pues basta la posesión continua, pacífica, pública y como propietario. En este caso, lo único que juega es la apariencia fáctica y su continuidad, más no la apariencia legal; por lo que la posesión de larga data, sin requisitos legales de orden formal, puede convertirse en el mejor título. Gonzales (2015)

En el artículo 950, del CC, se encuentra regulada la usucapión extraordinaria, definiéndola como:

La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. (Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre). Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil.

La usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa [propiedad, usufructo], por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. (Este es el argumento de Papaño, et al, (2007), citado por la Corte Suprema de Justicia de la República, en el II Pleno Casatorio Civil, contenido en la Sentencia de Casación N° 2229-2008-Lambayeque)

Ante ello, manifestamos, en primer lugar, que, la prescripción adquisitiva o usucapión constituye un modo originario de adquirir la propiedad; en segundo lugar, la posesión continua, pacífica, pública y como propietario (*animus domini*); y, finalmente, el rango de tiempo que se ejerce la posesión sobre el inmueble.

## **REQUISITOS DE LA USUCAPIÓN**

### **POSESIÓN CONTINUA**

Según el II Pleno Casatorio Civil, contenido en la Sentencia de Casación N° 2229-2008-Lambayeque, emitido por la Corte Suprema de Justicia de la República, en su Considerando 44, establece:

La continuidad de la posesión es la que se ejerce sin interferencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904 y 953 del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando esta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley.

En tal sentido, la Posesión Continua se define como aquella posesión que se ejerce sobre el bien sin ningún acontecimiento fáctico o jurídico que lo obstaculice.

Para que se cumpla con este requisito no es necesario que el poseedor tenga un ejercicio permanente de posesión sobre el bien, basta que se ejercicio sea conforme a las características propias del bien que posee. Berastain, et al, (2020)

Por lo tanto, la posesión será continua cuando se ejerce y se mantiene en el tiempo, sin que exista ninguna interrupción.

### **POSESIÓN PACÍFICA**

La posesión debe ser exenta de violencia física o moral. Berastain, *et al*, (2020). Ser pacífica significa que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza. Por tanto, aun obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de las cosas. Este es el argumento de Albaladejo, citado por Berastain, C, *et al*, (2020)

De tal manera, una posesión será pacífica cuando se encuentre conforme a las normas de convivencia que obedecen a las reglas de la moral.

## **POSESIÓN PÚBLICA**

Es decir, que exista una exteriorización de los actos posesorios, que actúe conforme lo hace el titular de un derecho. El usucapiente es un contradictor del propietario o del poseedor anterior. Por eso, es necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que pueda oponerse a ella si ésta es su voluntad. Berastain, et al, (2020). Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono, y la posesión del usucapiente se consolida. Este es el argumento de Kiper, *et al*, citado por Berastain, et al, (2020).

Una posesión será pública cuando mediante los actos del poseedor demuestre que es el propietario, mas no actúa con temeridad, sino con publicidad, seguro de sus acciones.

## **COMO PROPIETARIO – ANIMUS DOMINI**

Se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien, pero no se trata creerse propietario, sino comportarse como tal. Berastain, *et al*, (2020)

Entonces el *animus domini*, implica un comportamiento del propietario sobre el bien, es decir, que es lo que normalmente haría un propietario con su inmueble; a manera de ejemplo, puede pintarla, arrendarla, celebrar un gravamen, etc., lo que evidencia una clara expresión de explotación al inmueble, por tanto, el *animus domini* refleja una conducta de señorío del propietario sobre el bien.

## **USUCAPIÓN ORDINARIA**

En el segundo párrafo del artículo 950, del CC, se encuentra regulada la Usucapión Ordinaria, de la siguiente manera:

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe. (Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre). Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil.

La usucapión ordinaria acorta el plazo de posesión exigido para la producción del efecto adquisitivo, pues se supone que el justo título y la buena fe presente en este caso, Gonzales (2011), rodean al poseedor de una mayor apariencia de legitimidad (Este es el argumento de Álvarez (1986), citado por Gonzales (2011))

El justo título para la usucapión ordinaria debe ser cualquier acto dirigido a producir la adquisición, esto es, debe tratarse de un acto traslativo cuya finalidad sea la salida de un bien del patrimonio de un sujeto y el correlativo ingreso al patrimonio del otro. Gonzales (2011)

En consecuencia, el justo título será cualquier acto o negocio jurídico a título particular (no universal, como la herencia), cuya finalidad sea la transferencia de la propiedad, siempre que sea válido, por lo que su único defecto está circunscrito a la falta de poder de disposición del transmitente. Gonzales (2011)

La buena fe no solo es “creencia” fundada en un estado psicológico (meramente interno) del poseedor, pues también debe responder al modo de actuar honesto de una persona. Por tanto, la buena fe no puede fundarse nunca en error inexcusable, en cuanto existe un deber social de actuar con diligencia. Por ello, se exige que el poseedor ostente el título de adquisición de la propiedad para sustentar su “creencia honesta”. Gonzales (2015)

Ahora bien, pensemos en el siguiente supuesto, un vendedor celebra una compraventa con un primer comprador, y su adquisición consta en una Escritura Pública de Contrato de Compraventa, y luego toma posesión del bien por más de 05 años; posteriormente el mismo vendedor celebra una segunda compraventa con un segundo comprador (respecto del mismo bien) e inscribe su derecho en registros públicos,

por lo que acude al bien inmueble y toma conocimiento que el primer comprador se encuentra en posesión del predio.

En este supuesto, el primer comprador-poseedor habrá adquirido el bien por causa de la Usucapión, y ante cualquier intromisión de un tercero, podrá defenderse invocando la misma.

Empero, cuando surja el proceso judicial en que un tercero alegue tener un título inscrito frente al poseedor, dará inicio a un litigio, de tal manera que, una vez iniciado este proceso, no simplemente es invocar o alegar que se ha adquirido el inmueble mediante la Usucapión ordinaria, sino que, debemos tener una adecuada estrategia legal, y esto será posible mediante el uso de las correctas normas procesales al caso en particular.

Por tal motivo, en los siguientes puntos, abordaremos la mejor forma de utilizar la Usucapión en un proceso judicial, a razón de defender el Derecho de Propiedad, del poseedor, quien generalmente se ve perjudicado.

## **SUB CATEGORÍA 2**

### **LA RECONVENCIÓN**

El artículo 445, del Código Procesal Civil, que establece:

La reconvencción se propone en el mismo escrito en que se contesta la demanda, en la forma y con los requisitos previstos para ésta, en lo que corresponda.

La reconvencción es admisible si no afecta la competencia ni la vía procedimental originales.

La reconvencción es procedente si la pretensión contenida en ella fuese conexa con la relación jurídica invocada en la demanda. En caso contrario, será declarada improcedente.

El traslado de la reconvencción se confiere por el plazo y en la forma establecidos por la demanda, debiendo ambas tramitarse conjuntamente

y resolverse en la sentencia. (Presidencia de la República. 1993, 22 de abril. Decreto Legislativo N° 768, por el cual se aprueba el TUO, del Código Procesal Civil).

La reconvención es “el ejercicio del derecho de acción por parte del demandado, ergo, esto solo puede ocurrir en un proceso ya iniciado, en el que este ha sido emplazado. Por tal mérito, el demandado incorpora al proceso una pretensión propia, absolutamente autónoma respecto de la pretensión contenida en la demanda, la que además está dirigida contra el demandante” Monroy (1996).

La Sentencia de Casación N° 354-2017-Lima Norte, en su Considerando 3, dispuso:

La reconvención no se plantea aparte sino dentro del mismo proceso, lo cual implica que tanto el demandante como el demandado originario tenga a la vez la categoría procesal contraria, y además está autorizada por razones de economía procesal, para evitar un doble litigio entre las mismas partes tal y conforme lo señala el artículo 445, del Código Procesal Civil.

Entonces, la reconvención es aquella institución jurídica de naturaleza procesal que, viene a ser el ejercicio del derecho de acción del demandado, y, que, al mismo tiempo, contiene una pretensión autónoma del demandado dirigido contra el demandante. Este es el argumento de Hinostroza, citado por Franciskovic, et al, (2017).

Aquella pretensión debe guardar conexidad con la pretensión invocada por el accionante, empero no la contradice. No se plantea aparte sino dentro del mismo proceso, lo cual implica que tanto el demandante como el demandado originario tengan a la vez la categoría procesal contraria. Este es el argumento de Hinostroza, citado por Franciskovic, et al, (2017).

Por tanto, la reconvención es aquella institución procesal que nuestro ordenamiento jurídico reconoce y faculta al demandado, a razón

de ejercer su Derecho de Defensa a efecto de “contrademandar al demandante”.

Que, en este caso, cuando el demandante emplace al comprador poseedor, reclamando la titularidad del bien, y alegando su Buena Fe en su adquisición [pudiendo ser por diversas pretensiones, como la Reivindicatoria, Acción Declarativa de Dominio, entre otras], entonces, éste demandado, al momento de contestar la demanda deberá Reconvénir a través de la Usucapión.

Para lo cual el demandado comprador, deberá tener en consideración los requisitos de la Reconvención, que desarrollamos en el apartado siguiente.

### **REQUISITOS DE PROCEDENCIA**

El artículo 84, del Código Procesal Civil, prevé:

Hay conexidad cuando se presentan elementos comunes entre distintas pretensiones o, por lo menos, elementos afines en ellas. (Presidencia de la República. 1993, 22 de abril. Decreto Legislativo N° 768, por el cual se aprueba el TUO, del Código Procesal Civil).

La conexión “(...) es aquella relación entre dos o más acciones que consiste en la identidad de alguno de sus elementos. Palomino (1966).

En tal sentido, la Sentencia de Casación N° 163-2006-Lima, dispuso: (...) El artículo 84, del Código Adjetivo [C.P.C.] establece que:

(...) existe conexidad entre pretensiones cuando éstas presentan elementos comunes (...)

Entonces, entre la Acción Reivindicatoria, Acción Declaratoria de Dominio, que fuera postulada por el comprador que cuenta con Título Inscrito, y el comprador que cuente con título o no, pero con posesión del inmueble, entre la pretensión del actor y el emplazado existe conexidad que se fundamenta en el Derecho de Propiedad del inmueble,

por tanto, se cumple con el primer requisito de acumulación, esto es, la conexidad entre las pretensiones que se pretenden acumular.

### **CONEXIDAD PROPIA**

Conforme a lo establecido en la ejecutoria que hemos descrito con anterioridad, refiere que, esta conexidad exige la identidad de elementos de las pretensiones, y estos son los siguientes.

### **SUJETOS**

En primer lugar, es el sujeto activo o demandante, en tanto que, es él quien en el ejercicio de su derecho de acción acude al Poder Judicial, pidiendo la tutela jurisdiccional, a efecto que, solucione su conflicto de intereses o su incertidumbre jurídica (de algún derecho que se le ha vulnerado, o esclarecimiento, según corresponda).

Que, en este caso, es el comprador con Título Inscrito quien reclama su titularidad sobre un inmueble determinado

En segundo -y último- lugar, es el sujeto pasivo o demandado, puesto que, es él a quien se dirige la pretensión del demandante. Frente a ello, este sujeto pasivo, en el ejercicio de su Derecho de Defensa, buscará proteger su derecho.

Que, en este caso, es el comprador poseedor que no cuenta con Título, pero se encuentra en posesión del bien.

### **OBJETO**

Está constituido por el contenido de la prerrogativa del titular. Así, el derecho de propiedad objeto es ese cúmulo de beneficios y provechos que la cosa puede brindar al dueño de ella, y en los derechos de crédito u obligacionales el objeto es la pretensión que debe satisfacer el deudor a favor del acreedor. Llambías (1967).

Sobre este elemento, en este caso, el propósito que persigue el demandante es la titularidad del Derecho der Propiedad sobre el



inmueble determinado, por parte del demandado reconviniendo, es el mismo, quien también reclama su titularidad sobre el inmueble.

## **CAUSA**

Está constituida por los hechos que sustentan la pretensión además del sustento jurídico de la misma. Rioja (2017)

De modo tal, la causa de la pretensión está conformada por los fundamentos fácticos y jurídicos; los cuales -al mismo tiempo- son requisitos de forma de una demanda.

Que, en este caso, por parte del comprador con Título Inscrito, su pretensión se sustenta en los hechos fácticos que configuran la consecuencia jurídica de la inscripción registral, la que, en síntesis, son los artículos 2014 y 2022, del CC, sobre la titularidad del bien inmueble.

Mientras que, por parte del demandado reconviniendo, su pretensión se sustenta en los hechos fácticos que configuran la consecuencia jurídica de su posesión, la que, en síntesis, es el artículo 950 y 952, del CC.

Razones por las cuales, se cumple con el requisito de la causa, como requisito de la Reconvención.

## **ACUMULACIÓN**

El artículo 85, del Código Procesal Civil [en adelante CPC], dispone:

Se pueden acumular pretensiones en un mismo proceso siempre que estas:

1. Sean competencia del mismo Juez;
2. No sean contrarias entre sí, salvo que sean propuestas subordinada o alternativa;
3. Sean tramitables en una misma vía procedimental.

4. Se exceptúan de estos requisitos los casos expresamente establecidos en este Código y leyes especiales.

También son supuestos de acumulación los siguientes:

- a. Cuando las pretensiones sean tramitadas en distinta vía procedimental, en cuyo caso, las pretensiones acumuladas se tramitan en la vía procedimental más larga prevista para algunas de las pretensiones acumuladas.
- b. Cuando las pretensiones sean de competencia de jueces distintos, en cuyo caso la competencia para conocer las pretensiones acumuladas corresponderá al órgano jurisdiccional de mayor grado. (Presidencia de la República. 1993, 22 de abril. Decreto Legislativo N° 768, por el cual se aprueba el TUO, del Código Procesal Civil).

Sobre el artículo en mención, y segundo párrafo del artículo 445, del Código Procesal Civil.

Señalamos que, por la complejidad de las pretensiones, se tramitan en la vía procedimental de Conocimiento, siendo el proceso más largo que prevé nuestro Código Procesal Civil y, que, la Prescripción Adquisitiva, se tramita en la vía procedimental del Abreviado, siendo el proceso de duración intermedia.

Siguiendo aquella premisa, cuando el primer comprador interponga su Demanda bajo la Pretensión Reivindicatoria o Declarativa de Dominio, éstas se tramitan en el Proceso de Conocimiento, pues, cuando el comprador-poseedor conteste la demanda, y reconvenga a través de Usucapión (que se tramita en la vía abreviada), será acumulada al proceso de Conocimiento, dado que, cumple con el requisito de acumulación previsto en el literal a) del artículo 85, del CPC.

En consecuencia, por estos fundamentos, consideramos que, el Mecanismo de Tutela del Derecho de Propiedad que puede utilizar el comprador-poseedor (que se vea afectado por la doble venta) lo

constituye la Reconvención bajo la pretensión de la Usucapión, alegando que, ha adquirido el bien en controversia por haber operado la Prescripción Adquisitiva.

## **SOLUCIONES DE ESTA SUB CATEGORÍA**

Ante una doble compraventa, se encuentra la controversia entre el propietario con Título Inscrito y el propietario con Título no Inscrito (en sus diversas formas), de tal manera, tenemos al Tercero Registral, que alega su Buena Fe en su adquisición formal basada en los registros públicos, y, el adquirente que alega su posesión sobre el bien, basado en un hecho jurídico.

El comprador primigenio puede defenderse a través de la Usucapión, alegando básicamente que, su adquisición consta en un justo título, estuvo en posesión por más de 05 años (o más de 10 años) y, por tanto, en su beneficio ha operado la usucapión, razón por la cual, cualquiera fuera la pretensión del segundo comprador no debería prosperar, en atención a lo siguiente:

El artículo 2014, del Código Civil, establece que:

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 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 prueba que conocía la inexactitud del registro. (Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre). Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil.

La figura central del principio de fe pública registral lo constituye el tercero registral, quien es la persona que recibe la protección del Estado en lo que respecta al mantenimiento de su derecho, aunque se anule,

rescinda o resuelva e de su transferente por virtud de causas que no constan en el registro. Amado (2021)

El tercero 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 conexas con su derecho inscrito y que confronta con el mismo. Amado (2021)

Así las cosas, en el caso que, el segundo comprador manifieste que, su adquisición se encuentra protegida por el artículo 2014, del Código Civil, referido a la buena fe pública registral. Pues, esta norma tiene un ámbito estricto de aplicación que no cruza para nada con la prescripción adquisitiva. En efecto, el propietario inscrito está protegido frente a la nulidad y demás patologías contractuales que pudiera haber sufrido su transmitente; pero el usucapiente no es un transmitente ni tiene relación jurídica con él. Gonzales (2012)

Si bien es cierto que, el Tercero de Buena Fe es amparado por la norma registral y que su derecho no puede ser perjudicado, sin embargo, éste no se encuentra protegido frente al poseedor-usucapiente.

En buena cuenta, el artículo 2014, solamente protege al Tercero de Buena Fe de anomalías o deficiencias contractuales, siendo éstas, un modo de adquisición derivada; sin embargo, la Usucapión que consiste en un modo originario no se encuentra dentro del rango de protección del artículo 2014, del Código Civil. Elaboración propia con base al argumento de Gonzales (2012)

Por tanto, si el primer comprador se encuentra en posesión del bien inmueble (objeto de diversas transferencias) y es emplazado por el segundo adquirente (u otro reclamando la titularidad del bien), el comprador primigenio, al momento de contestar la demanda tiene la posibilidad de Reconvénir contra el segundo comprador (o quien lo emplazó reclamando la titularidad del bien).

La reconvención a la que hacemos referencia, será mediante Prescripción Adquisitiva de Dominio, pudiendo ser la Ordinaria o Extraordinaria, según corresponda.

A través de esta tutela, el primer comprador va conservar y mantener su Derecho de Propiedad, sobre el bien inmueble, del cual pretenden despojarlo.

**CATEGORÍA 2:** Sentencias de Casación, emitidos por la Corte Suprema de Justicia de la República 2016-2020

**DIMENSIÓN:** Desconocimiento de los efectos jurídicos del contrato de compraventa del mismo bien inmueble a más de un comprador

Estas Sentencias, con las siguientes:

**Tabla 1**

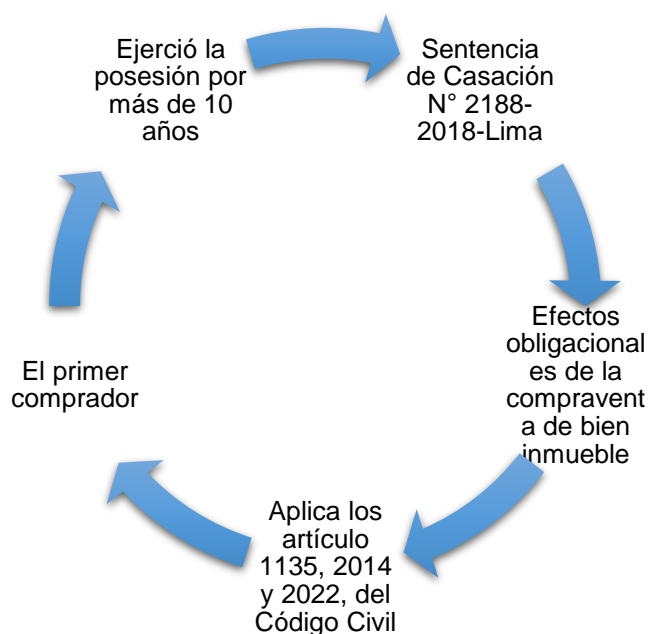
Estructura de la Sentencia de Casación N° 2188-2018-Lima-Mejor Derecho de Propiedad

Doble compraventa	Efectos de la compraventa de bien inmueble	Artículos aplicados	Posesión del primer comprador
Sí existió	Obligacionales	1135, 2022 y 2014, del Código Civil	Por más de 10 años

Esta Sentencia de Casación, considera que, los efectos jurídicos del contrato de compraventa de bien inmueble, tiene efectos obligacionales, razón por la cual, sigue la interpretación de los indicados artículos del Código Civil.

**Figura 1**

Forma de razonamiento de la Sentencia de Casación N° 2188-2018-Lima



Esta figura representa el razonamiento utilizado en esta Sentencia de Casación.

**Tabla 2**

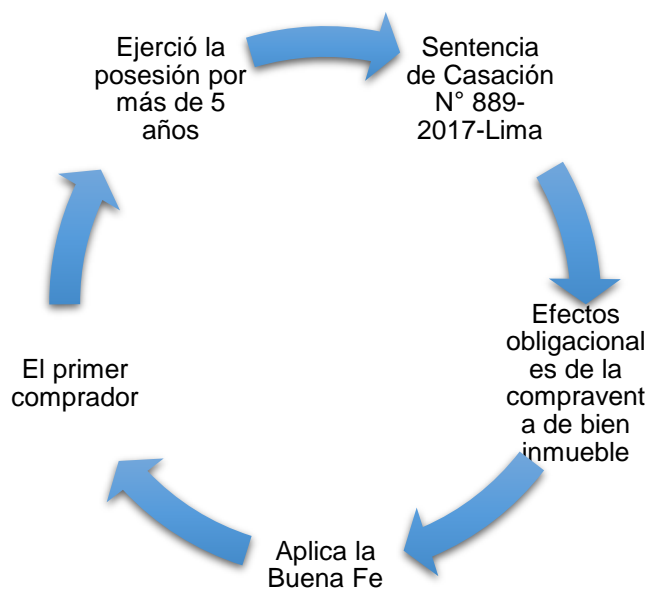
Estructura de la Sentencia de Casación N° 889-2017-Lima-Mejor Derecho de Propiedad

Doble compraventa	Efectos de la compraventa de bien inmueble	Criterio aplicado	Posesión del primer comprador
Sí existió	Reales	Buena Fe	Por más de 10 años

Esta Sentencia de Casación, considera que, los efectos jurídicos del contrato de compraventa de bien inmueble, tiene efectos Reales, por ello aplica la Buena Fe, como criterio fundamental.

**Figura 2**

Forma de razonamiento de la Sentencia de Casación N° 889-2017-Lima



Esta figura representa el razonamiento utilizado en esta Sentencia de Casación.

**Tabla 3**

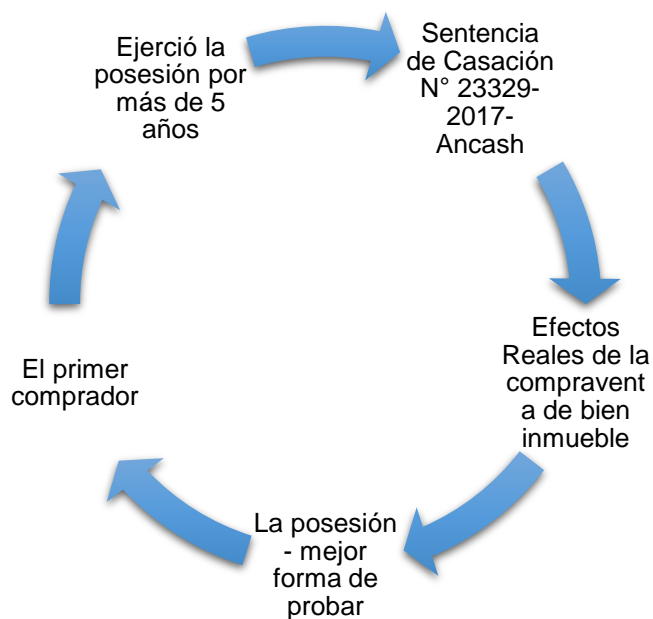
Estructura de la Sentencia de Casación N° 23329-2017-Ancash-Reivindicación

Doble compraventa	Efectos de la compraventa de bien inmueble	Criterio aplicado	Posesión del primer comprador
Sí existió	Reales	Posesión mejor forma de probar	Por más de 5 años

Esta Sentencia de Casación, considera que, los efectos jurídicos del contrato de compraventa de bien inmueble, tiene efectos Reales, fundamenta su decisión en el ejercicio de la posesión, como criterio fundamental.

**Figura 3**

Forma de razonamiento de la Sentencia de Casación N° 23329-2017-Ancash



Esta figura representa el razonamiento utilizado en esta Sentencia de Casación.



**Tabla 4**

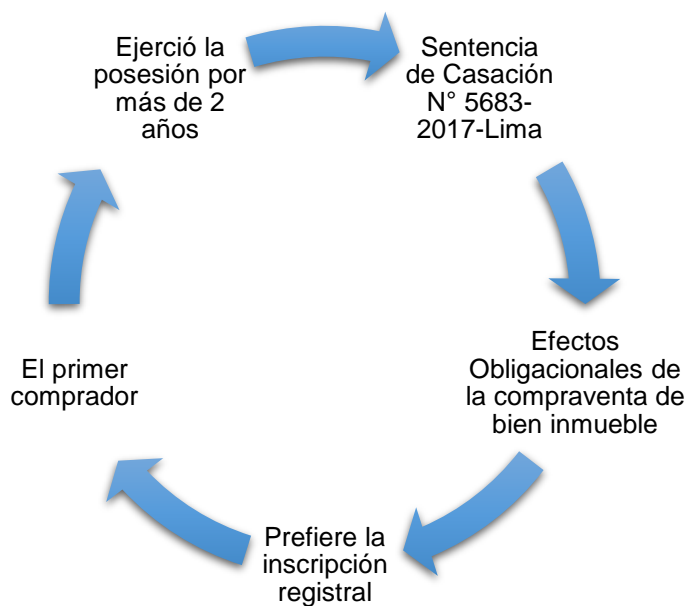
Estructura de la Sentencia de Casación N° 5683-2017-Lima-Mejor Derecho de Propiedad

Doble compraventa	Efectos de la compraventa de bien inmueble	Criterio aplicado	Posesión del primer comprador
Sí existió	Obligacionales	Preferencia de inscripción	Por más de 2 años

Esta Sentencia de Casación, considera que, los efectos jurídicos del contrato de compraventa de bien inmueble, tiene efectos Obligacionales, fundamenta su decisión en la preferencia de la inscripción registral.

**Figura 4**

Forma de razonamiento de la Sentencia de Casación N° 5683-2017-Lima



Esta figura representa el razonamiento utilizado en esta Sentencia de Casación.

**Tabla 5**

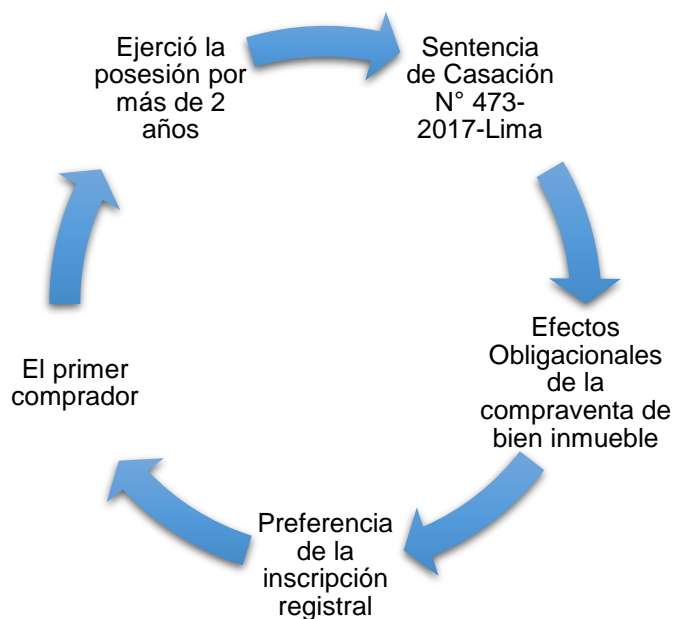
Estructura de la Sentencia de Casación N° 473-2017-Lima-Mejor Derecho de Propiedad

Doble compraventa	Efectos de la compraventa de bien inmueble	Criterio aplicado	Posesión del primer comprador
Sí existió	Obligacionales	Preferencia de inscripción	Por más de 2 años

Esta Sentencia de Casación, considera que, los efectos jurídicos del contrato de compraventa de bien inmueble, tiene efectos Obligacionales, fundamenta su decisión en la preferencia de la inscripción registral.

**Figura 5**

Forma de razonamiento de la Sentencia de Casación N° 473-2017-Lima



Esta figura representa el razonamiento utilizado en esta Sentencia de Casación.

## **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE CADA UNA DE LAS TABLAS Y FIGURAS**

### **RESUMEN DE LA TABLA 1 Y FIGURA 1**

#### **MATERIA DEL RECURSO**

Mejor Derecho de Propiedad

#### **PARTE PROCESAL QUE INTERPUSO EL RECURSO**

José Clider Chumacero Jiménez y María Rosalía Medina Cubas (demandantes).

#### **HECHOS**

Los demandantes, José Clider Chumacero Jiménez y María Rosalía Medina Cubas, interpusieron Demanda de Mejor Derecho de Propiedad, dirigida contra Presbítero Banda Ortiz y su esposa Merly Janet Berrios Sánchez, a efecto que se declare su Mejor Derecho sobre el bien inmueble identificado como el Lote N° 24, Manzana R, de un área de 160m<sup>2</sup>, ubicado en la Urbanización de la Ciudad del Chofer Profesional, Distrito y Provincia de Chiclayo y Departamento de Lambayeque, inscrito en la Partida Electrónica N° 11077081, de la Zona Registral N° II, Sede Chiclayo.

Ello en virtud a que, los accionantes, manifiestan que, ostentan el Derecho de Propiedad del descrito bien inmueble, en mérito a la Escritura Pública de Contrato de Compraventa, de fecha 14 de julio de 2014, en la que Dora Lisa León Hernández, les transfirió el inmueble.

Las transferencias surgieron conforme al siguiente detalle:

La Asociación de Propietario de la Ciudad del Chofer Profesional de Chiclayo, como primigenia propietaria del inmueble en controversia, transfirió el bien en favor de Presbítero Banda Ortiz y su esposa Merly Janet Berrios Sánchez, en mérito a la Escritura Pública de Adjudicación, del 15 de junio de 1993, y formalizada a

través de la Escritura Pública de Contrato de Compraventa, del 30 de octubre de 1996.

Posteriormente, la misma Asociación, transfirió el bien en favor de Freddy Máximo Rivera Paico, en mérito a la Escritura Pública de Contrato de Compraventa, del 20 de septiembre de 2007.

A razón de esta transferencia este comprador ha inscrito su derecho en los registros públicos, motivo por el cual, se generó la Partida Electrónica N° 11077081, en el registro de la Propiedad Inmueble, de la Oficina Registral de Chiclayo.

Ahora, Freddy Máximo Rivera Paico transfirió el inmueble en favor de Elías Racho Barboza, en mérito a la Escritura Pública de Contrato de Compraventa del 17 de febrero de 2010.

Seguidamente, este último comprador, transfirió el bien en favor de Dora Lisa León Hernández, en mérito a la Escritura Pública de Contrato de Compraventa, del 13 de septiembre de 2013.

### **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El 4° Juzgado Especializado en lo Civil, de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, expidió Sentencia declarando FUNDADA la Demanda de Mejor Derecho de Propiedad, bajo los siguientes argumentos:

El Título de Propiedad de los accionantes, se encuentra contenido en la Escritura Pública de Contrato de Compraventa, de fecha 14 de julio de 2014, celebrada con Dora Lisa León Hernández, fecha en que nadie ejercía la posesión física ni material del predio en litigio, no había forma que el potencial adquirente pueda advertir la existencia de un propietario distinto al que figura inscrito en la Oficina Registral.

Conforme a la denuncia contenida en la Carpeta Fiscal N° 883-2015, el terreno se encontraba desocupado, desolado y con basura; y recién con fecha 07 de marzo de 2015 los propietarios [primer comprador: Presbítero Banda Ortiz Merly Janet Berríos Sánchez] deciden construir. En la referida denuncia –que fue presentada por el accionante- señaló que el terreno era plano estaba limpio y lo utilizaban como cancha deportiva; además, se indica en dicha carpeta que el terreno se encontraba desocupado y vacío; y,

En la audiencia de pruebas los emplazados señalan expresamente que desde el año 2015, se encuentran en posesión del inmueble, que antes no vivían allí, sino desde fines de marzo de 2015, y que, este era un lugar desolado, no se inició ningún tipo de construcción porque era una zona de alta inseguridad ciudadana.

Los demandantes al celebrar la compraventa lo hicieron amparados en la certeza que emergía de la inscripción registral sobre la titularidad del vendedor respecto del bien inmueble que transfería, al no constar en los indicados asientos ninguna limitación al poder de disposición de los titulares inscritos; y respecto de los documentos que, durante el desarrollo del proceso los demandados no han adjuntado documento que acredite su posesión material del bien inmueble en controversia.

Los primeros compradores, ahora demandados, cuestionan el contenido de la Escritura Pública de Contrato de Compraventa de fecha 14 de julio de 2014, a través de la cual los demandantes adquirieron el bien inmueble en controversia. Sin embargo, el Juzgado menciona que, determinar cuál de los dos títulos de propiedad es mejor no tiene relevancia alguna, puesto que, no se tiene la virtud de restar o privar de validez un contrato o anular la inscripción registral.

## **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

La 2° Sala Civil, de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, expidió la Sentencia de Vista, que REVOCÓ la Sentencia de Primera Instancia y REFORMÁNDOLA la declaró INFUNDADA, bajo los siguientes argumentos:

La Escritura Pública de fecha 30 de octubre de 1996, evidencia que la misma Asociación vendió el mismo terreno materia de Litis a ambos demandados.

La constancia N° 019-2015-DRSU/GO/SACTH, del 27 de marzo de 2015, hace referencia que el demandado Presbítero Banda Ortiz, es contribuyente desde el año 1993, la que cobra mayor virtud con los reportes del contribuyente, otorgado por el Centro de Gestión Tributaria de Chiclayo, de los cuales se aprecia que el referido emplazado, aparece como contribuyente del predio e controversia y, al mismo tiempo estos instrumentales dan cuenta de una deuda que data desde el año 2009 hasta el 2015.

Se advierte que, los demandados al momento de adquirir el bien inmueble bajo Litis (1993), siempre se han comportado como propietarios del mismo, realizando actos posesorios públicos, como se ha acreditado con lo actuado en la Carpeta Fiscal N° 883-2015, producida por el Ministerio Público, del cual se extrae que hay tres (03), testigos que refieren de los actos posesorios de los demandados;

El emplazado Presbítero Banda Ortiz, se encuentra registrado en el Servicio de la Administración Tributaria de la Municipalidad Provincial de Chiclayo, como contribuyente desde el año 2006, esto es, de fecha anterior a la compraventa efectuada por los demandantes. (14 de julio de 2014); siendo así, es de lógica simple considerar que, una diligencia común de cualquier comprador mínimamente diligente implicaba acercarse a las oficinas respectivas para que puedan darle información respecto del estado

jurídico del bien a comprar, momento en el cual se hubieran podido enterar que –el bien inmueble en controversia- estaba a nombre de otras personas, y tomar las acciones preventivas pertinentes; por sentido común nadie compra un inmueble sin enterarse previamente si hay alguna circunstancia que pudiera afectar su derecho.

En referencia a la cláusula quinta de la Escritura Pública de Contrato de Compraventa, de fecha 14 de julio de 2014, los accionantes José Clider Chumacero Jiménez y María Rosalina Medina Cubas, declaran que: “con anterioridad a la celebración del presente instrumento han verificado la posesión, situación física, registral, municipal y de servicios básicos del inmueble”; si ello ha sido así, y habiéndose determinado que los demandados han ejercido actos posesorios sobre el inmueble en Litis, más aún si el emplazado Presbítero Banda Ortiz aparece registrado como contribuyente de la Municipalidad Provincial de Chiclayo; entonces, con anterioridad a la compraventa del 14 de julio de 2015, los demandantes sí conocían que el bien inmueble le pertenecía a otra persona y, que, quien les transfería el bien inmueble no era el propietario; razón por la cual, los accionantes no pueden alegar la buena fe.

### **FONDO DE LA CUESTIÓN CONTROVERTIDA**

Procesal: Constitución Política del Perú, artículo 139, numeral 5.

Material: Código Civil, artículos 2012, 2016 y 2022.

### **CONSIDERANDOS MEDIANTE LOS CUALES SE RESUELVE EL CASO PARTICULAR**

QUINTO:

Que, no se acredita la mala fe de los casantes al haber celebrado la compraventa amparados en la certeza de que su

derecho surgía de la inscripción registral sobre la titularidad de la vendedora respecto del inmueble que transfería; es decir, los demandantes se encuentran bajo el amparo de la buena fe pública registral que establece el texto primigenio del artículo 2014 del Código Civil;

Que, cuando los demandantes compraron el predio en controversia, este se encontraba desocupado y con basura, según la Carpeta Fiscal número 883-2015, por tanto, no podían conocer la existencia de la compraventa de los accionados, de fecha 30 de octubre de 1996; asimismo, los emplazados en el año 2015, recién tomaron posesión de dicho predio y empezaron a construir, luego de la compraventa inscrita por los demandantes;

Que, el solo hecho de que el demandado se encuentre inscrito en la Municipalidad Provincial de Chiclayo en el registro de contribuyentes, es insuficiente a efecto de desvirtuar la buena fe de los adquirentes demandantes, por cuanto estos cumplieron con indagar en los Registros Públicos que quien les transfería era la titular registral y no una persona ajena a ella.

SEXTO:

De lo anterior se desprende que los recurrentes demandantes con los medios probatorios aportados al proceso, han acreditado haber adquirido la titularidad del predio materia de litis de su propietaria, esto es, amparados en la buena fe pública registral, la misma que se encontraba legitimada para transferir dicho bien, y que era de público conocimiento conforme al Principio de Publicidad de que trata el artículo 2012 del Código Civil; por tanto, estos se encuentran respaldados no solo por el artículo 2014 del Código sustantivo, sino también por el artículo 2022 que



establece que “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 tal sentido, siendo que los demandantes adquirieron su derecho de la titular registral, inscribiéndolo, sin que se desvirtúe la buena fe de la que se presume, y los demandados no han inscrito el derecho alegado, se concluye que la parte accionante tiene mejor derecho de propiedad frente a la parte emplazada; siendo así, este Supremo Tribunal comparte el criterio y lo resuelto por el a quo, correspondiendo declarar fundado el recurso de casación interpuesto, casando la sentencia de vista, por las causales de infracción normativa material denunciada, y en sede de instancia confirmar la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda.

### **DECISIÓN DE LA CORTE SUPREMA**

FUNDADO el Recurso de Casación, interpuesto por los accionantes José Clider Chumacero Jiménez y María Rosalía Medina Cubas, y, en consecuencia, CASARON la Sentencia de Vista, y, actuando en sede de instancia CONFIRMARON la Sentencia de Primera Instancia.

### **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA TABLA 1 Y FIGURA 1**

En esta Sentencia de Casación, -en síntesis- la Corte Suprema favorece a la inscripción Registral del Derecho de Propiedad de los demandantes, dado que, su Derecho se encontraba inscrito, y, como tal, resulta de aplicación los artículos 2014 y 2022, del CC, por tanto, el Derecho de los accionantes, se encuentra protegido por éstos principios registrales.

El Juez de Primera Instancia, solamente se limitó a resolver conforme a la prioridad de la inscripción registral de la que gozaban los accionantes; sin embargo, la Sala Superior, se percató que, en el

Contrato de Compraventa, mediante el cual los últimos compradores adquirieron el inmueble bajo Litis, estos adquirentes manifestaron que, acudieron a la Municipalidad (donde estaba ubicado el inmueble) y verificaron que, los documentos se encontraban en orden.

Sin embargo, si efectivamente habrían revisado tal información, entonces, tuvieron la posibilidad de conocer que quien les vendía el inmueble era una persona distinta al vendedor, por cuanto, en esta información municipal se consigna el nombre de los primeros adquirentes del año 1990.

Es preciso, señalar que, los primeros compradores ostentaban diversos recibos de servicios básicos que pagaban los primeros adquirentes, de alguna manera daba presunción de posesión y de propiedad sobre el bien, por tanto, conforme a lo previsto del artículo 912, del CC, los primeros adquirentes eran presumidos propietarios.

Sobre esta información obrante en la Municipalidad, la Corte Suprema señaló que, resulta insuficiente para desvirtuar la Buena Fe de los demandantes, razón por la cual, ampara la Demanda en favor de los accionantes.

Este caso, la Corte Suprema, se inclina por los efectos obligacionales de este contrato, dado que, resuelve mediante la aplicación de los artículos 2014 y 2022, del Código Civil, en adición a estos artículos debe tenerse en cuenta que, para llegar a estos, el artículo 1135, del Código Civil, regula que, quien inscribe primero su Derecho en los Registros Públicos, será quien ostentará la titularidad del inmueble.

Sin embargo, como vimos en el desarrollo de nuestra Categoría 1, los efectos del contrato de compraventa de bien inmueble son Reales, por tanto, le son aplicables los artículos del Libro V, mas no los artículos del Libro VI.

Ahora, en este caso, la primera compraventa consignada en la Escritura Pública, de Contrato de Compraventa de 1990, celebrada entre la Asociación y los primeros compradores, se ha producido la transferencia del Derecho de Propiedad, conforme lo indica el artículo 949, del Código Civil, y consecuentemente, esta vendedora ha transferido físicamente el inmueble a estos adquirentes, prueba de ello, es la Carpeta Fiscal N° 883-2015, que acredita que han estado en posesión desde el año 1990.

Además, la Sala Superior señala que, los emplazados compradores en el año 2006, registraron su propiedad ante la Municipalidad de Chiclayo,

No obstante, la Asociación vendedora, ha celebrado una segunda transferencia, la que se ha inscrito en los Registros Públicos, que ha dado como consecuencia la apertura de una Partida Electrónica.

Una vez aperturada la misma se celebraron diversas compraventas cuando en realidad nadie venía poseyendo el bien. Solamente eran titulares de papel y sin ningún tipo de explotación económica sobre el bien.

Entonces, a partir de la segunda compraventa hasta llegar al título de los accionantes son actos jurídicos nulos, porque, todos ellos emanan del denominador común UN NO DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE, es decir, titularidades vacías y meramente formales.

Siendo así, de considerar que, los efectos jurídicos de la compraventa de bien inmueble son reales, entonces los primeros compradores no habrían sido despojados de su inmueble, dado que, mediante la primera enajenación el vendedor ya no tiene la facultad de volver a transferir ese mismo bien.

Ahora, teniendo en cuenta lo indicado en esta ejecutoria, mediante la Carpeta Fiscal N° 883-2015, se acredita que, la posesión de los primeros compradores data del año 1990, y la Sala Superior señala que,

desde el año 2006, la propiedad de los primeros adquirentes, se encuentra registrada en la Municipalidad de Chiclayo.

En tal sentido, podemos inferir que estuvieron en posesión del bien por más de diez, años, teniendo en cuenta el periodo inicial que es el año 1990, y el periodo final, que es el año 2006, entonces, podemos afirmar que los primeros compradores han poseído el bien inmueble en el tiempo intermedio, por tanto, cumplieron con el tiempo previsto para la Prescripción Adquisitiva.

Esta presunción legal de la Posesión se encuentra regulada en el artículo 915, del Código Civil:

Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.

Por tanto, los primeros compradores, al ser emplazados con la interposición de la demanda, planteada por los accionantes, en el año 2014, han transcurrido 24 años, y, al momento de contestar la demanda pudieron haber Reconvenido a través de la Usucapión para defender su Derecho de Propiedad, lo cual no ha ocurrido en el presente caso.

De haber ocurrido este supuesto, se habría dispuesto la acumulación de la Usucapión a la vía del Proceso de Conocimiento, donde se tramita la pretensión de Mejor Derecho de Propiedad.

Como vemos, nuestros argumentos referidos a la Usucapión como mecanismos de Defensa del Derecho de Propiedad, en este caso particular, resulta de aplicación práctica y novedosa para defender este Derecho.

En buena cuenta, si los primeros adquirentes habrían invocado la Usucapión, no habrían perdido frente al “Tercero de Buena Fe”, dado que, como mencionamos, el artículo 2014, del Código Civil, no protege cuando se trata de adquisiciones originarias, como la Prescripción Adquisitiva, por cuanto, su rango de aplicación se limita a las patologías contractuales, que pudieran verse afectado.

## **RESPECTO A LA TABLA 2 Y FIGURA 2**

### **MATERIA DEL RECURSO**

Mejor Derecho de Propiedad

### **PARTE PROCESAL QUE INTERPUSO EL RECURSO**

Erwin Walter Baumann Samanez Ocampo (demandado).

### **HECHOS**

El demandante, Carlos Gregorio Rosemberg de la Torre, interpuso Demanda de Mejor Derecho de Propiedad, dirigida contra Erwin Walter Baumann Samanez Ocampo, y, María Irene Echevarría Domínguez, a efecto que, se le declare su Derecho de Propiedad de los siguientes inmuebles: i) departamento N° 302, estacionamiento N° 02, y, ii) depósito N° 02, ambos ubicados en la Calle Monto Flor N° 661, ubicados en la Urbanización Chacarilla del Estanque, Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima.

Ello en virtud que, el accionante, manifiesta que, ostenta el Derecho de Propiedad de los referidos bienes, en mérito a la Minuta de Compraventa, del 13 de julio del 2005, en la que Ferpo Lima S.A., le transfirió al recurrente, los descritos bienes, y que, se elevó a Escritura Pública el 19 de abril del 2006.

Las transferencias surgieron conforme al siguiente detalle:

La empresa vendedora, se negó a formalizar la Minuta, de modo que, el comprador (ahora demandante), lo demandó bajo la pretensión de Otorgamiento de Escritura Pública. El proceso se llevó ante el 26° Juzgado Especializado Civil de Lima, en el que Erwin Walter Baumann Samanez Ocampo (ahora demandado) ingresó a esta última causa, como tercero coadyuvante de Ferpo Lima S.A., refiriendo que, éste también ostentaba Derecho de

Propiedad sobre los bienes en controversia, razón por la cual, el Órgano Jurisdiccional declaró INFUNDADA la demanda.

Los demandados alegan que, el Título mediante el cual ostenta su Derecho de Propiedad sobre los bienes inmuebles en controversia se encuentra contenido en la Minuta de Contrato de Compraventa -celebrado con la empresa Ferpo Lima S.A.- del 28 de noviembre del 2003, el cuál en mérito al proceso de Otorgamiento de Escritura Pública, fue elevada a la misma, en base a la fecha indicada.

### **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El 28° Juzgado Especializado Civil, de la Corte Superior de Justicia de Lima, expidió Sentencia declarando INFUNDADA la Demanda de Mejor Derecho de Propiedad, bajo los siguientes argumentos:

Al existir dos personas que reclaman la titularidad del bien, nos encontramos ante una Concurrencia de Acreedores, por tanto, resultan de aplicación las reglas del artículo 1135, del Código Civil.

El título de la parte demandante, lo constituye la Minuta de Compraventa del 13 de julio del 2005, mientras que, de la parte demandada, la Escritura Pública del 09 de noviembre del 2009.

En atención a ello, además, los demandados fueron los primeros en inscribir su Derecho en la SUNARP, por tanto, se contrapone al título de los demandantes.

La Minuta de Compraventa de los demandados es de fecha anterior a la Minuta de Compraventa del demandante, por tanto, los primeros no actuaron de mala fe.

## **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

La 5° Sala Civil, de la Corte Superior de Justicia de Lima, expidió Sentencia de Vista, que REVOCÓ la Sentencia de Primera Instancia, y, REFOMÁNDOLA declaró FUNDADA la demanda de Mejor Derecho de Propiedad, bajo los siguientes argumentos:

Mediante el Contrato de Compraventa del 13 de julio del 2005, el demandante adquirió de la empresa FERPO Lima S.A., los bienes en controversia.

La inscripción registral, que constituye el título de dominio de los demandados se fundamenta en la Escritura Pública del 09 de noviembre del 2009, ordenada por el 28° Juzgado Especializado Civil, de la Corte Superior de Justicia de Lima.

Erwin Walter Baumann Samanez Ocampo, demandado, fue Tercero Coadyuvante en el Proceso de Otorgamiento de Escritura Pública, seguido por el demandante, contra Ferpo Lima S.A., de modo que, conocía que ésta última había celebrado una doble Compraventa, lo cual acredita una mala fe.

## **FONDO DE LA CUESTIÓN CONTROVERTIDA**

Procesal: Constitución Política del Perú: artículo 139, numerales 3 y 5.

Material: Código Civil: artículos 949 y 1135.

## **CONSIDERANDOS MEDIANTE LOS CUALES SE RESUELVE EL CASO PARTICULAR**

NOVENO:

(...) resulta imperativo indicar que los jueces de mérito, al momento de resolver el conflicto de intereses, que atañe a un derecho real, deben utilizar las normas que a dicho derecho le corresponde; sin embargo, se aprecia de los

fundamentos de la sentencia de vista, que esta se sustenta en la aplicación del artículo 1135 del Código Civil, no obstante, dicha norma sustantiva –en principio- está contenida en el libro de obligaciones y está claramente, referida al caso de una pluralidad de acreedores que reciben un bien inmueble de un mismo deudor prefiriéndose al acreedor de buena fe que ha inscrito en primer lugar su derecho en los Registros Públicos, interpretación que ya fue definida por la Corte Suprema, en la Casación N° 3312-2013 Junín, que en el considerando sexto ha hecho referencia a lo siguiente: “... advirtiéndose en el presente caso que 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 firmas que en ella se consignan han sido legalizadas el quince de enero de mil novecientos noventa y uno mientras la Escritura Pública de la demandante con la que sustenta su titularidad ha sido otorgada el veinte de mayo de mil novecientos noventa y dos, no obstante que la aplicación de la norma en mención resulta impertinente al caso concreto pues la misma está orientada a regular los actos jurídicos que contiene 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 ...” (negrilla nuestra), razón por la cual, el mencionado artículo 1135 del Código Civil, no se subsume al caso sub litis, debiendo realizarse el análisis pertinente en base a normas jurídicas que versen sobre derechos reales, que constitucionalmente se encuentra contenido en el artículo 70 de la Constitución, referido al



derecho a la propiedad, entendida como un derecho fundamental e inviolable garantizado por el Estado, por lo que, no puede privarse a nadie de la misma sino exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública y debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley; en ese sentido, el Código Civil en los artículos 881, 885 inciso 1 y 923 del Libro V Sección Tercera Título II del Código Civil vigente lo regula como un derecho real principal teniendo estos un número limitado (numerus clausus) estableciendo que los mismos sólo pueden ser creados por ley constituyendo bienes inmuebles, el suelo, subsuelo y sobresuelo.

#### DÉCIMO:

(...) con fecha trece de julio de dos mil cinco, la empresa FERPO LIMA S.A., mediante contrato privado, vende los bienes sub litis al demandante Carlos Gregorio Rosemberg de la Torre, suscribiendo una minuta de compraventa, y ante el incumplimiento de dicha empresa en formalizar la compraventa, recurrió a la instancia judicial, demandando el otorgamiento de la escritura pública, la cual fue declarada infundada, por cuanto en el mencionado proceso se apersonó el ahora demandado, Edwin Walter Baumann Samanez Ocampo, como tercero coadyuvante de la empresa Ferpo Lima S.A., indicando que ostentaba derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles materia de litis, en razón de una minuta de compraventa de fecha veintitrés de noviembre de dos mil tres y con escritura de compraventa ante la Notaría María Soledad Pérez Tello, de fecha veintiuno de abril de dos mil seis, razones por las cuales, la demanda de otorgamiento de escritura pública aludida fue declarada infundada, sin que el demandante interpusiera recurso de apelación.

Siendo este el contexto fáctico, este Supremo Tribunal considera necesario evaluar si la compraventa de los bienes sub litis, alegada por los demandados y respecto de los cuales refieren tener derecho inscrito, están investidos de la buena fe, elemento que constituye un componente transversal en todo negocio jurídico. En realidad la buena fe es un principio rector de todo el ordenamiento jurídico, ya que este nos exige en toda circunstancia actuar siempre como ciudadanos ejemplares, capaces de provocar con nuestra autonomía privada efectos jurídicos asentados como socialmente aceptables y que deben ser asumidos siempre bajo los parámetros de la buena fe, bajo este contexto los derechos se deben ejercer y los deberes se deben cumplir siempre teniendo como norte, la buena fe.

En esta parte, la Corte Suprema, cita al autor Alan Pasco, quien sobre la buena fe opina:

(...) Sin perjuicio de ello, basta por ahora dejar anotado que 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. Con este requisito se busca mantener un estándar de moralidad en las relaciones sociales y económicas, pues de lo contrario en el Registro podría ser utilizado en forma desviada para consumir fraudes y engaños (...)

#### DÉCIMO PRIMERO:

(...) el contrato de compraventa que presentó el demandante Carlos Gregorio Rosemberg de la Torre, data del trece de julio de dos mil cinco, este fue ingresado a la Notaría

Cáceres Otoyá el diecinueve de julio de dos mil seis, constituyendo ésta la fecha cierta del referido documento.

Y, por otro lado, tenemos que la minuta de compra venta suscrita por los demandados Edwin Baumann Samanez-Ocampo y esposa María Irene Echevarría Domínguez con la empresa FERPO Lima S.A. que tiene como fecha de suscripción el veintiocho de noviembre de dos mil tres, sin embargo, dicho documento adquirió fecha cierta el siete de junio de dos mil siete.

(...) las actuaciones desplegadas por los demandados no se han ceñido a la buena fe, por lo que, queda plenamente demostrado que los demandados procedieron a adquirir los bienes sub litis a sabiendas de la existencia de una primera compraventa, lo cual indudablemente quiebra la buena fe con que debieron actuar los demandados, y en efecto podemos lanzar como premisa central en este caso que: no hay buena fe si el comprador tiene conocimiento previo de que el bien que adquiere fue vendido con anterioridad a tercera persona.

#### DÉCIMO SEGUNDO:

Dicho lo anterior, y si bien el artículo 1135 del Código Civil no resulta aplicable para resolver el caso, corresponde - en primer orden indicar que el conflicto se soluciona aplicando un principio rector del ordenamiento jurídico como es la buena fe, es así, que el análisis de fondo y la argumentación lógica jurídica efectuada por la Sala Superior es correcta al revocar la sentencia de primera instancia y declarar fundada la demanda, por cuanto el sustento de la misma está basado en que los demandados tenían pleno conocimiento que los bienes materia de litis adquiridos ya habían sido objeto de venta.

(...) en el presente caso, se pone en evidencia que el demandante Carlos Gregorio Rosemberg de la Torres, se convirtió en propietario de primer orden con la minuta de compra venta de fecha cierta que data del diecinueve de julio de dos mil seis, tal como ha quedado plenamente establecido en el considerando décimo primero de la presente resolución, norma que encuentra correlato en el artículo 949 del Código Civil, según la cual el consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente y no requiere la inscripción registral, por cuanto esta es potestativa, criterio asumido por la Corte Suprema, véase así la Casación N° 1617-99-Lima, que señala: "El Artículo 949º del Código Civil recoge la teoría francesa según la cual el mero consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente, con arreglo a la norma invocada, el solo intercambio de voluntades, o "solo consensus", perfecciona la transferencia de la propiedad inmobiliaria; en tal sentido, el referido acuerdo de voluntades basta para transmitir el dominio de los bienes inmuebles. El sistema de transferencia de la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico descarta como elemento constitutivo la inscripción de un inmueble en el Registro Público".

Siguiendo la línea de análisis antedicho, se aprecia que los demandados Edwin Walter Baumann Samanez-Ocampo y María Irene Echevarría Domínguez, se convierten en propietarios cuando ya existía un propietario anterior y el registro de su compra venta no sana o convalida la transferencia efectuada, siendo además, un comprador de mala fe porque tuvo pleno conocimiento de que ya existía un propietario; y finalmente, la información registral del inmueble a partir del artículo 2014 del Código Civil (buena fe registral), no era suficiente para considerarlo como mejor propietario, ya que obtuvo ese derecho de mala fe, porque la información

extra-registral señala que Edwin Walter Baumann Samanez-Ocampo y su esposa María Irene Echevarría Domínguez, estaban informados que la empresa FERPO Lima S.A. (pese a aparecer en los Registros Públicos como propietarios) ya no lo eran, en razón a la primera venta de fecha cierta a favor de los demandantes.

#### DÉCIMO TERCERO:

(...) en relación a la denuncia contenida en el punto C), referente a que se habría infringido el artículo 949 del Código Civil, este Supremo Tribunal, considera necesario mencionar una vez más que, una de las formas para adquirir la propiedad en nuestro sistema jurídico es el intercambio de voluntades o solus consensus perfeccionándose la propiedad inmueble con su transferencia, de suerte que el contrato de compraventa de un inmueble -su forma más caracterizada- es al mismo tiempo el título de adquisición (que crea la obligación de dar) y el modo de adquisición (que perfecciona la adquisición del comprador) coincidiendo título y modo en términos generales, precepto legal que concuerda con la contenida en el artículo 1352, del acotado Código el cual prescribe que los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes excepto aquellos que además deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad, coligiéndose que el comprador pasa a ser propietario del bien al mismo tiempo que el acreedor del mismo y sin tradición alguna, además, que es un acto jurídico caracterizado como la manifestación más importante del fenómeno jurídico denominado “autonomía privada”, entendida como el poder que tienen los particulares, para autorregular sus intereses privados vinculándose con los demás con el fin de satisfacer sus más variadas y múltiples necesidades.

Sin embargo, no se debe perder de vista –una vez más– que este Colegiado Supremo efectúa el análisis pertinente tomando como pauta, la buena fe, siendo así, en el caso sub examine, no resulta suficiente para resolver el conflicto la aislada aplicación del artículo 949º del Código Civil, por cuanto en el caso en concreto, se analizan los hechos partiendo de la buena fe, advirtiéndose de la sentencia de vista que dicho principio ha sido merituado de manera debida por el Ad quem, donde motivadamente han dado un alto peso valorativo a la buena fe.

### **DECISIÓN DE LA CORTE SUPREMA**

INFUNDADO el Recurso de Casación, interpuesto por Erwin Walter Baumann Samanez Ocampo, en consecuencia, NO CASARON la Sentencia de Vista.

### **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA TABLA 2 Y FIGURA 2**

En esta Sentencia de Casación, la Corte Suprema hizo bien en establecer que, ante el caso de la transferencia de bienes inmuebles se debe aplicar lo regulado en el Libro de Derechos Reales, regulados en el Código Civil, mas no, lo previsto en el Libro de Obligaciones, referido a la concurrencia de acreedores, previsto en el artículo 1135, del CC.

Esto porque el artículo 949, del acotado Código, dispone que, el comprador será propietario por el solo intercambio de voluntad con el vendedor, de modo que, no es exigible la inscripción en el registro.

De modo tal, la transferencia de bienes raíces tiene efectos Reales y no Obligatoriales, dado que, no es el Contrato que crea la obligación de transferir, sino es la voluntad de las partes contratantes. Esta es la clara diferencia que ha dejado establecido el legislador de nuestro actual Código Civil.

Nos referimos a los modos de transferencia de la propiedad, pues, en nuestro país, existe el título y el modo, que opera para los bienes

muebles; y, el consentimiento que opera para los bienes inmuebles; por lo que podemos afirmar que ostentamos con un sistema de transferencia mixto.

En atención a ello, la Corte Suprema se equivoca al establecer en primer momento que, la transferencia de bienes inmuebles opera mediante el intercambio de voluntades y luego establece que opera mediante el título y el modo; cuando ambos sistemas de transferencia operan de forma distinta, como expusimos en este trabajo de investigación.

Ahora, la Sala Suprema hace énfasis en la buena fe del demandado, pues, afirma que, éste al formar parte del proceso de Otorgamiento de Escritura Pública conocía de la Doble Compraventa realizada por la empresa vendedora; sin embargo, también debe tenerse en cuenta que, la Minuta de Compraventa del demandado, es de fecha anterior a la Minuta de Compraventa del demandante, entonces, independientemente de la fecha cierta de éstas, tomando en cuenta la transferencia de inmobiliaria por el solo consentimiento, el demandado es el primer comprador y propietario.

En razón que, al celebrarse la Minuta de Compraventa, ha existido un intercambio de voluntades, ha existido un pago de precio por el bien, entonces, se ha transferido efectivamente el Derecho de Propiedad; empero, que haya adquirido en fecha cierta en un periodo posterior consideramos que, no le quita ni resta valor a este documento. Más aún, cuando judicialmente ha existido un Proceso Judicial de Otorgamiento de Escritura Pública, que en base a la referida Minuta se ha ordenado a elevar a Escritura Pública.

Por tanto, no puede imputarse al demandado de mala fe, cuando su adquisición ha sido anterior al demandante.

Al ser así, entonces, también debió valorarse la buena fe del demandante, al apreciar que, su transferente había vendido el mismo bien a un anterior comprador del cual también tenía conocimiento.

Por ello, la Sentencia de Casación debió declararse FUNDADA.

Por otra parte, debemos enfatizar que, la Corte Suprema, se inclina por los efectos obligacionales de este contrato, dado que, resuelve mediante la aplicación de los artículos 2014 y 2022, del Código Civil, en adición a estos artículos debe tenerse en cuenta que, para llegar a estos, el artículo 1135, del Código Civil, regula que, quien inscribe primero su Derecho en los Registros Públicos, será quien ostentará la titularidad del inmueble.

Sin embargo, como vimos en el desarrollo de nuestra Categoría 1, los efectos del contrato de compraventa de bien inmueble son Reales, por tanto, le son aplicables los artículos del Libro V, mas no los artículos del Libro VI.

Siendo así, de considerar que, los efectos jurídicos de la compraventa de bien inmueble son reales, entonces los primeros compradores no habrían sido despojados de su inmueble, dado que, mediante la primera enajenación el vendedor ya no tiene la facultad de volver a transferir ese mismo bien.

La Corte Suprema comete un grave error al señalar que los demandados tienen mala fe en su adquisición cuando realmente estaban protegiendo su propiedad, mientras que, los accionantes están reclamando la titularidad del bien.

El resumen del proceso es, el vendedor de los inmuebles es la empresa Ferpo, quién en el año 2003, celebra una primera compraventa con los demandados, posteriormente, en el año 2005, celebra una segunda compraventa con los demandantes, quienes luego demandan la formalidad de la escritura pública.

Iniciado este proceso, los demandados ingresan a la causa alegando que ellos tienen una minuta de compraventa que acredita su Derechos, razón por la cual, el Juzgado Civil declara Infundada la demanda.



Ante ello, los demandados demandan a la empresa Ferpo, el Otorgamiento de la Escritura Pública, sin embargo, esta persona jurídica no se apersona al proceso, por tanto, en el año 2009, se emite la Escritura Pública, en consecuencia, los demandados inscriben su Derecho en los Registros Públicos.

Como vemos, se trata de una acción de Defensa de su Derecho de Propiedad.

Ante estos hechos la Corte Suprema señala que, los demandados en el anterior proceso de Otorgamiento de Escritura Pública, en que participaron como Terceros Coadyuvantes, tuvieron conocimiento de la doble compraventa, razón por la cual, tuvieron mala fe.

Nos atrevemos a afirmar que, en este caso, en el proceso se vio afectado la imparcialidad del juzgado y la confusión al momento de resolver, pues, debe tenerse en cuenta que, el demandante pretende que se le declare propietario del bien bajo Litis, mientras que, el demandado defiende su Derecho.

Esta defensa la podemos deducir, desde el momento en que los demandados vieron que su Derecho podría perjudicarse, entonces procedieron a demandar la el Otorgamiento d Escritura Pública, que posteriormente fue inscrita en los Registros Públicos.

A esto la Corte Suprema la denomina mala fe en su adquisición, porque conocieron de la doble compraventa celebrada entre la empresa y los demandantes, sin embargo, lo que realmente refleja este actuar de los demandados es la preocupación por su Derecho de Propiedad.

Ahora, respecto a la Usucapión, de esta ejecutoria, podemos deducir que, los demandados estuvieron en posesión del inmueble, dado que, una persona no sería capaz de invertir tiempo y dinero en un Proceso de Otorgamiento de Escritura Pública, de un inmueble del cual no tendría las de ganar, sino por el contrario, acude a este porque sabe y tiene seguridad de su accionar.

Además, no se advierte que, los demandantes hayan estado en posesión del inmueble, dado que, no existe ninguna referencia a proceso alguno que éstos hayan reclamado la recuperación de la posesión a estos emplazados.

Por ello, afirmamos que, los demandados estuvieron en posesión del inmueble. Siendo así, si tomamos en cuenta la fecha de celebración de la minuta de los demandados, esto es, el año 2003, y el año de la interposición de la demanda en el año 2009.

Tuvo la posibilidad de acumular la Pretensión de Usucapión Corta, que solamente dispone que, el plazo de adquisición es de 5 años, además, de contar con justo título y buena fe.

Si efectivamente comenzó a poseer el año 2003, entonces la Usucapión corta se habría consumado el año 2008, esto es, un año antes de la interposición de la demanda.

El justo título lo constituye la minuta de Contrato de Compraventa, su buena fe podría llegar a discutirse, dado que, antes de su fecha de adquisición no existía un potencial comprador, sino por el contrario, esto surgió en el año 2005, cuando los demandantes adquirieron el bien, razón por la cual, esta parte procesal al momento de contestar la demanda pudo Reconvir a través de la Usucapión corta, acreditando su posesión con los medios probatorios que acrediten su pretensión.

### **RESUMEN DE LA TABLA 3 Y FIGURA 3**

#### **MATERIA DEL RECURSO**

Reivindicación.

#### **PARTE PROCESAL QUE INTERPUSO EL RECURSO**

Teodoro Filomeno Granados Loli (demandado).

## HECHOS

El demandante, Jorge Alberto Sarmiento Serafín, interpuso Demanda de Reivindicación, dirigida contra Teodoro Filomeno Granados Loli, a efecto que, se le restituya el inmueble denominado “Mashrapampa” de 90.888 m<sup>2</sup>, ubicado en el Valle – Callejón Sector Miraflores, Distrito de Independencia, Provincia de Huaraz y Departamento de Ancash, con una extensión de 800 hectáreas; que viene siendo ocupado por el demandado.

Ello en virtud a que, el accionante, manifiesta que, ostenta el Derecho de Propiedad del referido bien, en mérito a la Escritura Pública de Contrato de Compraventa, del 28 de noviembre de 2013, transferido por los anteriores propietarios, Yuliana Lupe Trejo Flores, adquirió el descrito bien.

Inicialmente, el predio en controversia, tuvo como primeros propietarios a Consuelito Manuel Trejo Barneto y Carmela Santa Flores Santos, quienes con fecha 13 de febrero de 1999, los transfirieron a María Isabel Acuña Bello, y estos los transfirieron a Gisella Teófila Ramírez Maguiña, y esta le transfirió a Yuliana Lupe Trejo Flores, y, finalmente, ésta le transfirió al demandante Jorge Alberto Sarmiento Serafín.

La doble compraventa lo realizó Consuelito Manuel Trejo Barneto y Carmela Santa Flores Santos al transferir el bien en favor de Teodoro Filomeno Granados Loli (demandado), empero, no se llegó a firmar la Escritura Pública.

Por ello, el emplazado Teodoro Filomeno Granados Loli, alegó que, su Título de Propiedad sobre el bien de la controversia, sustenta la Escritura Pública de Contrato de Compraventa, del 12 de noviembre de 2008, otorgado por el Primer Juzgado Mixto, de la Corte Superior de Justicia de Ancash, de modo tal, viene ejerciendo la posesión del bien.

## **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El Juzgado Civil Transitorio de Huaraz, de la Corte Superior de Justicia de Ancash, expidió Sentencia declarando FUNDADA la Demanda de Reivindicación, bajo los siguientes argumentos:

El demandante tiene su Derecho inscrito y los Registros Públicos, por tanto, su titularidad es oponible al del demandado, dado que, éste último solo ostenta una Escritura Pública.

## **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

La Sala Civil Transitoria, de la Corte Superior de Justicia de Ancash, expidió Sentencia de Vista, que por similar argumento CONFIRMÓ la Sentencia de Primera Instancia.

## **FONDO DE LA CUESTIÓN CONTROVERTIDA**

Procesal: Constitución Política del Perú, artículos 139, numeral 3 y 5; y, Código Procesal Civil, artículos I de su Título Preliminar.

Material: No se indica.

## **CONSIDERANDOS MEDIANTE LOS CUALES SE RESUELVE EL CASO PARTICULAR**

SÉTIMO:

(...) se aprecia que las instancias de mérito han basado su decisión estimatoria esencialmente en los artículos 2014 y 2016 del Código Civil, esto es, en los principios de buena fe pública registral y el principio de prioridad registral; sin embargo, no han tenido en cuenta que la sociedad conyugal conformada por consuelito Manuel Trejo Barreto y Carmela Santa Flores Santos transfirió la propiedad del predio sub Litis en dos oportunidades, lo cual genera una patología en la celebración de los actos jurídicos, cuyas transferencias se

realizaron en favor de María Isabel Acuña Bello, luego en favor de Gisella Teófila Ramírez Maguiña, después en favor de Yuliana Lupe Trejo Flores, y finalmente, en favor de Jorge Alberto Sarmiento Serafín (demandante); siendo que los defectos que generan la nulidad del acto jurídico no se convalida con la inscripción registral, salvo que opere la buena fe del adquirente.

#### OCTAVO:

(...) si bien el demandante ostenta un título de propiedad inscrito en Registros Públicos, se tiene que el emplazado ostenta un título de propiedad que fue elevado a Escritura Pública, de fecha doce de noviembre de dos mil ocho, es decir, que goza de fecha cierta, en el que aparece éste último tiene la posesión física del inmueble, tal como se aprecia de folios treinta y seis y treinta y siete vuelta; además, en la diligencia de inspección judicial de fecha veintiuno de mayo de dos mil quince se dejó constancia que el emplazado se encuentra en posesión del predio.

#### NOVENO:

Por lo tanto, se verifica que las instancias de mérito no han cumplido con analizar si el título del accionante se encontraba o no afectado por algún vicio de carácter estructural o funcional, es razón a la doble venta realizada por la sociedad conyugal que le transfirió el predio sub Litis al actor a efectos de determinar qué parte procesal tiene un mejor título de propiedad; asimismo, se deberá verificar si el demandante al momento de la adquisición actuó o no como un comprador diligente, pues, quien adquiere un inmueble debe indagar a título de qué ocupa el inmueble una tercera persona (en este caso el demandado), ello en razón a que la inscripción registral del título tiene carácter declarativo y no

constitutivo, precisándose que en nuestro ordenamiento jurídico, la transferencia de la propiedad se realiza con el título (contrato de compra venta) y el modo (la posesión).

## **DECISIÓN DE LA CORTE SUPREMA**

FUNDADO el Recurso de Casación, interpuesto por Teodoro Filomeno Granados Loli, en consecuencia, NULA la Sentencia de Vista.

## **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA TABLA 3 Y FIGURA 3**

En esta Sentencia de Casación, la Corte Suprema, hace bien en precisar que, en nuestro país, el sistema de transferencia de bienes inmuebles opera de forma consensual, tal como lo prevé el artículo 949, del Código Civil.

El primer comprador (demandado) hizo bien en tomar posesión del inmueble, caso contrario estuvo en la potencial posibilidad de perder su Derecho, dado que, la posesión constituye una mejor forma de hacer dudar a un tercero que quien posee pueda ser un posible titular.

Respecto al órgano jurisdiccional de primera y segunda instancia tuvieron como razonamiento principal la aplicación de los principios registrales, pues, siguieron la secuencia del artículo 1135, del Código Civil, que otorga preferencia a la inscripción.

Sin embargo, la Corte Suprema dispuso que la transferencia de bienes inmuebles en nuestro país opera fuera del registro, por cuanto, éste tiene el carácter de declarativo y no constitutivo.

Sobre esta ejecutoria no encontramos argumentos en contra conforme a nuestra investigación, dado que, se hizo bien en resolver en favor del primer comprador, más aún cuando éste ostentaba la posesión del bien.

No obstante, lo anterior, en la parte final del considerando noveno la Corte Suprema se equivoca al indicar que la transferencia de bienes inmuebles opera mediante el título y el modo. Este argumento es errado, debido a que, como expusimos en nuestra categoría 1, y en nuestro Marco Teórico de este trabajo de investigación, en nuestro país, la transferencia de bienes inmuebles opera mediante el consentimiento, mientras que, para los bienes muebles opera efectivamente mediante el título y el modo.

### **SOBRE LOS EFECTOS JURÍDICOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

Sobre el particular, la Corte Suprema ha resuelto conforme a lo previsto en el artículo 949 y 1529, del Código Civil, esto es, la transferencia consensual de la propiedad inmueble, pues se han cumplido con todos los requisitos de este contrato.

Lo más resaltante fue el ejercicio de la posesión del primer comprador (demandado) sobre el bien de la Litis, si esto no se habría dado tuvo el potencial riesgo de perder su bien.

Indicamos que, cuando se sigue la línea interpretativa del artículo 1135, del Código Civil, que es la doctrina que define que los efectos jurídicos de la compraventa de bien inmueble son obligacionales, lleva inevitablemente a la aplicación de los principios registrales. Empero, cuando se sigue la línea interpretativa del artículo 949 y 1529, del acotado Código, que es la doctrina que define que los efectos jurídicos de la compraventa de bien inmueble son reales, lleva inevitablemente a resolver la controversia solamente por estos artículos en adición a la posesión, por cuanto, éste hecho refleja o causa duda en un adquirente.

Siendo así, vemos que, los órganos de primera instancia tienen siguen la doctrina de los efectos obligacionales de la compraventa de bien inmueble. En este punto a la Corte Suprema se equivocó al señalar que en nuestro país la transferencia de

bienes inmuebles opera a través del título y el modo, cuando realmente opera mediante el consentimiento conforme lo prevé el artículo 949, del Código Civil.

## **SOBRE LA USUCAPIÓN COMO DEFENSA DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

En este caso, ante diversos criterios de la Corte Suprema sobre los efectos jurídicos de la compraventa de bien inmueble, el demandado comprador tuvo estuvo en potencial riesgo de perder su propiedad, empero, el Supremo Tribunal falló en favor de esta parte procesal.

Ahora, en este caso, se ha acreditado en autos que, el demandado comprador se encontraba ejerciendo la posesión del bien inmueble.

Esto es importante, por cuanto, si se habría determinado que el Título de Propiedad del demandado habría sido declarado con alguna patología contractual, entonces, habría visto caer su Derecho.

Ante aquella situación, el demandado pudo haber recurrido a la Pretensión de Usucapión, puesto que, éste modo de adquisición originario constituye una Tutela de la Propiedad cuando el Título derivativo decae.

Así, si tenemos en cuenta la fecha de adquisición del demandado, es del 2008, y la fecha de interposición de la demanda es del 2014, entonces, pudo prosperar una Usucapión Corta, cumpliendo los requisitos de posesión cualificada de 5 años, el justo título y la buena fe.

Por lo tanto, para nosotros resulta totalmente coherente seguir esta interpretación.



## **RESUMEN DE LA TABLA 4 Y FIGURA 4**

### **MATERIA DEL RECURSO**

Mejor Derecho de Propiedad.

### **PARTE PROCESAL QUE INTERPUSO EL RECURSO DE CASACIÓN**

Boris Hernán Chavez Verona (demandante).

### **HECHOS**

El demandante, Boris Hernán Chevez Verona, interpuso Demanda de Mejor Derecho de Propiedad, dirigida contra Ever Misael Pacheco Nateros, a efecto que, se le declare su Derecho de Propiedad, respecto del bien inmueble ubicado en el jirón Paruro N° 1025-1029-1033-1039-1043, Distrito de Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 49027179, del Registro de la Propiedad Inmueble, de la Oficina Registral de Lima.

Ello en virtud a que, el accionante, manifiesta que, ostenta el Derecho de Propiedad del referido bien, en mérito a la Minuta de Compraventa, del 18 de julio del 2005, en la que Walter José Salinas Reyes, le transfirió el inmueble en controversia. El demandante-comprador, se encontraba en posesión del bien desde el año 2007.

El demandado, alega que, su Derecho de Propiedad sobre el bien bajo Litis, está contenido en la Escritura Pública, del 15 de mayo del 2009, inscrito en SUNARP el 01 de febrero del 2012.

### **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El 21° Juzgado Especializado Civil, de la Corte Superior de Justicia de Lima, expide sentencia que declaró INFUNDADA la

Demanda de Mejor Derecho de Propiedad, bajo los siguientes argumentos:

De los medios probatorios no se acredita que el demandante se encuentre en posesión del inmueble, dado que, existían cuestiones legales que se encontraban pendientes de resolver en torno al bien, además, terceras personas se encontraban en posesión del bien.

No se ha acreditado que, el demandante haya desvirtuado la mala fe del demandado.

### **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

La 4° Sala Civil, de la Corte Superior de Justicia de Lima, expidió la Sentencia de Vista, que por los mismos argumentos CONFIRMÓ la Sentencia de Primera Instancia.

### **FONDO DE LA CUESTIÓN CONTROVERTIDA**

Procesal: Constitución Política del Perú: artículo 139, numerales 3, 5 y 6; Código Procesal Civil: artículos VII, del Título Preliminar, y 197.

Material: No se menciona.

### **CONSIDERANDO MEDIANTE EL CUAL SE RESUELVE EL CASO PARTICULAR**

OCTAVO:

(...) la titularidad del demandante sobre el inmueble sub litis sustentada en la minuta de compraventa de fecha dieciocho de julio de dos mil cinco, no puede ser preferente respecto de un derecho de propiedad que fue elevado a Escritura Pública y posteriormente inscrito en los Registros Públicos. Es decir, en este último caso, se trata de un título que tiene prioridad registral al encontrarse protegida por la

buena fe de su adquirente, la misma que no ha sido enervada en el proceso que nos atañe.

## **DECISIÓN DE LA CORTE SUPREMA**

INFUNDADO el Recurso de Casación interpuesto por el demandante Boris Hernán Chavez Verona, en consecuencia, NO CASARON la Sentencia de Vista.

### **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE SENTENCIA 1**

En este caso, la Corte Suprema, otorga preferencia a un Derecho de Propiedad no inscrito, frente a uno que no tiene tal condición.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que, la Minuta de Compraventa tiene fecha anterior, a la inscripción registral, además, un dato extra a la primera es que, en el inmueble en controversia, se encontraban terceras personas en posesión, lo cual el comprador con inscripción registral estuvo en potencial conocimiento, de acercarse y revisar el bien, lo cual es obvio de un comprador diligente.

En este caso particular, el accionante tuvo la posibilidad de acudir al bien y revisar quienes se encontraban en posesión, entonces, al ser así, le habría surgido la duda si su transferente es o no el titular, o cuál es la razón de la posesión de estos poseedores.

Además, debe tenerse en cuenta que, el demandado se encontraba en posesión del bien inmueble, a partir del año 2007, y, la adquisición del segundo comprador es del año 2009, entonces, como reiteramos, éste tuvo la posibilidad de conocer quien se encontraba en posesión del bien.

Por este motivo, consideramos que, la Sentencia de Casación debió declararse FUNDADA en favor del demandado, por cuanto, su Derecho de Propiedad resulta anterior al del demandante y, que, la Buena Fe del accionante no puede limitarse a la información formal de los registros públicos, sino que, debe ampliarse a la información material o fáctica del bien.

La importancia de esta Sentencia de Casación radica en que, si comparamos sus argumentos con la Sentencia de Casación anterior, la presente resulta de una contradicción argumentativa, pues, ante el mismo supuesto y adquisición, resuelve de manera diferente.

## **RESUMEN DE LA TABLA 5 Y FIGURA 5**

### **MATERIA DEL RECURSO**

Mejor Derecho de Propiedad.

### **PARTE PROCESAL QUE INTERPUSO EL RECURSO DE CASACIÓN**

Raida Carbajal Reginaldo (codemandada)

### **HECHOS**

Las demandantes, René Blas Arteaga García y María Victoria Romero Porles, interpusieron Demanda de Mejor Derecho de Propiedad, dirigida contra Raida Carbajal Reginaldo y Ángela Graciela Salinas Baca, a efecto que, judicialmente se les Declare su Derecho de Propiedad, respecto del bien inmueble identificado como lote 20, manzana H2, Urbanización Santa María, Primera etapa, Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima.

Ello en virtud a que, se consideran titulares del Derecho de Propiedad del referido bien, en mérito a la Escritura Pública, del Contrato de Compraventa, del 28 de septiembre del 2010, inscrito en la Partida Electrónica N° 12474095 (partida del bien), quienes lo adquirieron de sus anteriores propietarios, Edubiges Florentino Jaimes Hinostraza y Blanca Estrella Carbajal Reginaldo.

Las demandadas, alegan que, mediante Contrato de Compraventa, del 02 de julio del 2009, adquirieron el inmueble en controversia de sus anteriores propietarios -Edubiges Florentino Jaimes Hinostraza y Blanca Estrella Carbajal Reginaldo, mismos vendedores que transfirieron el bien a los accionantes-, con firmas

legalizadas ante Notario el 02 de julio del 2009, fecha en que las demandadas tomaron posesión del bien.

### **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El 1° Juzgado Especializado Civil, del Módulo Básico de Justicia, de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, expidió Sentencia declarando IMPROCEDENTE la Demanda de Mejor Derecho de Propiedad, bajo el siguiente argumento:

La inscripción registral realizada por los accionantes no le confiere el Mejor Derecho sobre el bien inmueble en controversia, dado que, esta adquisición no fue de Buena Fe, por tanto, no se configura el presupuesto normativo del artículo 2022, del Código Civil.

### **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

La 2° Sala Civil, de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, expidió Sentencia de Vista mediante los similares argumentos REVOCÓ la Sentencia de Primera Instancia, en tanto que, REFORMÁNDOLA declararon FUNDADA la Demanda de autos, bajo los siguientes argumentos:

El Derecho de Propiedad de las accionantes se encuentra inscrito en la SUNARP, no obstante, el título de las demandadas es de fecha anterior y sin inscripción registral.

### **FONDO DE LA CUESTIÓN CONTROVERTIDA**

Procesal: Constitución Política del Perú: artículo 139, numeral 3; Código Procesal Civil: artículo I, de su Título Preliminar.

Material: Código Civil: artículo 2022.

## **CONSIDERANDOS MEDIANTE LOS CUALES SE RESUELVE EL CASO PARTICULAR**

### **OCTAVO:**

(...) el artículo 2022 del Código Civil, establece la preeminencia del derecho de propiedad inscrito en Registros Públicos sobre aquel que no se encuentra inscrito y respecto del cual se opone, siendo que dicha regla tiene su razón de ser en los principios registrales de Publicidad Registral, Legitimación y Prioridad en el rango previstos en los artículos 2012, 2013 y 2016 del mismo cuerpo legal, debiendo recordarse que dichos principios tienen como uno de sus pilares la buena fe con que actúa el usuario de los Registros Públicos.

### **NOVENO:**

Que, en dicho contexto tenemos que el artículo 1135 del Código Civil, establece que tratándose de concurrencia de acreedores, se prefiere al que inscribe su derecho con buena fe, cuya información registral confiere derechos erga omnes.

### **DÉCIMO:**

Que, el título de propiedad que ostentan los demandantes está constituido por la Escritura Pública de compraventa de fecha veintiocho de setiembre de dos mil diez, inscrito en la Partida Registral número 12474095 de fojas seis a nueve; de otro lado tenemos que el título de propiedad que ostenta la demandada Raída Carbajal Reginaldo consiste en un contrato privado de compraventa de derechos y acciones de fecha doce de junio de dos mil nueve, de fojas ochenta y uno a ochenta y tres, título no inscrito.

## DÉCIMO PRIMERO:

(...) el derecho inscrito por los demandantes mantiene su eficacia, al no haber sido objeto de cuestionamiento respecto de su validez o anulación de dicha inscripción a nivel judicial; de otro lado tenemos que la mala fe alegada por los demandados en relación a la compra realizada por los demandantes no ha sido acreditada, por lo que el recurso de casación así propuesto deviene en infundado.

### **DECISIÓN DE LA CORTE SUPREMA**

INFUNDADO el Recurso de Casación, interpuesto por la demandada Raida Carbajal Reginaldo, en consecuencia, NO CASARON la Sentencia de Vista.

### **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE SENTENCIA 2**

En esta Sentencia de Casación, Corte Suprema, da preferencia a la inscripción registral y deja de lado al título que no tiene esta condición.

En efecto, esta preferencia se sustenta en que ante la concurrencia de acreedores del Derecho de Propiedad sobre un mismo bien inmueble se dan aplicar los principios registrales referidos a este punto, tales como los artículos 2012, 2013, 2016 y 2022, del CC. Pues, debe tenerse en cuenta que, el Derecho de Propiedad se origina fuera del registro, y, como tal, no pueden ser de aplicación estos principios.

No es lógico aplicar estos principios a un Derecho que no nace en los registros, pues, si consideramos ello, estamos dejando de lado a aquellos títulos que por diversos motivos no llegan a elevarse a Escritura Pública, y, mucho menos a inscribirse.

Ante ello, podemos evaluar la Buena Fe del comprador, y su posesión sobre el bien, tal como lo hemos visto en las anteriores Sentencias de Casación.

Ello, porque la posesión es la mejor prueba del Derecho de Propiedad; y, además, una posesión cualificada durante un periodo convierte al poseedor en propietario.

En el caso particular, en el último considerando que hemos descrito, podemos observar un descuido y dejadez por parte del abogado de la demandada, dado que, no ha pretendido que judicialmente se declare la nulidad del asiento registral donde se encuentra inscrito el Derecho de Propiedad del accionante, al no ser cuestionado, entonces este mantiene su eficacia, de modo que, perjudica a la demandada casacionista.

Además, en las instancias inferiores y en consecuencia en la Corte Suprema no se alega nada sobre la posesión, ni por parte de los demandantes ni demandados, pues esto habría sido un elemento determinante al momento de emitirse el fallo.

En efecto, la posesión constituye la mejor prueba de causar duda a un posible adquirente, pues surgirá en este si la propiedad pertenece a su vendedor o al poseedor, por tanto, si es diligente se tomará la molestia de averiguar.

Como esto no ha sucedido en el caso de esta ejecutoria, no podemos brindar mayores argumentos.

## **EFFECTOS JURÍDICOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL MISMO BIEN INMUEBLE A MÁS DE UN COMPRADOR**

Sobre el particular, advertimos un error en la ejecutoria.

En efecto, este es cometido por el abogado de la demandada, quien no ha pretendido en la causa que se determine la nulidad del acto jurídico del título de los demandantes.

De hecho, si no se ha acreditado la posesión que ejerció el demandado sobre el bien, entonces, la otra salida habría sido cuestionar



la validez de la segunda compraventa, pues se habría acreditado la mala fe del demandante.

Por otra parte, la segunda compraventa adolece de nulidad, por adolecer de un objeto jurídicamente imposible, y en este caso si el abogado del demandado lo habría solicitado, entonces, la Corte Suprema habría procedido a analizar tal aspecto.

Ahora, en esta ejecutoria debió plantearse la nulidad de la segunda compraventa, dado que, como nosotros expusimos, este acto jurídico adolece de objeto jurídicamente imposible, pues un mismo vendedor no puede transferir dos veces el mismo bien.

En efecto, su Derecho se agota con la primera transferencia, el cual pasa al dominio del primer adquirente.

Como esto no ha sido planteado, al respecto no se menciona nada.

### **USUCAPIÓN COMO DEFENSA DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

En este caso, la fecha de adquisición de la demandada es del año 2009, y la demanda se interpuso en el año 2011, por tanto, si la demandada habría estado en posesión no puede invocar la posesión, dado que, el lapso es muy corto.

En consecuencia, en este caso una Usucapión no puede prosperar.

## **4.2. CONTRASTACIÓN Y PRUEBA DE HIPÓTESIS**

Conforme a lo expuesto en los puntos anteriores, de este trabajo de investigación, sobre el tema que venimos abordando, nos ha permitido identificar, conocer establecer diferentes argumentos, razón por la cual, pasamos a exponer nuestras pruebas de hipótesis.

### **PRUEBA DE LA HIPÓTESIS GENERAL**

Los efectos jurídicos del Contrato de Compraventa de bien inmueble a más de un comprador son Reales, dado que, a través del consentimiento se produce el efecto traslativo, conforme lo dispone el artículo 949, del CC, pues, el contrato por sí mismo no tiene la fuerza de transferir el Derecho de Propiedad, sino que, éste surge en la voluntad de los contratantes.

### **PRUEBA**

Nuestra propuesta de doctrina jurídica referida a los efectos jurídicos del contrato de compraventa de bien inmueble es el siguiente:

El artículo 949, del CC, este dispone que, para transferir y adquirir el Derecho de Propiedad de un bien inmueble, solo basta el consentimiento de los contratantes, por tanto, no requiere de algún otro supuesto para ser propietario de un bien inmueble.

Ahora, el Contrato de Compraventa, para el caso de los bienes inmuebles solamente regula el supuesto de ejecutar la prestación del vendedor y del comprador.

En efecto, por parte del vendedor será entregar físicamente el bien al comprador porque éste mediante el artículo 949, del CC, ya es propietario, entonces, lo único que queda es entregar la propiedad al nuevo titular, que, precisamente, es el comprador; pues como este adquirente es el nuevo propietario, entonces, tiene que pagar el precio del inmueble en dinero.

Es decir, el artículo 949 y 1529, del CC, se encuentran de forma simultánea, empero, es de verse que, por mérito del primero tenemos la consecuencia del segundo, o, lo que es igual decir, primero se produce la transferencia y luego la entrega.

La segunda compraventa del mismo bien inmueble a un diferente comprador es nula por la causal de objeto físico y jurídicamente imposible, dado que, no tiene la facultad para transferir nuevamente el Derecho de Propiedad, pues esta facultad ahora lo tiene el primer comprador.

Finalmente, también puede ser nula por la causal de fin ilícito en el supuesto que el vendedor y un diferente comprador habrían convenido en perjudicar al primer comprador.

En atención a ello, hemos logrado explicar, fundamentar y comprobar nuestra Hipótesis General.

## **PRUEBA DE LA PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA**

El comprador que alegue tener Derecho de Propiedad sobre un bien inmueble, y que cuenta con Documento de Fecha Cierta o refiera ser un Tercero de Buena Fe, amparado en el artículo 2014, del CC, demanda y reclama judicialmente la propiedad al primer comprador, entonces, éste primer adquirente puede defender su Propiedad, Reconviniendo bajo la pretensión de la Usucapión.

### **PRUEBA**

El comprador que reclame el bien inmueble al primer comprador, aduciendo que su adquisición se basa en la Buena Fe del artículo 2014, del CC, el comprador-demandado, al momento de contestar la demanda tiene la posibilidad de Reconvénir bajo la pretensión de Usucapión, según el periodo de su posesión sobre el inmueble que se encuentre en controversia.

De tal manera, el proceso instaurado por el accionante por la naturaleza y complejidad de la pretensión se tramitará en la vía del proceso de conocimiento, pues, la Usucapión que se tramita en la vía del proceso abreviado, será posible la acumulación a la vía más larga, que es la primera mencionada.

Entonces, lo anterior cumple el requisito del artículo 85, literal a, del Código Procesal Civil, que dispone que, si dos pretensiones se tramitan en distintas vías la que se tramita en la vía más corta será acumulada en la más larga.

Que, en este caso, la Usucapión se acumulará a la pretensión de Declaración Judicial del Derecho de Propiedad.

Además, que, entre éstas pretensiones se cumple el requisito de conexidad establecido en el artículo 84, del Código Procesal Civil, por cuanto, en ambas se encuentra en controversia el Derecho de Propiedad de un mismo bien inmueble.

En atención a ello, hemos logrado explicar, fundamentar y comprobar nuestra Primera Hipótesis Específica.

## **PRUEBA DE LA SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA**

Identificamos que la Corte Suprema de la República, sobre los efectos jurídicos del contrato de compraventa de bien inmueble, desconoce los efectos jurídicos del contrato de compraventa del mismo bien inmueble a más de un comprador.

De tal manera, en la problemática en que se enfrenta un Título no inscrito, frente a un Título inscrito, respecto de un mismo bien inmueble, reclamado por diferentes compradores, para declarar judicialmente como propietario a uno de ellos debe tenerse en cuenta lo siguiente:

i) Quien o quienes se encuentran en posesión del bien en controversia y bajo qué título lo vienen haciendo, pudiendo darse el caso que terceras personas se encuentren ocupando el inmueble.

ii) El segundo comprador, debe revisar quien es la persona que paga los arbitrios y demás servicios que brindan diversas entidades, de modo que, le permita conocer si existe algún trámite pendiente de calificación, a efecto de comprobar si en estos documentos se consigna el nombre de su vendedor, pues de no ser así, se genera la duda sobre la titularidad del bien.

iii) Si el primer comprador cuenta con Título no inscrito y, se encuentra en posesión del bien y, a pesar de ello, una segunda persona lo adquiere y lo inscribe, entonces, no puede alegar su Buena Fe, dado que, estuvo en la potencial situación de identificar la condición del inmueble y conocer a quien lo ocupaba.

### **PRUEBA**

Esta hipótesis representa una línea de interpretación que obligatoriamente debe seguirse cuando nos encontremos frente a un caso de un Doble Compraventa, por cuanto, debe exigirse al adquirente que se acerque al bien y revise quien lo viene poseyendo y bajo qué título, dado que, la posesión -como bien señala Gonzales Barrón- éste representa la mejor forma de probar la Propiedad.

Ello, en el sentido del artículo 912, del CC, que prevé que, quien ostenta la posesión se le presume propietario, entonces, si el comprador que acude al inmueble a revisarlo y advierte a un poseedor y a pesar de ello compra el bien, entonces, acepta el riesgo de su adquisición.

Ahora, también es importante verificar la información municipal del inmueble, dado que, como hemos visto en la primera Sentencia de Casación, el último comprador en el Contrato de Compraventa, manifestó que, había revisado ésta información, pues, si fue así, entonces, tuvo conocimiento que el nombre de su vendedor no se consignaba ahí. Por ello, la información que ostentan las entidades son sumamente importantes.

En atención a ello, hemos logrado explicar, fundamentar y comprobar nuestra Primera Hipótesis Específica.

Por tanto, a la fecha, a nivel de la Corte Suprema 2016-2020, no tienen un criterio unificado respecto a los efectos jurídicos del Contrato de Compraventa del mismo bien inmueble a más de un comprador, y, en consecuencia, es necesario un Pleno Casatorio que establezca Jurisprudencia.

## **CAPÍTULO V**

### **DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

#### **CONTRASTACIÓN DE RESULTADOS DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN**

##### **PRIMERA HIPÓTESIS GENERAL**

Los efectos jurídicos del Contrato de Compraventa de bien inmueble son Reales, dado que, a través del consentimiento se produce el efecto traslativo, conforme lo dispone el artículo 949, del CC, pues, el contrato por sí mismo no tiene la fuerza de transferir el Derecho de Propiedad.

##### **PRUEBA**

El artículo 949, del CC, este dispone que, para transferir y adquirir el Derecho de Propiedad de un bien inmueble, solo basta el consentimiento de los contratantes, por tanto, no requiere de algún otro supuesto para ser propietario de un bien inmueble.

Ahora, el Contrato de Compraventa, para el caso de los bienes inmuebles solamente regula el supuesto de ejecutar la prestación del vendedor y del comprador.

En efecto, por parte del vendedor será entregar físicamente el bien al comprador porque éste mediante el artículo 949, del CC, ya es propietario, entonces, lo único que queda es entregar la propiedad al ahora propietario, que, precisamente, es el comprador; pues como este adquirente es el nuevo titular, entonces, tiene que pagar el precio del inmueble en dinero.

Vemos así que, los efectos jurídicos del Contrato de Compraventa sobre bienes inmuebles son reales, por cuanto, su transferencia se produce en la voluntad de las partes y no con la obligación que genera este acto jurídico.

Es decir, el artículo 949 y 1529, del CC, se encuentran de forma simultánea, empero, es de verse que, por mérito del primero tenemos la consecuencia del segundo, o, lo que es igual decir, primero se produce la transferencia y luego la entrega.

Además, la segunda compraventa del mismo bien inmueble a un segundo comprador es nulo por tener una finalidad ilícita, en tanto que, el ánimo del vendedor y un segundo comprador, es sacar provecho de la transferencia, sin importarle el perjuicio que pueda causarle al comprador primigenio.

Y, que, la segunda compraventa del mismo bien inmueble a un segundo comprador es nulo porque su objeto es jurídicamente imposible, en tanto que, en la primera transferencia al vendedor ha agotado su Derecho de Propiedad; sin embargo, a pesar que un comprador posterior haya inscrito su Derecho en el registro respectivo, igual será nulo, debido a que, si el primer comprador se encuentra en posesión del bien, desvirtuará la Buena Fe de un adquirente que no haya verificado la posesión del bien que está adquiriendo.

En atención a ello, hemos logrado explicar, fundamentar y comprobar nuestra Hipótesis General.

### **PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA**

El comprador que alegue tener Derecho de Propiedad sobre un bien inmueble, y que cuenta con Documento de Fecha Cierta o refiera ser un Tercero de Buena Fe, amparado en el artículo 2014, del CC, demanda y reclama judicialmente la propiedad al primer comprador, entonces, éste primer adquirente puede defender su Propiedad, Reconviniendo bajo la pretensión de la Usucapión.

### **PRUEBA**

El comprador que reclame el bien inmueble al primer comprador, aduciendo que su adquisición se basa en la Buena Fe del artículo 2014, del CC, el comprador-demandado, al momento de contestar la demanda tiene la posibilidad de Reconvirir bajo la pretensión de Usucapión,



según el periodo de su posesión sobre el inmueble que se encuentre en controversia.

De tal manera, el proceso instaurado por el accionante por la naturaleza y complejidad de la pretensión se tramitará en la vía del proceso de conocimiento, pues, la Usucapión que se tramita en la vía del proceso abreviado, será posible la acumulación a la vía más larga, que es la primera mencionada.

Entonces, lo anterior cumple el requisito del artículo 85, literal a, del Código Procesal Civil, que dispone que, si dos pretensiones se tramitan en distintas vías la que se tramita en la vía más corta será acumulada en la más larga.

Que, en este caso, la Usucapión se acumulará a la pretensión de Declaración Judicial del Derecho de Propiedad.

Además, que, entre éstas pretensiones se cumple el requisito de conexidad establecido en el artículo 84, del Código Procesal Civil, por cuanto, en ambas se encuentra en controversia el Derecho de Propiedad de un mismo bien inmueble, asimismo, tenemos la identidad entre los sujetos y la pretensión.

En atención a ello, hemos logrado explicar, fundamentar y comprobar nuestra Primera Hipótesis Específica.

## **SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA**

Identificamos que la Corte Suprema de la República, desconoce los efectos jurídicos del contrato de compraventa de bien inmueble, señala en algunos casos que, los efectos son reales y en otros son obligacionales.

De tal manera, en la problemática en que se enfrenta un Título no inscrito, frente a un Título inscrito, respecto de un mismo bien inmueble, reclamado por diferentes compradores, para declarar judicialmente como propietario a uno de ellos debe tenerse en cuenta lo siguiente:

i) Quien o quienes se encuentran en posesión del bien en controversia y bajo qué título lo vienen haciendo, pudiendo darse el caso que terceras personas se encuentren ocupando el inmueble.

ii) El segundo comprador, debe revisar quien es la persona que paga los arbitrios y demás servicios que brindan diversas entidades, de modo que, le permita conocer si existe algún trámite pendiente de calificación, a efecto de comprobar si en estos documentos se consigna el nombre de su vendedor, pues de no ser así, se genera la duda sobre la titularidad del bien.

iii) Si el primer comprador cuenta con Título no inscrito y, se encuentra en posesión del bien y, a pesar de ello, una segunda persona lo adquiere y lo inscribe, entonces, no puede alegar su Buena Fe, dado que, estuvo en la potencial situación de identificar la condición del inmueble y conocer a quien lo ocupaba.

## **PRUEBA**

Esta hipótesis representa una línea de interpretación que debe seguirse cuando nos encontremos frente a un caso de un Doble Compraventa, por cuanto, debe exigirse al adquirente que se acerque al bien y revise quien lo viene poseyendo y bajo qué título, dado que, la posesión -como bien señala Gonzales Barrón- representa la mejor forma de probar la Propiedad.

Ello, en el sentido del artículo 912, del CC, que prevé que, quien ostenta la posesión se le presume propietario, entonces, si el comprador que acude al inmueble a revisarlo y advierte a un poseedor y a pesar de ello compra el bien, entonces, acepta el riesgo de su adquisición.

Ahora, también es importante verificar la información municipal del inmueble, dado que, como hemos visto en la primera Sentencia de Casación, el último comprador en el Contrato de Compraventa, manifestó que, había revisado ésta información, pues, si fue así, entonces, tuvo conocimiento que el nombre de su vendedor no se

consignaba ahí. Por ello, la información que ostentan las entidades son sumamente importantes.

En atención a ello, hemos logrado explicar, fundamentar y comprobar nuestra Primera Hipótesis Específica.

Por tanto, a la fecha, a nivel de la Corte Suprema 2016-2020, no tienen un criterio unificado respecto a los efectos jurídicos del Contrato de Compraventa del mismo bien inmueble a más de un comprador, y, en consecuencia, es necesario un Pleno Casatorio que establezca Jurisprudencia.

## **CONCLUSIONES**

### **1. PRIMERA CONCLUSIÓN**

Los efectos jurídicos del Contrato de Compraventa de bien inmueble son Reales, dado que, a través del consentimiento se produce el efecto traslativo, conforme lo dispone el artículo 949, del CC, pues, el contrato por sí mismo no tiene la fuerza de transferir el Derecho de Propiedad, sino que, éste surge en la voluntad de los contratantes.

Dado que, el artículo 949, del CC, este dispone que, para transferir y adquirir el Derecho de Propiedad de un bien inmueble, solo basta el consentimiento de los contratantes, por tanto, no requiere de algún otro supuesto para ser propietario de un bien inmueble.

Ahora, el Contrato de Compraventa, para el caso de los bienes inmuebles solamente regula el supuesto de ejecutar la prestación del vendedor y del comprador.

Vemos así que, los efectos jurídicos del Contrato de Compraventa sobre bienes inmuebles son reales, por cuanto, su transferencia se produce en la voluntad de las partes y no con la obligación que genera este acto jurídico.

Es decir, el artículo 949 y 1529, del CC, se encuentran de forma simultánea, empero, es de verse que, por mérito del primero tenemos la consecuencia del segundo, o, lo que es igual decir, primero se produce la transferencia y luego la entrega.

### **2. SEGUNDA CONCLUSIÓN**

El comprador que reclame el bien inmueble al primer comprador, aduciendo que su adquisición se basa en la Buena Fe del artículo 2014, del CC, el comprador-demandado, al momento de contestar la demanda tiene la posibilidad de Reconvir bajo la pretensión de Usucapión, según el periodo de su posesión sobre el inmueble que se encuentre en controversia.

De tal manera, el proceso instaurado por el accionante por la naturaleza y complejidad de la pretensión se tramitará en la vía del proceso de

conocimiento, pues, la Usucapión que se tramita en la vía del proceso abreviado, será posible la acumulación a la vía más larga, que es la primera mencionada.

Entonces, lo anterior cumple el requisito del artículo 85, literal a, del Código Procesal Civil, que dispone que, si dos pretensiones se tramitan en distintas vías la que se tramita en la vía más corta será acumulada en la más larga.

Que, en este caso, la Usucapión se acumulará a la pretensión de Declaración Judicial del Derecho de Propiedad.

Además, que, entre éstas pretensiones se cumple el requisito de conexidad establecido en el artículo 84, del Código Procesal Civil, por cuanto, en ambas se encuentra en controversia el Derecho de Propiedad de un mismo bien inmueble.

### **3. TERCERA CONCLUSIÓN**

Identificamos que la Corte Suprema de la República, desconoce los efectos jurídicos del contrato de compraventa de bien inmueble, señala en algunos casos que, los efectos son reales y en otros son obligacionales.

De tal manera, en la problemática en que se enfrenta un Título no inscrito, frente a un Título inscrito, respecto de un mismo bien inmueble, reclamado por diferentes compradores, para declarar judicialmente como propietario a uno de ellos debe tenerse en cuenta lo siguiente:

i) Quien o quienes se encuentran en posesión del bien en controversia y bajo qué título lo vienen haciendo, pudiendo darse el caso que terceras personas se encuentren ocupando el inmueble.

ii) El segundo comprador, debe revisar quien es la persona que paga los arbitrios y demás servicios que brindan diversas entidades, de modo que, le permita conocer si existe algún trámite pendiente de calificación, a efecto de comprobar si en estos documentos se consigna el nombre de su vendedor, pues de no ser así, se genera la duda sobre la titularidad del bien.

iii) Si el primer comprador cuenta con Título no inscrito y, se encuentra en posesión del bien y, a pesar de ello, una segunda persona lo adquiere y lo inscribe, entonces, no puede alegar su Buena Fe, dado que, estuvo en la potencial situación de identificar la condición del inmueble y conocer a quien lo ocupaba.

Dado que, debe exigirse al adquirente que se acerque al bien y revise quien lo viene poseyendo y bajo qué título, puesto que, la posesión -como bien señala Gonzales Barrón- éste representa la mejor forma de probar la Propiedad.

Ello, en el sentido del artículo 912, del CC, que prevé que, quien ostenta la posesión se le presume propietario, entonces, si el comprador que acude al inmueble a revisarlo y advierte a un poseedor y a pesar de ello compra el bien, entonces, acepta el riesgo de su adquisición.

Finalmente, resulta importante verificar la información municipal del inmueble, dado que, como hemos visto en la primera Sentencia de Casación, el último comprador en el Contrato de Compraventa, manifestó que, había revisado ésta información, pues, si fue así, entonces, tuvo conocimiento que el nombre de su vendedor no se consignaba ahí. Por ello, la información que ostentan las entidades es fundamental.

## RECOMENDACIONES

Luego de haber elaborado y desarrollado el presente trabajo de investigación, en necesario realizas algunas recomendaciones a efecto que, en posteriores investigaciones o trabajos jurídicos, sirva como un gran aporte al conocimiento científico-jurídico.

### 1. PRIMERA RECOMENDACIÓN

Debe tenerse en consideración que, la transferencia de bienes muebles e inmuebles en nuestro país, se producen de diferente manera. En efecto, para los bienes muebles se produce mediante el título y el modo; mientras que, para los bienes inmuebles se produce mediante el consentimiento de los particulares, siendo ésta última su acogida en el artículo 949 del CC, ubicada dentro del Libro de los Derechos Reales, razón por la cual, la aplicación del artículo 1135, no resulta aplicable, por cuanto, éste último versa sobre obligaciones de dar.

De modo que, si aplicamos el referido artículo de obligaciones estaríamos cayendo en error al considerar que, los efectos jurídicos, del Contrato de Compraventa tiene efectos obligaciones, cuando nuestro Código Civil dispone lo contrario.

Finalmente, debe tenerse en cuenta que, el artículo 949, del CC, debe interpretarse de forma inmediata con el artículo 1529, del CC, dado que, primer surge la obligación de enajenar, que convierte al acreedor en propietario, y, luego, de esto surge la obligación del vendedor de entregar físicamente el bien al ahora nuevo propietario, entendiéndose así, como una consecuencia lógica de éstos dos artículos.

### 2. SEGUNDA RECOMENDACIÓN

Cuando el comprador primigenio sea emplazado por un Tercero Registral, puede y debe utilizar la Usucapión vía Reconvención, como mecanismo de Tutela de la Propiedad, por cuanto, ésta se encuentra en potencial riesgo de ser perdida y, por tanto, podría verse perjudicado. Pues,

el artículo 2014, del CC, no protege al Tercero de modos de adquisición originario, como lo es la Usucapión, sino solamente de modos de adquisición derivados.

Un artículo en favor del comprador-poseedor, lo constituye el artículo 952, del CC, que prevé que, la sentencia que accede a la Usucapión es título suficiente para cancelar el título del anterior propietario, creándose un nuevo asiento en favor de usucapiente-propietario.

De tal manera, la Usucapión es la mejor forma de defender el Derecho de Propiedad.

### **3. TERCERA RECOMENDACIÓN**

En toda interpretación judicial respecto al tema que nos aborda en este trabajo de investigación, debe considerarse que, quien adquiere un bien inmueble está en el deber de cumplir con verificar la situación material del bien, a efecto de comprobar su verdadera situación, porque la realidad expresa mucho más que los documentos.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguilar Castillo G, (s.f.). El método de Orden del Pensamiento (OP) “Apuntes para el THPCyC” Facultad de Estadística e Informática, Universidad Veracruzana, Xalapa, Ver. México. <https://www.uv.mx/personal/rarojas/files/2010/11/Ordendependensamiento.pdf>
- Aliaga Huaripata L, *et al*, (2020). Código Civil Comentado, Tomo X, Gaceta Jurídica.
- Amado Ramírez, E. (2021), Derecho Registral y Notarial. Ediciones Legales.
- Ariano Deho, E. (2013). La Acumulación de Pretensiones y los Dolores de Cabeza de los Justiciables. Ius et Veritas. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Arteaga Sistiaga A, (2019) “La doble venta: conflicto adquisitivo y atribución de la propiedad” [trabajo de fin de grado, Universidad del país Vasco, España]. Repositorio Institucional.
- Arias-Schreiber, M, *et al*, (2006), Exégesis del código civil peruano de 1984. Gaceta Jurídica.
- Avendaño Valdez, J, *et al*, (2005), La Constitución Comentada, Tomo I, Gaceta Jurídica.
- Avendaño Valdez, J, (2013), Diccionario Civil. Gaceta Jurídica.
- Avendaño Valdez J., y Avendaño Arana, F. (2017), Derechos Reales. Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Avendaño Valdez, J, *et al*, (2020), Código Civil Comentado, Tomo V, Gaceta Jurídica.
- Beraún Barrantes, J. (2021), Los contratos de arrendamiento y compraventa en el contexto de la pandemia covid 19. Instituto Pacífico.
- Bénard Calva, S, (2016), La teoría fundamentada: una metodología cualitativa. Universidad Autónoma de Aguascalientes, México.

Cabanellas de Torres, G, (1989), Diccionario jurídico elemental. Editorial Heliasta.

Cárdenas Krenz, R, et al (2020), Código Civil Comentado, Tomo I. Gaceta Jurídica.

Castillo Freyre, M. (2021). Tratado de lo Contratos Típicos, Tomo I. Gaceta Jurídica.

Castillo y Osterling (2008), Compendio de derecho de las obligaciones. Palestra editores.

Cervelli, S, (s.f.), I diritti reali. Italia Milano.

Código Civil Peruano. Presidencia de la República. 1984, 14 de noviembre. Decreto Legislativo N° 295, por el cual se aprueba el Código Civil.

Código Procesal Civil. Presidencia de la República. 1993, 22 de abril. Decreto Legislativo N° 768, por el cual se aprueba el TUO, del Código Procesal Civil.

Corte Suprema de Justicia. (1998-Lima) Sentencia de Casación N° 2988.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2000-Moquegua). Sentencia de Casación N° 3702.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2006-Lima). Sentencia de Casación N° 163.

Corte Suprema de Justicia. (2007-Lima). Sentencia de Casación N° 4217.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2008-Lambayeque). II Pleno Casatorio Civil, contenido en la Sentencia de Casación N° 2229

Corte Suprema de Justicia de la República. (2015-San Martín). Sentencia de Casación N° 1957.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2015-Lima). Sentencia de Casación N° 2243.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2015-Lima). Sentencia de Casación N° 3870.

- Corte Suprema de Justicia de la República. (2017-Lima Norte). Sentencia de Casación N° 354.
- Corte Suprema de Justicia de la República. (2017-Lima). Sentencia de Casación N° 4304.
- Corte Suprema de Justicia de la República. (2017-Lima). Sentencia de Casación N° 4083.
- Corte Suprema de Justicia de la República. (2018-Arequipa). Sentencia de Casación N° 2102.
- Corte Suprema de Justicia de la República. (2018-Lambayeque). Sentencia de Casación N° 2188.
- De la Puente y Lavalle, M, et al, (2005), La Constitución Comentada; Tomo I. Gaceta Jurídica.
- De la Puente y Lavalle, M. (2017), El Contrato en General; Tomo I. Palestra Editores.
- Díaz Jimenez, Z, (2017) “Contradicciones entre el derecho preferente y derecho de propiedad en compraventa de bienes inmuebles en el juzgado civil de Tingo María 2010 - 2012.” [tesis para optar el título profesional de abogada, Universidad de Huánuco].
- Facultad de Derecho PUCP. (2017). Derecho Civil N#1 [vídeo]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=BjHDNWyO4OM&t=88s>
- Fernández Chacón, I,(2016) “Compraventa y transmisión de la propiedad” [tesis doctoral, Universidad de Oviedo. España] Repositorio Institucional.
- Franciskovic Ingunza, B, et al (2016), Código Procesal Civil Comentado, Tomo III. Gaceta Jurídica.
- Gonzales Barrón, G. (2011), Usucapión Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio. Ediciones Legales.
- Gonzales Barrón, G. (2013), Tratado de Derecho Registral Inmobiliario; Tomo I. Ediciones Legales.
- Gonzales Barrón, G. (2013), Tratado de Derecho Registral Inmobiliario; Tomo II. Ediciones Legales.

- Gonzales Barrón, G, (2014), La Posesión Precaria. Jurista Editores.
- Gonzales Barrón, G, (2021), Tratado de Derechos Reales. Tomo II. Jurista Editores.
- Instituto Iacap Perú. Derechos Reales II - José Antonio Beraún. Video de YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=rReXAvsvXEU>
- LIPARI, N., & Serrano, A. L. (2016). PRESENTACIÓN. In Las categorías del Derecho Civil (1st ed., pp. 23–28). Dykinson, S.L. <http://www.jstor.org/stable/j.ctt1k85c0k.4>
- Lafaille H. (1943). Tratado de los derechos reales, Volumen I. Buenos Aires.
- Llambías, J, (1991), Tratado de derecho civil. Tomo I. Editorial Perrot, Buenos Aires, Argentina.
- Masich Von Humboldt, L, (1979), Los derechos reales. Instituto Pacífico. 49.
- Morales Hervías, et al, R, (2020). Código Civil Comentado, Tomo VII. Gaceta Jurídica.
- Monroy Galvez, J, (1996), Introducción al proceso civil. Tomo I. Editorial Santa Fe de Bogotá, Colombia.
- Ordoqui Castilla, G. (2017). Tratado de Derecho de los Contratos, Tomo II, Volumen I. Ediciones Legales.
- Osterling Parodi, F, & Castillo Freyre, M, (2001), Tratado de las obligaciones. Tomo I. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Palacios Martínez, E, & Núñez Sáenz, Y, (2004), Teoría General de la Obligaciones. Concepto, estructura e incumplimiento. Jurista Editores.
- Palomino Marín, V, (1966), La acumulación procesal. Instituto Español de Derecho Procesal, Madrid, España.
- Páramo Morales, D, (2020), Métodos de investigación cualitativa. Fundamentos y aplicaciones.
- Packer, M. La ciencia de la investigación cualitativa. Universidad de los Andes, 2013. Digitalia, <https://www.digitaliapublishing.com/a/39304>

- Poder Judicial, 2017, 12 de septiembre. Boletín Informativo Plenos y Encuentros Jurisdiccionales 2020. <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/de73fa004146d083878cbf5aa55ef1d3/Plenos+y+Encuentros+Jurisdiccionales+2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=de73fa004146d083878cbf5aa55ef1d3>
- Poder Judicial, 2022, 28 y 29 de abril. Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2022. [https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/PLENO%20JURISDICCIONAL%20CIVIL%20&%20PROCESAL%20CIVIL%202022\\_LALEY.pdf](https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/PLENO%20JURISDICCIONAL%20CIVIL%20&%20PROCESAL%20CIVIL%202022_LALEY.pdf)
- Real Academia Española. (2014). Diccionario de la lengua española [Edición vigésimo tercera]. <https://dle.rae.es/categor%C3%ADa>
- Rioja Bermudez, R, (2017, 12 de septiembre) La Pasión por el Derecho – LP. La pretensión como elemento de la demanda civil. <https://lpderecho.pe/pretension-demanda-civil/#:~:text=El%20objeto%20de%20la%20pretensi%C3%B3n,constituye%20el%20soporte%20de%20esta> Consultado el 01 de noviembre de 2022).
- Salazar (2019) “La decisión del juez civil en el caso de conflictos de doble venta de la propiedad, en la ciudad de Huancayo, 2018” [tesis para optar el título profesional de abogada, Universidad peruana Los Andes].
- Sevilla Agurto, P. (2022), Manual de Derecho Procesal Civil. Instituto Pacífico.
- SUNARP - Perú. (2012, 18 de mayo). Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos, por el cual a través de la Resolución Administrativa, B° 126-SUNARP-SN, se aprueba el Reglamento General de los Registros Públicos.
- Tantaleán Odar, C, et al, (2022), La investigación jurídica y las reglas de la APA. Editorial Grijley.

Torres Vásquez, A (2012), Teoría general del contrato; Tomo I. Instituto Pacífico.

Torres Vásquez, A (2018), Acto Jurídico; Volumen 1. Jurista Editores. 67.

Torres Vásquez, A (2021), Derechos Reales; Tomo I. Instituto Pacífico.

Torres Vásquez, A (2021), Derechos Reales; Tomo II. Instituto Pacífico.

Tribunal Constitucional. (2009, 28 de agosto) Sentencia 864-2009-PA/TC). (Negociación Mamacona S.A.C.).

Tribunal Constitucional. (2011, 20 de abril) Sentencia 3258-2010-PA/TC, (Emerson Torres Fernández).

Vidal Ramos, R, (2019) Transferencia de bienes inmuebles en el Perú.

## **COMO CITAR ESTE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN**

Mallqui Chavez J. (2024) Efectos jurídicos del contrato de compraventa del mismo bien inmueble a más de un comprador, Corte Suprema de Justicia de la República, 2016-2020. [Tesis de pregrado, Universidad de Huánuco]. Repositorio institucional UDH. <http://>

## **ANEXOS**



## ANEXO 1

### MATRIZ DE CONSISTENCIA

**TÍTULO: EFECTOS JURÍDICOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL MISMO BIEN INMUEBLE A MÁS DE UN COMPRADOR, CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, 2016-2020**

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	CATEGORÍAS DE ANÁLISIS	METODOLOGÍA
<p><b>General</b> ¿Cómo delimitar los efectos jurídicos que produce el contrato de compraventa de bien inmueble a más de un comprador?</p> <p><b>Específicos</b></p> <p>1. ¿Mediante qué mecanismo legal el primer comprador puede defender su Derecho de Propiedad?</p> <p>2. ¿Qué argumentos se utilizan en las Sentencias de Casación, emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República, 2016-2020 sobre los efectos jurídicos del contrato de compraventa del bien inmueble?</p>	<p><b>General</b> Delimitar los efectos jurídicos que produce el contrato de compraventa de bien inmueble y proponer una doctrina jurídica que permita su comprensión.</p> <p><b>Específicos</b></p> <p>1. Establecer el mecanismo legal a través del cual el primer comprador puede defender su Derecho de Propiedad.</p> <p>2. Identificar y analizar los argumentos de las Sentencias de Casación, emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República, 2016-2020, sobre los efectos jurídicos del contrato de compraventa de bien inmueble</p>	<p><b>Primera Hipótesis General</b> Los efectos jurídicos del Contrato de Compraventa de bien inmueble son Reales, dado que, a través del consentimiento se produce el efecto traslativo, conforme lo dispone el artículo 949, del CC, pues, el contrato por sí mismo no tiene la fuerza de transferir el Derecho de Propiedad.</p> <p><b>Primera Hipótesis Específica</b> El comprador que alegue tener Derecho de Propiedad sobre un bien inmueble, y que cuenta con Documento de Fecha Cierta o refiera ser un Tercero de Buena Fe, amparado en el artículo 2014, del CC, demanda y reclama judicialmente la propiedad al primer comprador, entonces, éste primer adquirente puede defender su Propiedad, Reconviniendo bajo la pretensión de la Usucapión.</p> <p><b>Segunda Hipótesis Específica</b> Identificamos que la Corte Suprema, sobre los efectos jurídicos del contrato de compraventa de bien inmueble, señala en algunos casos que, los efectos son reales y en otros obligacionales</p>	<p><b>Categoría de análisis 1</b> Efectos jurídicos del Contrato de Compraventa del mismo bien inmueble a más de un comprador</p> <p><b>Subcategoría 1.1</b> Usucapión como defensa del Derecho de Propiedad</p> <p><b>Subcategoría 1.2</b> Reconvención del primer comprador</p> <p><b>Categoría de análisis 2</b> Sentencias de Casación de diversos pronunciamientos, emitidos por la Corte Suprema de Justicia de la República 2016-2020</p>	<p><b>Tipo de investigación:</b> Jurídico-propositiva.</p> <p><b>Enfoque:</b> Cualitativo.</p> <p><b>Nivel:</b> Analítico</p> <p><b>Población</b> Sentencias de Casación emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República, 2016 2020.</p> <p><b>Muestreo teórico</b> 06 Sentencias de Casación</p> <p><b>Recolección de datos</b> Guía de ficha resumen – Ficha resumen Guía de análisis documentario – Análisis documentario</p> <p><b>Procesamiento de datos</b> Teoría Fundamentada</p>

---

De tal manera, en la problemática en que se enfrenta un Título no inscrito, frente a un Título inscrito, respecto de un mismo bien inmueble, reclamado por diferentes compradores, para declarar judicialmente como propietario a uno de ellos debe tenerse en cuenta lo siguiente:

i) Quien o quienes se encuentran en posesión del bien en controversia y bajo qué título lo vienen haciendo, pudiendo darse el caso que terceras personas se encuentren ocupando el inmueble.

ii) El segundo comprador, debe revisar quien es la persona que paga los arbitrios y demás servicios que brindan diversas entidades, de modo que, le permita conocer si existe algún trámite pendiente de calificación, a efecto de comprobar si en estos documentos se consigna el nombre de su vendedor, pues de no ser así, se genera la duda sobre la titularidad del bien.

iii) Si el primer comprador cuenta con Título no inscrito y, se encuentra en posesión del bien y, a pesar de ello, una segunda persona lo adquiere y lo inscribe, entonces, no puede alegar su Buena Fe, dado que, estuvo en la potencial situación de identificar la condición del inmueble y conocer a quien lo ocupaba.

## ANEXO 2

### GUÍA DE FICHA RESUMEN

<p><b>GUÍA DE FICHA RESUMEN</b></p> <p>NOMENCLATURA DE LA SENTENCIA DE CASACIÓN MATERIA O PRETENSIÓN NOMBRE DE LA SALA SUPREMA QUE LO EMITIÓ FECHA DE PUBLICACIÓN</p> <p>FUNDAMENTO O CONSIDERANDO MÁS IMPORTANTE</p> <p>DECISIÓN O FALLO</p>			

## ANEXO 3

### GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTARIO

#### GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTARIO

Para el análisis de cada Sentencia de Casación deberá tenerse en cuenta la siguiente:

- a) Demanda.
- b) Contestación de Demanda.
- c) Sentencia de Primera Instancia.
- d) Sentencia de Segunda Instancia.
- e) Sentencia de Segunda Instancia.
- f) Sentencia Casatoria.
- g) Ilustración de los Hechos

**ANEXO 4**  
**SENTENCIAS DE CASACIÓN DE LA CORTE**  
**SUPREMA, 2016-2020**

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

**CASACIÓN 2188-2018  
LAMBAYEQUE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*SUMILLA: Ante la existencia de una pluralidad de títulos de propiedad, con el proceso de Mejor Derecho se persigue definir cuál es el título que prevalece frente al otro. En el presente caso, la parte demandante ha acreditado tener mejor derecho de propiedad frente a la parte demandada, al tener inscrito su derecho, y no haberse desvirtuado su buena fe, de conformidad con los artículos 2014 y 2022 del Código Civil.*

Lima, catorce de setiembre  
de dos mil veinte.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número dos mil ciento ochenta y ocho - dos mil dieciocho; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley emite la siguiente sentencia:-----

**1.- ASUNTO:** -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por José Clider Chumacero Jiménez y María Rosalina Medina Cubas a fojas trescientos ochenta, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número 24, de fojas trescientos sesenta y siete, de fecha veinticuatro de enero de dos mil dieciocho, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que revocó la sentencia apelada contenida en la Resolución número 18, de fojas trescientos veintidós, de fecha cuatro de setiembre de dos mil diecisiete, que declaró fundada la demanda de Mejor Derecho de Propiedad; y reformándola, declaró infundada la misma.-----

**2.- ANTECEDENTES:**-----

**2.1. DEMANDA.-** José Clider Chumacero Jiménez y María Rosalina Medina Cubas interponen demanda<sup>1</sup> con fecha once de mayo de dos mil quince, solicitando se declare su mejor derecho a la propiedad respecto del lote de terreno de ciento sesenta metros cuadrados (160.00 m<sup>2</sup>), ubicado en la manzana R', lote 24, urbanización Ciudad del Chofer Profesional, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, que obra inscrito en la Partida Registral número 11077081, Zona Registral número II, Sede Chiclayo.

<sup>1</sup> Obrante de fojas setenta y ocho a ochenta y cinco y subsanada a fojas ochenta y ocho.

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

**CASACIÓN 2188-2018  
LAMBAYEQUE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Señalando los demandantes que: **1)** son legítimos y exclusivos propietarios del predio en controversia, por haberlo adquirido de su anterior propietaria, Dora Lisa León Hernández, mediante la Escritura Pública número 3069, realizada en la Notaría Antonio Enrique Vera Méndez, de fecha catorce de julio de dos mil catorce; y, **2)** Han sido privados de su derecho por los demandados Presbítero Banda Ortiz y Merly Janet Berríos Sánchez, los cuales han empezado a levantar construcciones dentro del terreno de su propiedad, alegando haber adquirido el predio mediante la Escritura Pública número 2956, efectuada en la Notaría Domingo Dávila Fernández, de fecha treinta de octubre de mil novecientos noventa y seis; sin embargo, dicha escritura no se encuentra inscrita en los Registros Públicos.-----

**2.2. AUTO ADMISORIO.-** La demanda es admitida mediante la Resolución número 2, de fojas ochenta y nueve, confiriendo traslado a los demandados, a fin de que se apersonen al proceso y contesten la demanda.-----

**2.3. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.-** Los accionados Presbítero Banda Ortiz y Merly Janet Berríos Sánchez a fojas ciento setenta, absuelven el traslado solicitando se declare infundada la demanda, y además formulan reconvencción sobre nulidad de acto jurídico y otro, señalando que: **1)** vienen poseyendo el inmueble en *litis* desde el año mil novecientos noventa y tres de manera continua, pacífica y pública, y en mérito a un justo título y buena fe; **2)** el lote de terreno les fue adjudicado por la asociación de propietarios "Ciudad del Chofer Profesional" el quince de junio de mil novecientos noventa y tres, y posteriormente, mediante la escritura pública de fecha treinta de octubre de mil novecientos noventa y seis se celebró el contrato de compraventa de terreno urbano signado como lote 24, manzana R'; **3)** Vienen poseyendo el inmueble submateria en condición de propietarios; asimismo, han obtenido la respectiva licencia de construcción con la finalidad de edificar su vivienda; **4)** Los demandantes trataron de sorprender al Ministerio Público con una denuncia por Usurpación, la cual fue archivada; y, **5)** Los directivos de la asociación de propietarios "Ciudad del Chofer Profesional" sabían que los accionados eran

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

**CASACIÓN 2188-2018**  
**LAMBAYEQUE**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

propietarios del predio en *litis* y con el propósito de despojarlos de su propiedad han procedido a simular un acto jurídico, pactando una venta irrisoria, realizando posteriormente su independización e inscripción en los Registros Públicos a fin de dar legalidad a un acto jurídico simulado, ilícito y fraudulento. Siendo que, por Resolución número 4, de fojas doscientos trece, se tiene por contestada la demanda, y por Resolución número 6, de fojas doscientos treinta, se da por no interpuesta la pretensión reconvenzional.-----

**2.4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.-** Culminado el trámite correspondiente, el Cuarto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, expide la sentencia contenida en la Resolución número 18, de fecha cuatro de setiembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos veintidós, declarando fundada la demanda de Mejor Derecho de Propiedad, interpuesta a fojas setenta y ocho, y que los accionantes tienen mejor derecho de propiedad respecto del lote de terreno de ciento sesenta metros cuadrados (160.00 m<sup>2</sup>), ubicado en la manzana R' (R prima), lote 24, urbanización Ciudad del Chofer Profesional, Chiclayo, que obra inscrito en la Partida Registral número 11077081, Zona Registral número II, Sede Chiclayo, sin costas ni costos. De los fundamentos de dicha resolución se extrae esencialmente lo siguiente: **1)** Que, los accionantes adquirieron el predio en litigio mediante la escritura pública de fecha catorce de julio de dos mil catorce, celebrada con Dora Lisa León Hernández, pero en esa fecha nadie ejercía la posesión física ni material del indicado predio; por tanto, al no existir posesión fáctica, o de hecho sobre el predio en litigio, no había forma de que el potencial adquirente pueda advertir la existencia de un propietario distinto al que figura inscrito en la Oficina Registral; **2)** Que, conforme a la denuncia fiscal contenida en la Carpeta Fiscal número 883-2015, el terreno se encontraba desocupado, desolado y con basura; y recién con fecha siete de marzo de dos mil quince, los propietarios (Presbítero Banda Ortiz y Merly Janet Berríos Sánchez) deciden construir. En la indicada denuncia, José Clider Chumacero Jiménez señaló que el terreno era plano, estaba limpio y lo utilizaban como cancha deportiva; además, se



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

**CASACIÓN 2188-2018  
LAMBAYEQUE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

indica en dicha carpeta que el terreno se encontraba desocupado y vacío; y, **3)** Que, en la audiencia de pruebas los emplazados señalan expresamente que desde el año dos mil quince se encuentran en posesión del inmueble, que antes no vivían allí, y que lo hicieron desde fines de marzo de dos mil quince, y que este era un lugar desolado, no construían porque era peligroso; **4)** Que, los demandantes al celebrar la compraventa lo hicieron amparados en la certeza que emergía de la inscripción registral sobre la titularidad del vendedor respecto del inmueble que transfería, al no constar en los indicados asientos ninguna limitación al poder de disposición de los titulares inscritos; y respecto de los documentos que adjuntan los accionados durante el proceso, se aprecia que ninguno de ellos acredita una posesión material, fáctica o de hecho sobre el predio en litigio; y, **5)** Que, los demandados cuestionan el contenido de la escritura pública de compraventa de los demandantes, en la que mencionan los contratantes que el predio materia de compraventa comprende el terreno y las edificaciones, pero tal situación no tiene relevancia alguna para determinar cuál de los títulos en contienda es mejor, ya que no tiene la virtud de restar o privar de validez al contrato o anular la inscripción registral.-----

**2.5. SENTENCIA DE VISTA.-** Recurrida la sentencia de primera instancia por la parte demandada, mediante la Resolución número 24, obrante a fojas trescientos sesenta y siete, de fecha veinticuatro de enero de dos mil dieciocho, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque revocó la sentencia contenida en la Resolución número 18, de fojas trescientos veintidós, de fecha cuatro de setiembre de dos mil diecisiete, que declaró fundada la demanda, y que los accionantes tienen mejor derecho de propiedad respecto del lote de terreno de ciento sesenta metros cuadrados (160.00 m<sup>2</sup>), ubicado en la manzana R', lote 24, urbanización Ciudad del Chofer Profesional, Chiclayo, que obra inscrito en la Partida Registral número 11077081, Zona Registral número II, Sede Chiclayo; y reformándola, declararon infundada la demanda en todos sus extremos; señalando la Sala Superior, entre otros, que no comparten el criterio adoptado por el juez de primer grado, en cuanto a que

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

**CASACIÓN 2188-2018**  
**LAMBAYEQUE**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

los emplazados no han acreditado la posesión sobre el inmueble en *litis*, expresando lo siguiente: **1)** El documento de adjudicación de lote de fojas ciento ocho, de fecha quince de junio de mil novecientos noventa y tres, otorgado por la Asociación de Propietarios "Ciudad del Chofer Profesional" de Chiclayo a favor del accionado Presbítero Banda Ortiz, permite verificar que en esa fecha se adjudicó el lote materia de autos en mérito al sorteo que se había efectuado; **2)** La Escritura Pública número 2956, de fecha treinta de octubre de mil novecientos noventa y seis (copias certificadas a fojas ciento veintiséis y ciento veintisiete), evidencia que la misma asociación -formalizando la adjudicación- vendió el terreno materia de litigio a ambos demandados; dichos actos de transferencia se corroboran con los recibos y constancias (fojas ciento nueve a ciento veinticuatro), referidos a pagos por transferencia del acotado lote, proyecto de electrificación, y otros, que datan a partir del año mil novecientos noventa y tres; **3)** La Constancia número 019-2015-DRSU/GO/SACTH, del veintisiete de marzo de dos mil quince hace referencia a que el emplazado es contribuyente en virtud del documento del año mil novecientos noventa y tres, constancia que cobra mayor virtud con los reportes del contribuyente, otorgado por el Centro de Gestión Tributaria de Chiclayo (fojas treinta y dos y treinta y tres, y ciento treinta y siete a ciento cuarenta y uno), de los cuales se aprecia que el mismo emplazado Presbítero Banda Ortiz aparece como contribuyente; documentos que dan cuenta de una deuda tributaria correspondiente a los años dos mil nueve hasta el dos mil quince; **4)** Se advierte que los demandados desde el momento que adquieren el inmueble (año mil novecientos noventa y tres), siempre se han comportado como propietarios del mismo, realizando actos posesorios públicos, como se ha acreditado con lo actuado en la Carpeta Fiscal número 883-2015, producida por el Ministerio Público (fojas ciento veintinueve a ciento treinta y cinco), y de dichos actuados se extrae que hay tres testigos que se refieren a los actos posesorios de los demandados; **5)** El emplazado Presbítero Banda Ortiz se encuentra registrado en el Servicio de Administración Tributaria de la

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

**CASACIÓN 2188-2018**  
**LAMBAYEQUE**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Municipalidad Provincial de Chiclayo como contribuyente desde el año dos mil seis, esto es, desde fecha anterior a la compra efectuada por los demandantes (catorce de julio de dos mil catorce, según la escritura pública correspondiente); siendo así, es de lógica simple considerar que una diligencia común de cualquier comprador mínimamente diligente implicaba acercarse a las oficinas respectivas para que puedan darle información respecto del estado jurídico del bien a comprar, momento en el cual se hubieran podido enterar que estaba registrado a nombre de otras personas, y tomar las acciones preventivas pertinentes; por sentido común nadie compra un inmueble sin enterarse previamente si hay alguna circunstancia que pudiera afectar su derecho; y, **6)** En referencia a la cláusula quinta de la escritura pública de compraventa de los demandantes, estos declaran que: *"con anterioridad a la celebración del presente instrumento han verificado la posesión, situación física, registral, municipal y de servicios básicos del inmueble"*; si ello ha sido así, y habiéndose determinado que los accionados han ejercitado actos posesorios sobre el inmueble en *litis*, y aparece registrado uno de ellos como contribuyente de la Municipalidad Provincial de Chiclayo, todo ello con anterioridad a la compra efectuada por los accionantes, entonces se puede concluir que estos al comprar el citado predio, ya conocían de la existencia de un propietario previo a ellos -que no era precisamente quien les transfería el bien-; por lo que, los accionantes no pueden alegar buena fe, menos en ese contexto encontrar protección en el sistema jurídico respecto al mejor derecho de propiedad que postulan en relación al inmueble en *litis*. En consecuencia, la venida en grado debe ser revocada, y por ende la demanda es infundada.-----

**2.6. RECURSO DE CASACIÓN.-** Esta Sala Suprema mediante la resolución de fojas cuarenta y seis del cuadernillo de casación, de fecha tres de octubre de dos mil dieciocho, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por José Clíder Chumacero Jiménez y María Rosalina Medina Cubas, por las siguientes causales: **a) Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú;** alegando los recurrentes que la Sala Superior

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

**CASACIÓN 2188-2018**  
**LAMBAYEQUE**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

ha concluido que los demandados desde el momento que adquieren el inmueble en *litis* (mil novecientos noventa y tres), siempre se han comportado como propietarios del mismo, realizando actos posesorios públicos; sin embargo, en el proceso no ha sido fijado como punto controvertido determinar quién ejercía la posesión del predio citado; por tanto, se vulnera el principio de motivación de las resoluciones judiciales, teniendo en cuenta que constituye una garantía de la función jurisdiccional; **b) Infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil**; sosteniendo los casantes que la Sala Superior no ha tenido en cuenta que la persona que les transfiere el predio era la misma persona cuyo derecho aparece registralmente inscrito, y que goza de capacidad para disponer los derechos sobre el bien inmueble; refiriendo además, que en dicha propiedad no existía gravamen alguno, ni carga en el registro de propiedad inmueble, ni anotación en el registro personal. Alegan también, que la presunción de buena fe del tercero adquirente es una presunción *iuris tantum*, que admite prueba en contrario, y en el presente caso el demandado no ha acreditado cuál es la mala fe de los recurrentes; **c) Infracción normativa del artículo 2012 del Código Civil**, afirmando los impugnantes que han actuado amparados en la certeza que emergía de la inscripción registral sobre la titularidad del vendedor, al no constar en los indicados asientos limitación alguna al poder de disposición de los titulares, por tanto, en virtud del principio de publicidad registral se debe presumir, sin admitir prueba en contrario, que los demandados tenían pleno conocimiento de las primigenias transferencias efectuadas por los anteriores transferentes; y, **d) Infracción normativa del artículo 2022 del Código Civil**; indicando los accionantes que en el presente caso el *Ad quem* no ha tenido en cuenta que confrontando ambos títulos, se aprecia que el mejor derecho de propiedad se inclina a favor de los recurrentes, puesto que se encuentra debidamente inscrito ante los Registros Públicos, lo que no ocurre con la parte demandada.

**3.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:** Corresponde a esta Suprema Sala establecer si la sentencia de vista ha afectado el derecho al debido proceso y a

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

**CASACIÓN 2188-2018  
LAMBAYEQUE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

la motivación de las resoluciones judiciales en los términos denunciados en las causales descritas en el literal a) de la resolución suprema de procedencia del recurso de casación, y descartado ello determinar si se han infringido las normas materiales citadas en los literales b), c) y d) de la citada resolución.-----

**4.- CONSIDERANDOS:-----**

**PRIMERO.- FINES ESENCIALES DEL RECURSO DE CASACIÓN:-----**

El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil. En materia de casación es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan los derechos fundamentales a un debido proceso y a una tutela jurisdiccional efectiva. Entonces, esta Sala Suprema se encuentra facultada para analizar las infracciones denunciadas por los impugnantes, y que puedan incidir en la decisión cuestionada, a fin de determinar si la Sala Superior ha resuelto o no conforme a la normatividad jurídica aplicable al caso de autos, a los parámetros contenidos en la jurisprudencia, doctrina jurisprudencial y precedentes de este Poder del Estado y del Tribunal Constitucional, y conforme al Derecho Convencional.-----

**SEGUNDO.- DERECHO FUNDAMENTAL DEL DEBIDO PROCESO Y DE LA MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES:-----**

**2.1.** Sobre el derecho fundamental del debido proceso, reconocido en el artículo 139 inciso 3<sup>2</sup> de la Constitución Política del Perú, el Tribunal

<sup>2</sup> Artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Principios de la Administración de Justicia.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...)

3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación. (...)

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

**CASACIÓN 2188-2018  
LAMBAYEQUE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Constitucional<sup>3</sup> ha sostenido *-en reiterada jurisprudencia-* que se trata de un derecho continente, ya que comprende a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. En ese sentido, dicho órgano jurisdiccional ha afirmado que: *“(…) su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmersa una persona, se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos”*.<sup>4</sup> Entonces, la vulneración del derecho fundamental del debido proceso se verifica cuando, en el desarrollo del proceso, los jueces no respetan los derechos procesales de las partes al obviar o alterar los actuados del procedimiento, cuando la tutela jurisdiccional no es efectiva y/o cuando los órganos jurisdiccionales dejan de motivar sus resoluciones judiciales.-----

**2.2.** Con relación al derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, la exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas, conforme lo reconoce el artículo 139 inciso 5<sup>5</sup> de nuestra Carta Magna, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución Política y a las leyes, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. Al respecto, el Tribunal Constitucional en la Sentencia número 03433-2013-PA/TC, ha señalado que: *“(…) Este Supremo Colegiado precisando el contenido del derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales, ha establecido que este (...) obliga a los órganos judiciales a*

<sup>3</sup> Sentencia número 03433-2013-PA/TC, expedida el dieciocho de marzo de dos mil catorce, en los seguidos por Servicios Postales del Perú Sociedad Anónima – SERPOST S.A. Fundamento Jurídico tres.

<sup>4</sup> Sentencia número 7289-2005-AA/TC, expedida el tres de mayo de dos mil seis, en los seguidos por Princeton Dover Corporation Sucursal Lima-Perú. Fundamento Jurídico 5.

<sup>5</sup> Artículo 139 de la Constitución Política del Perú.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...)

5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan. (...)

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

**CASACIÓN 2188-2018  
LAMBAYEQUE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa) (...) El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)".-----*

**TERCERO.- MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD:-----**

Sobre el tema en controversia, Gunther Gonzales Barrón señala que el mejor derecho de propiedad según la doctrina especializada, es denominado como "acción declarativa de dominio", y además, *"un remedio de tutela de la propiedad, que se actúa mediante una sentencia de mero reconocimiento sin condena, que comprueba el dominio del actor y, con lo cual, se elimina una incertidumbre jurídica"*.<sup>6</sup>-----

**CUARTO.- LA BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL:-----**

Rafael Núñez Lagos señala que la buena fe: *"consiste en la ignorancia de la inexactitud del registro en cuanto a los motivos de la nulidad o de la ineficacia afectantes del negocio antecedente, en el que confía el tercero. La creencia en ser el transmitente, el verdadero dueño, se perturba cuando el tercero conoce la existencia de un titular distinto extra registro"*.<sup>7</sup>; sobre el mismo tema Neme, Villareal Martha Lucía, señala que desde el punto de vista de la **Tesis subjetiva de la buena fe** *"El concepto de buena fe indica la simple ignorancia de dañar el derecho ajeno y se consume en una falsa creencia, determinada por cualquier error, sin tener en cuenta la excusabilidad o no del error"*; y desde el punto de vista de la **Tesis objetiva de la buena fe** *"La buena fe sería rectitud de la conducta, el espíritu escrupuloso y franco con el cual es necesario estrechar acuerdos y comportarse en el consorcio humano [...], se*

<sup>6</sup> Gonzales Barrón, Gunther. Tratado de los Derechos Reales. Jurista Editores, Lima, 2013, página mil cuatrocientos doce.

<sup>7</sup> NUÑEZ LAGOS, Rafael. El Registro de la Propiedad Española, Editorial REUS, España 1950, página ciento veintidós.

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

**CASACIÓN 2188-2018  
LAMBAYEQUE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*dirige al contenido exterior de tal conducta, a aquello que resulta observable y enfatiza en la corrección, la honestidad, por lo que considera irrelevante lo que se piensa, se quiere o se cree, destacando que como sustento de un comportamiento probo y leal debe estar un error excusable.*<sup>8</sup>; asimismo, como bien señala la Casación número 1167-98-Lambayeque: "El fundamento del principio de la fe pública registral radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes, y que se hayan producido confiados en el contenido del registro".<sup>9</sup>En consecuencia, el principio de buena fe pública registral protege a los terceros y opera fundamentalmente en tanto no se destruya la presunción de buena fe de ese tercero.-----

**QUINTO.- CASO CONCRETO:**-----

Analizada la resolución superior se advierte que el *ad quem* revoca la sentencia de primera instancia, y declara infundada la demanda, considerando esencialmente, que: **1)** La compraventa a favor de los demandantes se ha celebrado con la originaria propietaria (Asociación de Propietarios Ciudad del Chofer Profesional de la ciudad de Chiclayo), cuando ya había transferido la propiedad del mismo inmueble a favor de los demandados, y tanto el primer comprador como los posteriores -lo que incluye a los demandantes- estaban en condición razonable de no desconocer ello; además, los accionados han acreditado que han realizado actos posesorios en el inmueble en *litis*, de conformidad con el caudal probatorio aportado dentro del proceso, lo cual ha podido ser advertido por los casantes; y, **2)** El demandado Presbítero Banda Ortiz se encuentra registrado en el Servicio de Administración Tributaria de la Municipalidad Provincial de Chiclayo como contribuyente desde el año dos mil seis; esto es, desde fecha anterior a la compra efectuada por los recurrentes (catorce de julio de dos mil catorce, según la escritura pública correspondiente);

<sup>8</sup> Neme Villareal, Martha Lucía. Buena fe subjetiva y buena fe objetiva. Equívocos a los que conduce la falta de claridad en la distinción de tales conceptos. Revista *de Derecho Privado Externado 17-2009*, Colombia. Págs. 46-47.

<sup>9</sup> Casación número 1167-98-Lambayeque, El Peruano, publicada el doce de febrero de mil novecientos noventa y nueve, página dos mil seiscientos seis.



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

**CASACIÓN 2188-2018  
LAMBAYEQUE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

por lo que a través de una acción común de cualquier comprador diligente, implicaba acercarse a las oficinas respectivas para que puedan darle información sobre el estado jurídico del bien a comprar, momento en el cual se hubiera podido enterar que este se encontraba registrado a nombre de otras personas, y poder así tomar las acciones preventivas pertinentes, por tanto, los casantes no pueden alegar tener buena fe. Al respecto, si bien es cierto, la Sala Superior ha expresado las razones fácticas y jurídicas con las cuales a su entender la demanda es infundada, y se tiene por motivada su sentencia, no evidenciándose afectación a la norma procesal denunciada en el recurso de casación, sin embargo, ello no implica que esta Sala Suprema coincida con lo resuelto en cuanto al fondo por dicha instancia, es decir a declarar infundada la demanda sobre Mejor Derecho de Propiedad, por las razones que a continuación se exponen: **a)** De lo actuado, se aprecia que los demandantes, ahora casantes José Clider Chumacero Jiménez y María Rosalina Medina Cubas adquirieron el bien materia de *litis* de su anterior propietaria Dora Lisa León Hernández, mediante la Escritura Pública número 3069<sup>10</sup> de compraventa de bien inmueble, de fecha catorce de julio de dos mil catorce, basados en la información que se apreciaba en los asientos registrales de la Partida número 11077081<sup>11</sup>, inscribiendo su adquisición el veinticuatro de julio de dos mil catorce; frente a ello, se tiene que los demandados Presbítero Banda Ortiz y Merly Janet Berríos Sánchez también se consideran propietarios al alegar haber adquirido el terreno en controversia mediante el documento de adjudicación de fecha quince de junio de mil novecientos noventa y tres otorgado por la Asociación de Propietarios “Ciudad del Chofer Profesional” de Chiclayo, formalizado luego por la Escritura Pública número 2956<sup>12</sup>, de fecha treinta de octubre de mil novecientos noventa y seis, adquisición no inscrita; **b)** Que, los demandantes han comprado el bien en *litis*<sup>13</sup> bajo el Principio de la

<sup>10</sup> Obrante de fojas tres a cuatro.

<sup>11</sup> Obrante de fojas cinco a nueve.

<sup>12</sup> Obrante de fojas veintisiete a treinta.

<sup>13</sup> Lote 24, manzana R', urbanización “Ciudad del Chofer Profesional”, Chiclayo.

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

**CASACIÓN 2188-2018  
LAMBAYEQUE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Buena Fe Pública Registral, al haber verificado que el bien inmueble se encontraba inscrito en la respectiva oficina registral, en la Partida número 11077081<sup>14</sup> a nombre de la vendedora Dora Lisa León Hernández, sin que existiera inscripción o anotación alguna que restrinja o limite el derecho de disponer del citado bien; **c)** Que, no se acredita la mala fe de los casantes al haber celebrado la compraventa amparados en la certeza de que su derecho surgía de la inscripción registral sobre la titularidad de la vendedora respecto del inmueble que transfería; es decir, los demandantes se encuentran bajo el amparo de la buena fe pública registral que establece el texto primigenio del artículo 2014 del Código Civil<sup>15</sup>; **d)** Que, cuando compraron los recurrentes el predio en controversia, este se encontraba desocupado y con basura, según la Carpeta Fiscal número 883-2015, por tanto, no podían conocer la existencia de la compraventa de los accionados, de fecha treinta de octubre de mil novecientos noventa y seis; asimismo, los emplazados en el año dos mil quince recién tomaron posesión de dicho predio y empezaron a construir, luego de la compraventa inscrita por los demandantes; y, **e)** Que, el solo hecho de que el demandado se encuentre inscrito en la Municipalidad Provincial de Chiclayo en el registro de contribuyentes, es insuficiente a efecto de desvirtuar la buena fe de los adquirentes demandantes, por cuanto estos cumplieron con indagar en los Registros Públicos que quien les transfería era la titular registral y no una persona ajena a ella.-----

**SEXTO.-** De lo anterior se desprende que los recurrentes demandantes con los medios probatorios aportados al proceso, han acreditado haber adquirido la titularidad del predio materia de *litis* de su propiedad, esto es, amparados en la buena fe pública registral, la misma que se encontraba legitimada para transferir dicho bien, y que era de público conocimiento conforme al Principio

<sup>14</sup> Obrante de fojas cinco a nueve.

<sup>15</sup> Artículo 2014 del Código Civil. 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 registros públicos.

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

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

**CASACIÓN 2188-2018  
LAMBAYEQUE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

de Publicidad de que trata el artículo 2012 del Código Civil<sup>16</sup>; por tanto, estos se encuentran respaldados no solo por el artículo 2014 del Código sustantivo, sino también por el artículo 2022 que establece que *“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 tal sentido, siendo que los demandantes adquirieron su derecho de la titular registral, inscribiéndolo, sin que se desvirtúe la buena fe de la que se presume, y los demandados no han inscrito el derecho alegado, se concluye que la parte accionante tiene mejor derecho de propiedad frente a la parte emplazada; siendo así, este Supremo Tribunal comparte el criterio y lo resuelto por el *a quo*, correspondiendo declarar fundado el recurso de casación interpuesto, casando la sentencia de vista, por las causales de infracción normativa material denunciada, y en sede de instancia confirmar la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda.-----

Por las razones expuestas, y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por José Clider Chumacero Jiménez y María Rosalina Medina Cubas a fojas trescientos ochenta; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número 24, de fojas trescientos sesenta y siete, de fecha veinticuatro de enero de dos mil dieciocho, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque; y, **actuando en sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número 18, de fojas trescientos veintidós, de fecha cuatro de setiembre de dos mil diecisiete, que declaró **fundada** la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por José Clider Chumacero

<sup>16</sup> Artículo 2012 del Código Civil.- Principio de publicidad. Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

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

**CASACIÓN 2188-2018  
LAMBAYEQUE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Jiménez y otra contra Presbítero Banda Ortiz y otra, sobre Mejor Derecho de Propiedad; y *los devolvieron*. Ponente Señor Lévano Vergara, Juez Supremo.-  
**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**

**RUIDÍAS FARFÁN**

*Fdc/Cbs/Llv/Cbs*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**



**SUMILLA:** *El derecho de propiedad inscrito obtenido de mala fe no puede tener prevalencia sobre el contrato de compra venta con fecha cierta y que se encuentra investido de buena fe, más aún, cuando ha quedado demostrado que el demandado, conocía que sobre el bien en disputa se realizó una doble venta, hecho que genera el quebrantamiento de la buena fe registral alegada.*

Lima, treinta y uno de julio de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO:**

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por el demandado **Erwin Walter Baumann Samanez Ocampo**, en contra de la sentencia contenida en la resolución número ocho de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciséis, expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, sólo en el extremo que revoca la sentencia apelada que declaró infundada la demanda; y reformándola, la declaran fundada.

**II. ANTECEDENTES:**

**2.1.- DE LA DEMANDA:**

Mediante escrito de fojas siete y siguientes, Carlos Gregorio Rosemberg de la Torre interpone demanda acumulativa de mejor derecho de propiedad, a fin que se declare tal derecho en relación de a los siguientes inmuebles: departamento N° 302, estacionamiento N° 02 y depósito N° 02 ubicados en Calle Monte Flor N° 661 de la Urbanización Chacaril la del Estanque, Distrito de

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima y, como pretensiones accesorias se otorgue la escritura pública del contrato de compra venta de fecha veintiocho de noviembre de dos mil tres y, se oficie a la Oficina de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos a fin que inscriba la sentencia dando preferencia en el derecho a la parte demandante.

Fundamenta su demanda alegando que el trece de julio de dos mil cinco, Ferpo Lima S.A. le vendió los bienes materia de litis, ingresando dicha minuta de compraventa a la notaria el diecinueve de abril de dos mil seis.

Sin embargo, pasadas unas semanas desde que se suscribiera la minuta de compraventa, el representante de Ferpo Lima S.A. se negó a formalizar la compraventa, alegando varias excusas.

Ante dicha negación de Ferpo Lima S.A. de formalizar la minuta, el accionante se vio obligado a iniciar un proceso de otorgamiento de escritura pública contra éste ante el vigésimo sexto Juzgado Civil de Lima, sin embargo en dicho proceso se presentó el ahora demandado Edwin Walter Baumann Samanez Ocampo como tercero coadyuvante de Ferpo Lima S.A. y señaló que tenía un derecho de propiedad sobre los mismos inmuebles, lo que motivó que el juzgado resolviera declara infundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública, señalando que al existir dos derechos de propiedad vigentes sobre el mismo bien, dicha controversia debe dilucidarse en otro proceso sobre mejor derecho de propiedad.

**2.2.- DE LA CONTESTACIÓN:**

Erwin Walter Baumann Samanez Ocampo y María Irene Echevarría Domínguez, contestan la demanda alegando que suscribieron un contrato de compraventa con Ferpo S.A. el veintiocho de noviembre de dos mil tres, esto es, dos años antes del contrato que presenta la parte demandante.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Por otro lado, manifiesta que según lo alegado por el demandante respecto al proceso de otorgamiento de escritura pública presentado por éste último, es correcto que dicho proceso se declaró infundado.

Asimismo, adjunta las partidas electrónicas de los inmuebles materia del proceso, las cuales se registraron en virtud a un proceso de otorgamiento de escritura pública entre los demandados y Ferpo Lima S.A. el cual fue declarado fundado sobre la base de la minuta de compraventa del veintiocho de noviembre de dos mil tres.

Los demandados aducen que en todo momento han actuado de buena fe, máxime si se tiene en cuenta que el contrato que éstos adjuntan es de fecha anterior a la de los demandantes y ha sido reconocida mediante sentencia judicial que acompañan como anexos.

**2.3.- PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

De los extremos de la resolución número trece de fecha dieciséis de diciembre de dos mil catorce que obra a fojas doscientos sesenta y nueve a doscientos setenta, se fijó como puntos controvertidos los siguientes:

- a) Determinar si corresponde declarar el mejor derecho de propiedad a favor de los demandantes, de los siguientes bienes inmuebles: Departamento N° 302, ubicado en la calle Monte Flor 661, Urbanización Chacarilla del Estanque – Surco, inscrito en la Partida Electrónica N° 12059912; estacionamiento N° 02, ubicado en la Calle Monte Flor N° 661, inscrito en la Partida Electrónica N° 12059889 y el Depósito N° 02, ubicado en la calle Monte Flor N° 661 inscrito en la Partida Electrónica N° 12059899 del Registro de Propiedad Inmueble.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**2.4.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

En la sentencia se expone que nos encontramos ante un supuesto de concurrencia de acreedores de un bien inmueble, el primero con minuta de compra venta de fecha trece de julio de dos mil cinco y el segundo con la escritura pública de fecha nueve de noviembre de dos mil nueve, por lo que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1135°, y considerando que la parte demandada fue la primera en efectuar la inscripción del título que se contrapone al del demandante, se debe preferir a aquella, pues dicha inscripción deja sin eficacia a cualquier otro título que se le oponga, quedando como única acreedora y propietaria la parte demandada.

Asimismo, sostiene que la copia de la minuta de compra venta celebrada entre la parte demandada y la empresa FERPO Lima S.A. respecto de los bienes sub *litis*, data del veintiocho de noviembre de dos mil tres, esto es con fecha anterior a la minuta de compra venta celebrada por la parte demandante, que data del trece de julio de dos mil cinco, concluyendo que la parte demandada no ha actuado de mala fe al momento de adquirir el título de propiedad que se opone al demandante.

Además, señala que el hecho que en sede judicial se haya declarado infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública interpuesta por el demandante Carlos Gregorio Rosemberg de la Torre, y que la sentencia le fuera adversa, la parte demandante tendría que haber interpuesto el recurso de apelación en contra de ella, lo cual no hizo.

Concluye, en el sentido que la parte demandada ha actuado de buena fe y su conducta se ha subsumido en lo dispuesto en el artículo 1135° del Código Civil, donde el mejor y único derecho de propiedad se determina por la primera inscripción, razones por las cuales se declara infundada la demanda.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**2.5.- SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:**

Se aprecia de la sentencia de vista, que esta sostiene que tanto el demandante como el demandado refieren ser propietarios del bien *sub litis*, sin embargo, queda acreditado de autos que mediante contrato de compra venta de fecha trece de julio de dos mil cinco el demandante adquirió de la empresa FERPO LIMA S.A. los bienes en litigio, los mismos que no fueron elevados a escritura pública, ingresando a la Notaría Pública Lorena Cáceres Otoya el diecinueve de abril de dos mil seis.

Además, se aprecia de autos que los demandados tienen el dominio del bien y que en las partidas registrales se dejó constancia que la escritura pública de fecha nueve de noviembre de dos mil nueve, que originó la inscripción, fue otorgada por el Vigésimo Juzgado Civil de Lima, en rebeldía de FERPO Lima S.A.

Señala que, bajo dicho contexto, el demandado Erwin Baumann Samanez-Ocampo intervino en el proceso de otorgamiento de escritura pública que entabló el demandante en el año dos mil seis contra FERPO S.A., empero de dicha referencia se aprecia que los codemandados constituyen una sociedad conyugal y conocían que el demandante había suscrito un contrato de compra venta con la Inmobiliaria FERPO Lima S.A., lo que implica que no ignoraban la existencia de una doble compra venta, además, que el demandante entabló un proceso de otorgamiento de escritura pública a fin de formalizar la compra venta, circunstancias que valoradas bajo el principio de la buena fe, son tomadas en cuenta y revocando la sentencia de primera instancia declaran fundada la demanda.

**III. RECURSO DE CASACIÓN:**

El demandado promueve recurso de casación, el cual ha sido declarado procedente por esta Sala Suprema a través del auto calificadorio de fecha dos de noviembre de dos mil diecisiete, en virtud a las siguientes causales:

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

a) **Infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado.** Alega que, conforme a los pronunciamientos del Tribunal Constitucional existe un criterio uniforme respecto a que la motivación de las resoluciones forman parte del derecho constitucional al debido proceso. Sostiene que la sentencia de vista incurre en indebida motivación al sustentarse sobre la base del artículo 1135 del Código Civil que no correspondía aplicar en el presente caso, al ser irrelevante. Arguye que la Sala Civil no tomó en cuenta que la transferencia de dominio a favor del señor Baumann se perfeccionó en fecha anterior (veintiocho de noviembre de dos mil tres) al contrato celebrado entre el demandante y Ferpo Lima (trece de julio de dos mil cinco), esto de acuerdo al artículo 949 del Código Civil que tampoco fue tomado en cuenta al tratarse de un inmueble, con lo cual el señor Baumann ya era propietario a partir del veintiocho de noviembre de dos mil tres. Indica que el señor Baumann actuó a sabiendas de la existencia de dos contratos de compra venta que se pretendía formalizar, reiteran que la sola celebración del contrato ya lo hizo propietario de los inmuebles, lo que no ha sido advertido por la Sala Superior, más bien se imputa de manera errónea y no probada la mala fe.

b) **Infracción normativa del artículo 1135 del Código Civil.** Alega que lo único que importaba verificar eran las fechas de celebración de los contratos: el veintiocho de noviembre de dos mil tres se celebró el contrato de compra venta entre el señor Baumann y Ferpo Lima S.A.A, mientras que el trece de julio de dos mil cinco lo celebró el demandante, es decir, la Sala Civil no tomó en cuenta que el señor Baumann ya era propietario de los inmuebles desde la fecha de celebración de su contrato, esto es el veintiocho de noviembre de dos mil tres, el que fue perfeccionado antes del contrato del demandante. Sostiene que no es aplicable al presente caso el artículo 1135º del Código Civil ya que se trata de mejor derecho de propiedad, pues los conflictos son reales y no obligaciones personales (crediticias), por tanto la norma que corresponde aplicar es el artículo 2022, inciso 1, del Código Civil que determina que en caso

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

de colisión de dos derechos reales inmobiliarios, prima quien opone un derecho inscrito con anterioridad.

**c) Infracción normativa del artículo 949 del Código Civil.** Sostiene que cuando se dio la celebración del contrato de compra venta entre Ferpo Lima y el señor Baumann el veintiocho de noviembre de dos mil trece, en ese momento ya se había perfeccionado el contrato (artículo 1352 del Código Civil) y también se dio la transferencia.

**IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE:**

La materia jurídica en discusión se centra en examinar si las sentencias dictadas por las instancias de mérito han incurrido en infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado, así como los artículos 949 y 1135 del Código Civil.

**V. FUNDAMENTO DE ESTA SALA SUPREMA:**

**PRIMERO.**- Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

**SEGUNDO.**- En principio, el derecho fundamental al debido proceso, tal como lo ha señalado el Tribunal Constitucional, es un derecho continente pues comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal.

"En la doctrina y la jurisprudencia nacionales han convenido en que el debido

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

proceso es un derecho fundamental de toda persona -peruana o extranjera, natural o jurídica- y no sólo un principio o derecho de quienes ejercen la función jurisdiccional. En esa medida, el debido proceso comparte el doble carácter de los derechos fundamentales: es un derecho subjetivo y particular exigible por una persona y, es un derecho objetivo en tanto asume una dimensión institucional a ser respetado por todos, debido a que lleva implícito los fines sociales y colectivos de justicia (...)”<sup>1</sup>.

Este derecho, “por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del Tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa”<sup>2</sup>.

**TERCERO.-** “El derecho al debido proceso supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: la formal y la sustantiva. En la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación, etcétera. En las de carácter sustantiva están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer.

A través de esto último se garantiza el derecho que tienen las partes en un

<sup>1</sup> Landa, César. Derecho fundamental al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva. En: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4\\_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/\\$FILE/con\\_art12.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/$FILE/con_art12.pdf)

<sup>2</sup> Faúndez Ledesma, Héctor. “El Derecho a un Juicio Justo”. En: Las Garantías del Debido Proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, pág. 17.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo que la decisión en ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas<sup>3</sup>.

**CUARTO.-** En ese sentido, cabe precisar que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen principios consagrados en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, los cuales comprenden a su vez, el deber de los jueces de observar los derechos procesales de las partes y el derecho de los justiciables a obtener una resolución fundada en derecho ante su pedido de tutela en cualquiera etapa del proceso. De ahí que dichos principios se encuentren ligados a la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el inciso 5 del referido artículo constitucional, esto es, que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron.

**QUINTO.-** De igual manera, el Tribunal Constitucional estableció que *“El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa pues que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que la llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso”*.

A mayor abundamiento, el Tribunal, en distintos pronunciamientos, ha establecido *“que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el*

---

<sup>3</sup> EXP. N.º 02467-2012-PA/TC

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso*<sup>4</sup>.

**SEXTO.**- Así, el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 3943-2006-PA/TC, ha precisado que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos: "**a) Inexistencia de motivación o motivación aparente.** Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico. **b) Falta de motivación interna del razonamiento.** La falta de motivación interna del razonamiento [defectos internos de la motivación] se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el Juez o Tribunal; sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa<sup>5</sup>. **c) La motivación sustancialmente incongruente.** El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento

<sup>4</sup> EXP. N.º 03433-2013-PA/TC LIMA SERVICIOS POSTALES DEL PERÚ S.A. - SERPOST S.A.  
Representado(a) por MARIELA ROXANA OJEDA CISNEROS - ABOGADA Y APODERADA JUDICIAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

genera de inmediato la posibilidad de su control. **El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)**<sup>6</sup>. (Resaltado agregado).

**SÉTIMO.**- Entonces, tenemos que dentro de la esfera de la debida motivación, se halla el principio de congruencia, *"cuya transgresión la constituye el llamado "vicio de incongruencia", que ha sido entendido como "desajuste" entre el fallo judicial y los términos en que las partes han formulado sus pretensiones o sus argumentos de defensa, pudiendo clasificarse en incongruencia omisiva, cuando el órgano judicial no se pronuncia sobre alegaciones sustanciales formuladas oportunamente, la incongruencia por exceso, cuando el órgano jurisdiccional concede algo no planteado o se pronuncia sobre una alegación no expresada y la incongruencia por error, en la que concurren ambos tipos de incongruencia, dado que en este caso el pronunciamiento judicial recae sobre un aspecto que es ajeno a lo planteado por la parte, dejando sin respuesta lo que fue formulado como pretensión o motivo de impugnación"*<sup>7</sup>.

**OCTAVO:** Dicho ello, e ingresando al fondo del análisis, es necesario indicar que se encuentra en discusión el mejor derecho de propiedad sobre determinado bien inmueble, pretensión que tiene como fin oponer un derecho real de propiedad frente a otro sujeto que también sostiene tener el mismo derecho sobre el bien; así, en el proceso sobre mejor derecho de propiedad, existiría la contraposición de posiciones entre dos o más sujetos que alegan de forma común ser titulares del derecho de propiedad respecto de determinado bien, por lo cual en este tipo de procesos debe incorporarse las pruebas

<sup>6</sup> EXP. N.º 00728-2008-PHC/TC- LIMA GIULIANA LLAMOJA HILARES

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

necesarias y suficientes que servirán para demostrar cuál de ellos tiene el mejor derecho de propiedad por antigüedad, rango o inscripción registral, o cualquier otra información relevante contenida en determinada fuente de prueba, lo cual se encuentra dirigido a eliminar la incertidumbre jurídica que no permite saber quién es el mejor propietario, para descartar como titulares de este derecho real a los demás sujetos que alegan el mismo derecho.

**NOVENO:** En mérito a lo dicho, y avocándonos a las infracciones contenidas en los **numerales A) y B)**, es pertinente recordar que el caso sub litis, es relativo a determinar el mejor de derecho de propiedad, el cual tiene directa vinculación con derechos reales, entendido ello como el poder inmediato sobre una cosa que su titular puede hacer valer frente a cualquiera. Ubicados en dicho contexto, resulta imperativo indicar que los jueces de mérito, al momento de resolver un conflicto de intereses, que atañe a un derecho real, deben utilizar las normas que a dicho derecho le corresponde; sin embargo, se aprecia de los fundamentos de la sentencia de vista, que esta se sustenta en la aplicación del artículo 1135 del Código Civil, no obstante, dicha norma sustantiva -en principio- está contenida en el libro de obligaciones y está claramente, referida al caso de una pluralidad de acreedores que reciben un bien inmueble de un mismo deudor, prefiriéndose al acreedor de buena fe que ha inscrito en primer lugar su derecho en los Registros Públicos, interpretación que ya fue definida por la Corte Suprema, en la **Casación N° 3312-2013 Junín**<sup>8</sup>, que en el considerando **sexto** ha hecho referencia a lo siguiente: "... advirtiéndose en el presente caso que 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 firmas que en ella se consignan han sido legalizadas el quince de enero de mil novecientos noventa y uno mientras la

---

<sup>8</sup> Casación 3312-2013 Junín, de fecha 06 de octubre de 2014.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Escritura Pública de la demandante con la que sustenta su titularidad ha sido otorgada el veinte de mayo de mil novecientos noventa y dos, **no obstante que la aplicación de la norma en mención resulta impertinente al caso concreto pues la misma está orientada a regular los actos jurídicos que contiene 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 ...” (negrilla nuestra), razón por la cual, el mencionado artículo 1135 del Código Civil, no se subsume al caso sub litis, debiendo realizarse el análisis pertinente en base a normas jurídicas que versen sobre derechos reales, que constitucionalmente se encuentra contenido en el artículo 70<sup>9</sup> de la Constitución, referido al derecho a la propiedad, entendida como un derecho fundamental e inviolable garantizado por el Estado, por lo que, no puede privarse a nadie de la misma sino exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública y debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley; en ese sentido, el Código Civil en los artículos 881, 885 inciso 1 y 923 del Libro V Sección Tercera Título II del Código Civil vigente lo regula como un derecho real principal teniendo estos un número limitado (numerus clausus) estableciendo que los mismos sólo pueden ser creados por ley constituyendo bienes inmuebles, el suelo, subsuelo y sobresuelo.

**DÉCIMO:** Estando al marco normativo antedicho, y con la finalidad de dilucidar el tema de fondo, y absolviendo las denuncias A) y B) del recurso de casación interpuesta por el demandado, resulta indispensable la revisión de los

<sup>9</sup> **Artículo 70.- Inviolabilidad del derecho de propiedad**

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

fundamentos fácticos, siendo así, se tiene que con fecha **trece de julio de dos mil cinco**, la empresa FERPO LIMA S.A., mediante contrato privado, vende los bienes *sub litis* al demandante Carlos Gregorio Rosemberg de la Torre, suscribiendo una minuta de compraventa, y ante el incumplimiento de dicha empresa en formalizar la compraventa, recurrió a la instancia judicial, demandando el otorgamiento de la escritura pública, la cual fue declarada infundada, por cuanto en el mencionado proceso se apersonó el ahora demandado, Edwin Walter Baumann Samanez Ocampo, como *tercero coadyuvante* de la empresa Ferpo Lima S.A., indicando que ostentaba derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles materia de *litis*, en razón de una minuta de compraventa de fecha veintitrés de noviembre de dos mil tres y con escritura de compraventa ante la Notaría María Soledad Pérez Tello, de fecha veintiuno de abril de dos mil seis, razones por las cuales, la demanda de otorgamiento de escritura pública aludida fue declarada infundada, sin que el demandante interpusiera recurso de apelación.

Siendo este el contexto fáctico, este Supremo Tribunal considera necesario evaluar si la compraventa de los bienes sub litis, alegada por los demandados y respecto de los cuales refieren tener derecho inscrito, están investidos de la **buena fe**, elemento que constituye un componente transversal en todo negocio jurídico. **En realidad la buena fe es un principio rector de todo el ordenamiento jurídico, ya que este nos exige en toda circunstancia actuar siempre** como ciudadanos ejemplares, capaces de provocar con nuestra autonomía privada efectos jurídicos asentidos como socialmente aceptables y que deben ser asumidos siempre bajo los parámetros de la buena fe, bajo este contexto los derechos se deben ejercer y los deberes se deben cumplir siempre teniendo como norte, la buena fe.

En el plano de un conflicto intersubjetivo es importante verificar que las partes actúen siempre bajo el principio de la buena fe, más allá de lo que arrojen formalmente los documentos, debe evaluarse la conducta que muestran las

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

partes durante el desarrollo de los acontecimientos y verificar allí qué conducta asumieron, pues a partir de ellas se pueden obtener conclusiones muy importantes para resolver el conflicto.

Ahora bien, para analizar la buena fe, es pertinente hacer ciertas anotaciones doctrinales, así, desde la propuesta de **Juan Espinoza Espinoza**<sup>10</sup>, es entendida desde dos perspectivas:

*“El principio de buena fe puede ser afrontado desde dos perspectivas: una subjetiva, en la cual se considera como la convicción interna que se está actuando correctamente, conforme a derecho (llamada también buena fe creencia); y otra objetiva, caracterizada por el comportamiento correcto del sujeto que es percibido por la contraparte o por los demás (buena fe lealtad, probidad, confianza o comportamiento). (...)*

*Se ha advertido que existen tres vías de concreción del principio de la buena fe:*

- a) Como un canon o criterio hermenéutico. Es importante tener en cuenta que “la regla de la buena fe en la interpretación quiere ser una medida razonable de lo justo, representando también un límite a la discrecionalidad del intérprete.”*
- b) Como un criterio de conducta conforme al cual deben ser cumplidas las obligaciones. en el ámbito de la relación contractual, la buena fe obliga a cada una de las partes a contraparte “de manera tal de no perjudicar y más bien, de salvaguardar el razonable interés de la contraparte, cuando ello no importe ningún apreciable e injusto sacrificio a cargo suyo”.*
- c) Como un canon o criterio al que debe someterse el ejercicio de los derechos subjetivos.*

---

<sup>10</sup> Juan Espinoza Espinoza, ACTO JURÍDICO NEGOCIAL. Edit. GACETA JURÍDICA. Páginas 232-234.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*Nótese que mientras el art. 168 c.c. entiende al principio de la buena fe en el primer sentido (a), el art. 1362 le da una doble connotación a este principio: sea como criterio hermenéutico y como regla de conducta (a y b). no debe olvidarse que, al ser de un alcance tan general el principio de buena fe, este se irradia a través de otro grupo de principios, como es el caso del abuso del derecho, fraude a la ley, actos propios, entre otros. Otro sector de la doctrina prefiere calificar estos principios como "extralimitaciones contrarias a la buena fe."*

Acotando a lo antedicho, resulta pertinente consignar la definición que ofrece el autor **Aníbal Torres Vásquez**<sup>11</sup>, en relación a la buena fe:

*"... La buena fe consiste en un modelo de conducta ético y social que tiene un aspecto negativo o de veto en cuanto rechaza una conducta deshonesta (ejemplo, no defraudar); y otro dispositivo en cuanto impone una conducta de colaboración con los demás para que puedan alcanzar los fines que persiguen (ejemplo, obrar con diligencia, con previsión). El principio de la buena fe, a veces, está mencionado expresamente en las normas como regulador de ciertas situaciones (art.168); otras veces lo está en las normas de reenvío, por ejemplo, cuando se dice que "cada uno está obligado a ejercer sus derechos y ejecutar sus obligaciones según las reglas de la buena fe" (Código suizo de 1912, art. 2); y aun cuando no viene explicitado en normas, constituye el fundamento de todo ordenamiento jurídico, con la salvedad de que en ocasiones es excluido en salvaguarda de otros principios que en determinadas circunstancias se consideran superiores (ejemplo, art. 950, primer párrafo). (...). La buena fe de las partes es el principio rector base*

<sup>11</sup> Aníbal Torres Vásquez. ACTO JURÍDICO. Edit. IDEMSA Lima Perú. 3ra. Edición. Pág. 487-488.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*para la interpretación de los actos jurídicos, “el que necesariamente debe considerar el intérprete en la valoración de la conducta de los manifestantes de la voluntad y de sus destinatarios”. La buena fe lealtad se debe no sólo durante el periodo de formalización del acto jurídico, sino también en el de negociación, ejecución, o en su caso, en el de solución, para evitar que se frustre el bien perseguido o que se perjudique indebidamente a la otra parte”.*

A mayor abundamiento, se tiene las anotaciones efectuadas por **Alan Pasco Arauco**<sup>12</sup>, en relación a la buena fe, quien ha indicado:

*“... Sin perjuicio de ello, basta por ahora dejar anotado que 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.** Con este requisito se busca mantener un estándar de moralidad en las relaciones sociales y económicas, pues de lo contrario en el Registro podría ser utilizado en forma desviada para consumir fraudes y engaños...”.*

La legislación comparada también ha emitido pronunciamiento en relación a este tópico de la buena fe, así, en cuanto a la primacía de la doble venta y el requisito de la buena fe, podemos hacer referencia a la jurisprudencia española, que señala:

*“Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21-11-1996<sup>13</sup>, que establece en cuanto a la primacía de la doble venta la preferencia*

<sup>12</sup> Alan Pasco Arauco: FRAUDE INMOBILIARIO: ANÁLISIS PARA UNA ESPECÍFICA DEFENSA DE LA PROPIEDAD. Gaceta Jurídica. Pág. 65.

<sup>13</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 12-7-1996 (ED 5775).

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*registral exige la concurrencia del requisito de la buena fe en los compradores que tengan inscrito a su favor el derecho (...). Esa carencia de buena fe impide al segundo adquirente ampararse en el beneficio de protección del art. 34 LH". Pero si "en la fecha de dicha compraventa se desconocía la existencia de la venta anterior, la buena fe con la que actuó debe llevar aparejada la cualidad preferencial de que se le considere tercero hipotecario, reuniendo su actuación jurídica todos y cada uno de los requisitos del art. 34 LH."*

*Sentencia del Tribunal Supremo de 12-7-1996<sup>14</sup>: "La buena fe en materia de derechos reales no es un estado de conducta como ocurre en las obligaciones y contratos (arts. 1269 y concordantes del CC) sino de conocimiento". Requisito de ignorancia o no conocimiento de las circunstancias del caso, creer o ignorar si la situación registral es o no exacta. Partiendo de esta concepción negativa de la buena fe, la mala fe, que requiere una declaración expresa, será la ausencia o carencia de tal ignorancia, es decir, un estado de conocimiento, de maquinación o engaño. Cuestión de hecho que debe ser apreciada por el Tribunal de instancia, en la medida en que es un concepto jurídico que se apoya y resulta de la valoración y comportamientos deducidos de unos hechos ampliamente examinados en la instancia. "La buena fe, a la que se refieren los arts. 1473 y 34 LH, precisa conforme a los arts. 433 y 1950 del citado código, en el segundo comprador ignorancia de que la cosa adquirida haya sido objeto de una venta anterior".*

**DÉCIMO PRIMERO:** Dicho lo anterior, corresponde ahora analizar la existencia de la buena fe en relación a las compra ventas realizadas por el demandado, para lo cual es imperativo realizar un análisis detallado de la secuencia de

<sup>14</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 12-7-1996 (ED 5775).

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

hechos en relación a la compraventa efectuada entre los demandados y la empresa FERPO Lima S.A., así tenemos:

1. El demandante Carlos Gregorio Rosemberg de la Torre, demandó judicialmente el otorgamiento de escritura pública a la empresa FERPO Lima S.A., en el año dos mil seis, lo cual se encuentra probado en autos, máxime si a fojas ciento dieciocho a ciento veintiuno de autos, se aprecia la sentencia expedida por el Vigésimo Sexto Juzgado Especializado de Lima, en el expediente N° 17830-2006, sobre otorgamiento de escritura pública, donde en el **séptimo considerando se hace referencia expresa a que Erwin Baumann Samanez-Ocampo, intervino en el proceso como tercero coadyuvante.**

2. A razón de dicha intervención coadyuvante, en el proceso de otorgamiento de escritura pública antes mencionado, **se pone en evidencia que los demandados tenían pleno conocimiento de la compraventa realizada entre el demandante Carlos Gregorio Rosemberg de la Torre con la empresa FERPO Lima S.A.** respecto de los bienes sub litis, proceso donde expresamente el demandante refirió que los inmuebles *sub litis*, fueron adquiridos mediante contrato de compra venta de fecha **trece de julio de dos mil cinco.**

3. Posteriormente, y pese a que los actuales demandados tenían pleno conocimiento de la venta efectuada a favor del demandante, ellos iniciaron - también- un proceso de otorgamiento de escritura pública en el año dos mil siete, lo cual implica, que recurrieron a la instancia judicial, a fin de lograr la respectiva escritura pública y ulterior inscripción en los Registros Públicos, lo cual ciertamente se concretó, tal como se aprecia de la Partida Registral N° 12059912, que obra a fojas doscientos ocho.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Establecida la secuencia, corresponde valorar la minuta de compraventa, presentada como prueba por el demandante, analizándola desde la perspectiva de la **buena fe**, siendo así, es indispensable determinar si la actuación del demandado al momento de la adquisición de los bienes *sub litis*, se ha ceñido a los parámetros de dicho principio, para ello, es necesario determinar la fecha cierta, respecto de la minuta de compraventa efectuada por el demandante Carlos Gregorio Rosemberg de la Torre, en relación de los bienes *sub litis*, conforme a las reglas contenidas en el artículo 245º del Código Procesal Civil<sup>15</sup>, advirtiéndose que, si bien, el contrato de compraventa que presentó el demandante Carlos Gregorio Rosemberg de la Torre, data del **trece de julio de dos mil cinco**, este fue ingresado a la Notaría Cáceres Otoya el **diecinueve de julio de dos mil seis**, constituyendo ésta la fecha cierta del referido documento.

Y, por otro lado, tenemos que la minuta de compra venta suscrita por los demandados Edwin Baumann Samanez-Ocampo y esposa María Irene Echevarría Domínguez con la empresa FERPO Lima S.A. que tiene como fecha de suscripción el veintiocho de noviembre de dos mil tres, sin embargo, dicho documento adquirió fecha cierta el **siete de junio de dos mil siete**, (data en la cual es presentado el contrato como anexo a la demanda de otorgamiento de escritura pública seguida por el demandado ante el Juzgado Civil de Lima), siendo así, y confrontadas las fechas ciertas de ambos documentos, se tiene como resultado, en primer orden, que el documento que contiene la compraventa celebrada por el demandante Carlos Gregorio Rosemberg de la Torre con FERPO S. A. tiene fecha cierta de mayor antigüedad confrontada

<sup>15</sup> **Artículo 245 del Código Procesal Civil: Fecha cierta.**

Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:

1. La muerte del otorgante.
2. La presentación del documento ante funcionario público.
3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas.
4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y
5. Otros casos análogos.

Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzca convicción.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 889-2017

LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

con la del demandado y -además- que las actuaciones desplegadas por los demandados no se han ceñido a la buena fe, **por lo que, queda plenamente demostrado que los demandados procedieron a adquirir los bienes sub litis a sabiendas de la existencia de una primera compraventa, lo cual indudablemente quiebra la buena fe con que debieron actuar los demandados**, y en efecto podemos lanzar como premisa central en este caso que: *no hay buena fe si el comprador tiene conocimiento previo de que el bien que adquiere fue vendido con anterioridad a tercera persona.*

**DÉCIMO SEGUNDO:** Dicho lo anterior, y si bien el artículo 1135 del Código Civil no resulta aplicable para resolver el caso, corresponde -en primer orden- indicar que el conflicto se soluciona aplicando un principio rector del ordenamiento jurídico como es la buena fe, es así, que el análisis de fondo y la argumentación lógica jurídica efectuada por la Sala Superior es correcta al revocar la sentencia de primera instancia y declarar fundada la demanda, por cuanto el sustento de la misma está basado en que los demandados tenían pleno conocimiento que los bienes materia de *litis* adquiridos ya habían sido objeto de venta; siendo ello así, y atendiendo a los extremos de la casación interpuesta por el recurrente, resulta pertinente la aplicación del **principio de trascendencia**, el mismo que exige que *el acto tildado de nulo ocasione perjuicio cierto e irreparable*, perjuicio que no se evidencia en el caso de la sentencia de vista, en la cual, si bien, se invocó una norma jurídica impertinente, ello no la hace susceptible de ser nulificada, considerando que la regla de este principio de trascendencia es: *no hay nulidad sin daño o perjuicio*, a lo cual se aúna que, el artículo **172º del Código Procesal Civil**, señala en el tercer párrafo que: "... *No hay nulidad si la subsanación del vicio no ha de influir en el sentido de la resolución o en las consecuencias del acto procesal.*", a lo cual converge lo dispuesto en el artículo **397 del Código Procesal Civil**, que hace referencia en el segundo párrafo que "... *La Sala no casará la sentencia por el solo hecho de estar erróneamente motivada, si su parte*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

*resolutiva se ajusta a derecho. Sin embargo, debe hacer la correspondiente rectificación”.*

Dicho ello, este Supremo Tribunal, dando cumplimiento a lo dispuesto en el referido artículo 397 del Código Procesal Civil, considera necesario destacar que nuestro Código Civil define la propiedad, por su contenido jurídico, como “... *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*”<sup>16</sup>. La propiedad es el derecho civil patrimonial más importante y el cual reviste una serie de garantías de su protección y su transferencia, siendo un poder jurídico que contiene cuatro atributos clásicos tradicionales o derechos que confiere la propiedad a su titular: *usar, disfrutar disponer y reivindicar*.

Así, dentro de nuestra legislación en relación a la transferencia, se sigue la regla del *solo consensus*, para el caso de los bienes inmuebles, precepto que se encuentra recogido en el artículo **1352 del Código Civil**<sup>17</sup>, que señala que el contrato se perfecciona por el consentimiento de las partes. Bajo la premisa antedicha, en el presente caso, se pone en evidencia que el demandante Carlos Gregorio Rosemberg de la Torres, se convirtió en propietario de primer orden con la minuta de compra venta de fecha cierta que data del **diecinueve de julio de dos mil seis**, tal como ha quedado plenamente establecido en el considerando décimo primero de la presente resolución, norma que encuentra correlato en el artículo 949 del Código Civil<sup>18</sup>, según la cual el consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente y no requiere la inscripción registral, por cuanto esta es potestativa, criterio asumido por la

<sup>16</sup> Artículo 923 del Código Civil.

<sup>17</sup> **Artículo 1352 del Código Civil. Perfección de los contratos:**

Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por ley bajo sanción de nulidad.

<sup>18</sup> **Artículo 949 del Código Civil. Transferencia de bien inmueble:**

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Corte Suprema, véase así la **Casación N° 1617-99-Lima**<sup>19</sup>, que señala: *"El Artículo 949° del Código Civil recoge la teoría francesa según la cual el mero consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente, con arreglo a la norma invocada, el solo intercambio de voluntades, o "solo consensus", perfecciona la transferencia de la propiedad inmobiliaria; en tal sentido, el referido acuerdo de voluntades basta para transmitir el dominio de los bienes inmuebles. El sistema de transferencia de la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico descarta como elemento constitutivo la inscripción de un inmueble en el Registro Público".*

Siguiendo la línea de análisis antedicho, se aprecia que los demandados Edwin Walter Baumann Samanez-Ocampo y María Irene Echevarría Domínguez, se convierten en propietarios cuando ya existía un propietario anterior y el registro de su compra venta no sana o convalida la transferencia efectuada, siendo además, un comprador de mala fe porque tuvo pleno conocimiento de que ya existía un propietario; y finalmente, la información registral del inmueble a partir del artículo 2014 del Código Civil<sup>20</sup> (buena fe registral), no era suficiente para considerarlo como mejor propietario, ya que obtuvo ese derecho de **mala fe**, porque la información extra-registral señala que Edwin Walter Baumann Samanez-Ocampo y su esposa María Irene Echevarría Domínguez, estaban informados que la empresa FERPO Lima S.A. (pese a aparecer en los Registros Públicos como propietarios) ya no lo eran, en razón a la primera venta de fecha cierta a favor de los demandantes.

Por las consideraciones expuestas, este Supremo Tribunal decide emitir pronunciamiento, en el sentido que, el análisis de la Sala Superior es correcto, al haber sustentado su decisión en relación a la **buena fe** y a la **fecha cierta** de los documentos, decisión que se encuentra complementada con las

<sup>19</sup> Casación N° 1617-99-Lima. El Peruano 01-09-2000, pg. 6192.

<sup>20</sup> Artículo 2014 del Código Civil: Principio de Buena Fe Pública Registral:

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

anotaciones normativas antedichas, determinando que el demandante tiene preferencia en relación a su compra.

Sin perjuicio de lo expresado, se aprecia que la argumentación fáctica esbozada por el *Ad quem*, ha desarrollado dichos fundamentos de manera ordenada y de conformidad a los medios probatorios incorporados al proceso, los mismos que han sido analizados con argumentos lógicos que se ajustan al debido proceso, razón por la cual estos extremos de los agravios no son acogidos por este Supremo Tribunal.

**DÉCIMO TERCERO**: Por otro lado, en relación a la denuncia contenida en el **punto C)**, referente a que se habría infringido el artículo 949 del Código Civil, este Supremo Tribunal, considera necesario mencionar una vez más que, una de las formas para adquirir la propiedad en nuestro sistema jurídico es el intercambio de voluntades o *solus consensus* perfeccionándose la propiedad inmueble con su transferencia, de suerte que el contrato de compraventa de un inmueble -su forma más caracterizada- es al mismo tiempo el título de adquisición (que crea la obligación de dar) y el modo de adquisición (que perfecciona la adquisición del comprador) coincidiendo título y modo en términos generales, precepto legal que concuerda con la contenida en el artículo 1352<sup>21</sup>, del acotado Código *el cual prescribe que los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes excepto aquellos que además deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad*, coligiéndose que el comprador pasa a ser propietario del bien al mismo tiempo que el acreedor del mismo y sin tradición alguna, además, que es un acto jurídico caracterizado como la manifestación más importante del fenómeno jurídico denominado "autonomía privada", entendida como el poder que tienen

---

<sup>21</sup> Artículo 1352 del Código Civil.

Perfección de contratos:

Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

los particulares, para autorregular sus intereses privados vinculándose con los demás con el fin de satisfacer sus más variadas y múltiples necesidades.

Sin embargo, no se debe perder de vista –una vez más– que este Colegiado Supremo efectúa el análisis pertinente tomando como pauta, la buena fe, siendo así, en el caso sub examine, no resulta suficiente para resolver el conflicto la aislada aplicación del artículo 949º del Código Civil, por cuanto en el caso en concreto, se analizan los hechos partiendo de la buena fe, advirtiéndose de la sentencia de vista que dicho principio ha sido meritudo de manera debida por el *Ad quem*, donde motivadamente han dado un alto peso valorativo a la buena fe, concluyendo que dicho principio se ha visto afectado por cuanto, en el proceso sobre otorgamiento de escritura pública, signado en el expediente civil N° 17830-2006, seguido por Carlos Gregorio Rosemberg de la Torre, el demandado Walter Baumann Samanez fue incorporado al proceso en calidad de tercero coadyuvante de la empresa Ferpo Lima S.,A., lo cual quedó acreditado no solo de los extremos de la demanda del recurrente, sino que el propio demandado así lo ha referido en su escrito de contestación de demanda (fojas doscientos cuarenta), cuando señaló “4. *En cuanto a la mención del proceso iniciado por su parte ante el 26º Juzgado Civil de Lima sobre “Otorgamiento de Escritura Pública” – Exp. N° 17830-2006, es correcto que la misma se declaró INFUNDADA*”, lo cual implica que –ciertamente– el demandado fue incorporado al proceso de otorgamiento de escritura pública, y evidentemente tomó conocimiento que Carlos Gregorio Rosemberg de la Torre, demandaba el otorgamiento de escritura pública, en mérito al contrato de compraventa de fecha trece de julio de dos mil cinco, respecto de los bienes *sub litis*, demostrándose de esa manera que la conducta del demandado, al celebrar dicho contrato de compraventa respecto de los bienes *sub litis*, fue con pleno conocimiento que sobre estos pesaba una primera venta, hecho que a todas luces quiebra la buena fe de su compra y la deslegitima, pese a que se encuentra inscrita registralmente, razón por la cual, la infracción denunciada no es amparada.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 889-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

**VI. DECISIÓN:**

Por estas razones, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado **ERWIN WALTER BAUMANN SAMANEZ OCAMPO**, en contra de la sentencia expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte superior de Justicia de Lima, que **revoca** la sentencia contenida en la resolución número veintitrés de fecha treinta de setiembre de dos mil quince, que declaró infundada la demanda; **y reformándola**, la declara fundada la demanda sobre mejor derecho de propiedad. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; en los seguidos por Carlos Gregorio Rosemberg de la Torre. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Hurtado Reyes**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**MHR/Ychp/Lva**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1122-2018**  
**JUNÍN**  
**REIVINDICACIÓN**



**SUMILLA:** *No procede la reivindicación si los codemandados han opuesto título de propiedad, por el cual el causante del actor dispuso en vida de las fracciones de terreno ahora reclamadas y las instancias de mérito procedieron a analizar y compulsar ambos títulos para concluir que los demandados tienen título para poseer.*

Lima, cuatro de abril de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa mil ciento veintidós – dos mil dieciocho; en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO:**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por el demandante **Eloy Macarlupu Tineo**, con fecha once de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos noventa y cinco, contra la sentencia de vista expedida el veintidós de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos cincuenta y uno, que confirmó la sentencia apelada de fecha dos de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos veintitrés, que declaró infundada la demanda sobre reivindicación.

**II. ANTECEDENTES:**

**1.- DEMANDA<sup>1</sup>**

El presente proceso se inició con motivo de la demanda interpuesta por Eloy Macarlupu Tineo, con fecha veinte de diciembre de dos mil doce, dirigida contra Eva Zavala Aranda y Yeni Espinoza Nieves, a fin que se le haga entrega del

<sup>1</sup> Véase a fojas 41.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1122-2018**  
**JUNÍN**  
**REIVINDICACIÓN**

bien inmueble de su propiedad ubicado en el jirón Huancabamba s/n, cuadra 01, constituido por el lote urbano con frente al Jr. Huancabamba de una **extensión** superficial de 936 m<sup>2</sup> del distrito y provincia de Oxapampa, el cual estaría siendo ocupado indebida e ilegítimamente por Yeni Espinoza Nieves en un área de 90.888 m<sup>2</sup> y por Eva Zavala Aranda en un área de 273 m<sup>2</sup> conforme a los linderos y medidas perimétricas que obran en los planos adjuntos.

Para sustentar su demanda, señala que mediante escritura pública de compra venta de fecha quince de abril de mil novecientos cincuenta y siete, su señor padre Eloy Marcalupu Silva adquirió el inmueble de 936 m<sup>2</sup> antes referido y, a su fallecimiento, el demandante conjuntamente con sus hermanos adquirieron la propiedad del mismo. Refiere que en mérito a los documentos que adjunta, prueba en forma incuestionable su derecho de propiedad, la legitimidad de los actos de adquisición del bien, como el tracto sucesivo, precisando que cualquier documento otorgado por terceras personas y a favor de terceras personas carece de valor y eficacia legal, razón por la cual ejercitando el poder jurídico de propiedad solicita que a través de la vía judicial se ordene la entrega de las áreas detalladas y ocupadas indebidamente por las demandadas.

**2. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA**

A fojas sesenta, Yeni Espinoza Nieves se apersona al proceso y formula denuncia civil, señalando tener la condición de cuidadora y que los propietarios del predio reclamado son las personas de Orlando Tomas Espinoza Aldava y doña Mercedes Claudia Ramos Fernández.

A fojas noventa, Eva Zavala Aranda contesta la demanda, señalando que el actor no ha acreditado tener algún derecho de propiedad sobre el inmueble de 936 m<sup>2</sup> y menos respecto del lote de su propiedad que tiene una extensión de 273 m<sup>2</sup>; ya que acredita ser el heredero del que en vida fue Eloy Macarlupu Silva, pero sin especificar la masa hereditaria. Asimismo, indica que el área de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N°1122-2018**  
**JUNÍN**  
**REIVINDICACIÓN**

273 m2 reclamada fue adquirida por su madre doña Cirila Aranda Ames de su expropietario Eloy Macarlupu Silva, por la suma de diez mil soles oro, el once de marzo de mil novecientos setenta, y desde entonces vienen ocupándolo de forma pacífica e incluso su madre ha edificado una casa, por lo que su propiedad y posesión resultan legítimas. Adjunta contrato de compraventa suscrito ante el Juzgado de Primera Nominación de Oxapampa.

A fojas ciento treinta y siete, Mercedes Claudia Ramos Fernández y Orlando Tomas Espinoza Aldava contestan la demanda señalando que tienen la condición de propietarios del predio reclamado, debido a que con fecha ocho de agosto de mil novecientos noventa y siete lo adquirieron de sus anteriores propietarios don Pablo Ventura Bautista y doña Genoveva Anbicho de Ventura; quienes a su vez lo adquirieron de Leonor Macarlupu Romero de Villafranca, y esta de su tío don Eloy Macarlupu Silva en el año mil novecientos ochenta y ocho, lo cual es de conocimiento del demandante. Agrega que en el terreno materia de litigio existe una construcción de material noble, con una antigüedad de más de treinta años, siendo construida por su anterior propietaria doña Leonor Macarlupu Romero, quien estaba pagando los autoavalúos del predio. Por otra parte, señala que con anterioridad al presente proceso iniciaron otro sobre otorgamiento de escritura pública contra Pablo Ventura Bautista y cónyuge, el cual se encuentra en trámite. Adjuntan contrato preparatorio de compraventa con firmas legalizadas ante notario público don Marcelo Córdova Pecho, de fecha ocho de agosto de mil novecientos noventa y siete, obrante a fojas ciento treinta y cuatro.

**3. PUNTOS CONTROVERTIDOS<sup>2</sup>**

- Determinar si el demandante tiene acreditado el derecho de propiedad de libre disposición sobre el bien.
- Determinar si se tiene reconocido el derecho de dominio por propiedad u otro título que autorice libre disposición del bien que vienen ocupando.

<sup>2</sup> Fojas 177.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N°1122-2018**  
**JUNÍN**  
**REIVINDICACIÓN**

**4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA<sup>3</sup>**

Mediante resolución expedida el dos de setiembre de dos mil diecisiete, el Juzgado Mixto de Oxapampa declaró infundada la demanda, al considerar que de los medios probatorios ofrecidos por la parte actora se tiene el contrato de compraventa, mediante el cual don Luis Mayer Kelle en uso de su derecho cede y transfiere en venta real y enajenación perpetua a favor de la persona de Eloy Macarlupu Silva (padre del ahora demandante), un terreno urbano ubicado en el Jr. Huancabamba S/N de la ciudad de Oxapampa, con una extensión superficial de 936 m<sup>2</sup>; asimismo, del Registro de Sucesión Intestada inscrita ante la Oficina Registral Regional Región "Andrés Avelino Cáceres" de fojas cinco, se tiene que el Juzgado Mixto de Oxapampa, señaló como únicos herederos a las personas de Julio Ernesto, María Beatriz, y Eloy Macarlupu Tineo; María Benedicta y María Isabel Macarlupu Sosa y Juan Antonio Macarlupu Vásquez, todos ellos hijos del cujus Eloy Macarlupu Silva; por lo que, en aplicación de lo dispuesto por los artículos 660° y 844 del Código Civil, el recurrente tiene legitimidad para obrar.

De otro lado, de acuerdo a la contestación de la demanda realizada por Eva Zavala Aranda, esta señala que el lote de 273 m<sup>2</sup>, que el demandante reclama vía reivindicación; fue vendido por el padre del demandante a favor de la señora Cirila Aranda Ames (madre de la demandada Eva Zavala Aranda) por la suma de 10,000 Soles Oro, con fecha once de marzo de mil novecientos setenta; es decir, hace cuarenta y tres años, fecha desde la cual ha venido ocupando y edificado su casa, siendo legítima su posesión y propiedad; para dar credibilidad a lo vertido presenta el contrato privado fuera de registro realizado ante el Juzgado de Paz de Oxapampa, versión que se corrobora con lo declarado por el actor en la audiencia de pruebas; lo cual quiere decir que el actor nunca tuvo la libre disposición sobre el bien. Lo mismo ocurre con los codemandados Mercedes Claudia Ramos Fernández y Orlando Tomas Espinoza Aldava, quienes al momento de contestar la demanda han

<sup>3</sup> Fojas 223.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1122-2018**  
**JUNÍN**  
**REIVINDICACIÓN**

presentado el contrato preparatorio de fojas ciento treinta y cuatro, de donde se advierte que los mencionados demandados suscribieron un contrato de compraventa con la personas de Pablo Ventura Bautista y esposa Genoveva Ambicho Herrera de Ventura, con fecha treinta de diciembre de mil novecientos noventa y seis, por el cual adquirieron el inmueble ubicado en el Jr. Huancabamba S/N del distrito y provincia de Oxapampa de una extensión superficial de 102.50 m<sup>2</sup>; dejándose constancia que los vendedores de dicho predio lo adquirieron anteriormente en compraventa de Doña Leonor Macarlupu Romero de Villafranca, quien compró del propietario Eloy Macarlupu Silva, en su condición de sobrina en el año mil novecientos ochenta y ocho, siendo el área de 102.50 m<sup>2</sup>. Siendo ello así, se concluye que el lote de terreno en un área de 273 m<sup>2</sup> es de propiedad de la señora Cirila Aranda Ames madre de la ahora demandada, y respecto del lote de terreno con un área 102.50 m<sup>2</sup> le pertenecía a Leonor Macarlupu Romero y, ahora, a los nuevos propietarios, quienes son las personas de Mercedes Claudia Ramos Fernández y Orlando Tomas Espinoza Aldava; no habiéndose demostrado que se encuentra reconocido el derecho dominio por propiedad u otro título que autorice libre disposición del bien que se está ocupando por parte de los demandados; por lo que, no cabría ninguna acción reivindicatoria.

**5. SENTENCIA DE VISTA<sup>4</sup>**

Conocida la causa en segunda instancia, la Primera Sala Mixta Descentralizada y de Apelaciones de La Merced – Chanchamayo, de la Corte Superior de Justicia de Junín, resolvió confirmar la sentencia apelada, por considerar con relación al contrato privado de compraventa de fecha once de marzo de mil novecientos setenta, que habría realizado el padre del accionante Eloy Macarlupu Silva a favor de la demandada Eva Zavala Aranda, debe indicarse que si bien es cierto no existe instrumental que nos lleve a afirmar que la demandada Eva Zavala Aranda sea hija de la compradora conforme aparece en el contrato de compraventa privado de folios sesenta y cuatro, esto

<sup>4</sup> Fojas 251.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1122-2018**  
**JUNÍN**  
**REIVINDICACIÓN**

es, a nombre de Cirila Aranda de Zavala; también es cierto que el demandante no ha logrado probar que ello no sea así, en tanto, el apellido materno de esta última coincide con el apellido paterno de la compradora. Aunado a ello, debe indicarse que esa situación en nada quita el hecho de que ese documento, en realidad debe que el accionante sea propietario de esa parte del bien sub iudice, el cual constituye un requisito fundamental para el caso de la reivindicación, por cuanto, a pesar que tiene el rótulo de un contrato privado fuera de registro, es de evidenciar, que en la realidad se trata de un contrato definitivo toda vez que de ella se puede advertir claramente, la manifestación de la voluntad de los contrayentes, esto por cuanto, el padre del recurrente, declarando ser poseedor y propietario de una extensión superficial de 24 metros de frente por 39 de fondo en las colindancias y extensión que se indican, vende en su condición de contratante a favor de Cirila Aranda De Zavala, 7 metros de frente por 39 metros de fondo con los linderos y medidas perimétricas que se indica; la entrega del bien y el pago del precio a cambio de ello, lo que viene a coincidir con el sistema de adquisición de entrega de bien inmueble que nuestra legislación recoge, por cuanto, de conformidad al artículo 949° del Código Civil, la sola enajenación hace propietario al acreedor, siendo del caso concluir que este extremo de la apelación debe de ser rechazado.

De otro lado, en relación a los contratos, en mérito a los cuales los demandados Mercedes Claudia Ramos Fernández y Orlando Tomas Espinoza Aldava, cabe indicar, que si bien dicha instrumental sí se constituiría en un contrato preparatorio, propiamente dicho, en tanto, a la fecha, ese contrato estaría pendiente de cancelarse el total del precio por la adquisición del bien inmueble; sin embargo, dicho suceso, tampoco quiere decir que el recurrente tenga acreditado su derecho de propiedad sobre esa parte del bien sub iudice, por cuanto, esa circunstancia, aunado a que es un hecho probado que el causante del demandante enajenó otras partes de ese predio, se tiene que su condición de propietario en este caso, no sobrepasa el estado de

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N°1122-2018  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

incertidumbre; es decir, no se tiene certeza de que en realidad el recurrente siga siendo el propietario de esa parte del bien sub iudice.

**6. CASACIÓN**

Mediante resolución de fecha cuatro de junio de dos mil dieciocho, obrante a fojas cuarenta y tres del cuaderno de casación, esta Sala Suprema declaró la procedencia del recurso por las causales de: ***Infracción normativa de los artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil y 139 de la Constitución Política del Perú; Infracción normativa de los artículos 923, 949, 968, 1414 y 1419 del Código Civil y 70 de la Constitución Política del Perú; y apartamiento inmotivado de precedente judicial.***

**III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**Primero.**- Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

**Segundo.**- Estando a que el recurso de casación materia de análisis ha sido declarado procedente en razón a infracciones normativas de carácter procesal y material, esta Sala Suprema analizará en primer lugar si la infracción procesal es fundada, caso en el cual, corresponderá ordenar que se emita un nuevo pronunciamiento subsanándose las omisiones que puedan advertirse, esto a fin de garantizar la emisión de un pronunciamiento sobre el fondo que se ajuste a derecho; pues, atendiendo a la naturaleza y efectos de los errores procesales, resulta evidente que de ser estimada la infracción normativa de carácter

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N°1122-2018**  
**JUNÍN**  
**REIVINDICACIÓN**

procesal, carecería de objeto pronunciarse sobre la causal material denunciada, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales.

**Tercero.**- En principio, el derecho fundamental al debido proceso, tal como lo ha señalado el Tribunal Constitucional, es un derecho continente pues comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal.

“En la doctrina y la jurisprudencia nacionales han convenido en que el debido proceso es un derecho fundamental de toda persona -peruana o extranjera, natural o jurídica- y no sólo un principio o derecho de quienes ejercen la función jurisdiccional. En esa medida, el debido proceso comparte el doble carácter de los derechos fundamentales: es un derecho subjetivo y particular exigible por una persona y, es un derecho objetivo en tanto asume una dimensión institucional a ser respetado por todos, debido a que lleva implícito los fines sociales y colectivos de justicia (...)”<sup>5</sup>.

Este derecho, “por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del Tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa”<sup>6</sup>.

**Cuarto.**- “El derecho al debido proceso supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: la formal y la

<sup>5</sup> Landa, César. Derecho fundamental al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva. En: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4\\_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/\\$FILE/con\\_art12.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/$FILE/con_art12.pdf)

<sup>6</sup> Faúndez Ledesma, Héctor. “El Derecho a un Juicio Justo”. En: Las Garantías del Debido Proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, pág. 17.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1122-2018**  
**JUNÍN**  
**REIVINDICACIÓN**

sustantiva. En la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación, etcétera. **En las de carácter sustantiva o, estas están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer.**

A través de esto último se garantiza el derecho que tienen las partes en un proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo que la decisión en ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas”<sup>7</sup>.

**Quinto.-** En ese sentido, cabe precisar que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen principios consagrados en el inciso 3, del artículo 139, de la Constitución Política del Estado, los cuales comprenden a su vez, el deber de los jueces de observar los derechos procesales de las partes y el derecho de los justiciables a obtener una resolución fundada en derecho ante su pedido de tutela en cualquiera etapa del proceso. De ahí que dichos principios se encuentren ligados a la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el inciso 5 del referido artículo constitucional, esto es, que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron.

**Sexto.-** Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado en la sentencia recaída en el expediente N° 000728-2008-PHC/TC-Lima, expedida el trece de octubre de dos mil ocho, que: “El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el

<sup>7</sup> STC N.º 02467-2012-PA/TC

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1122-2018**  
**JUNÍN**  
**REIVINDICACIÓN**

mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso. Sin embargo, no todo ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente la violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales”.

**Séptimo.**- De otro lado, debe indicarse que si bien no se encuentra dentro de la esfera de facultades de esta Corte de Casación el reexamen de los hechos y de los medios de prueba que sirvieron de sustento a la decisión emitida por las instancias de mérito, no es menos cierto que en algunos casos las consideraciones fácticas de estas pueden adolecer de una arbitraria o insuficiente evaluación de la prueba derivando así en una motivación aparente, lo cual faculta a esta Sala Suprema a revisar la actividad procesal en materia de prueba a fin de resguardar que sea valorada debidamente en su pertinencia, idoneidad, utilidad y licitud.

Conforme lo ha establecido el Máximo Intérprete de la Constitución, el derecho a probar es uno de los componentes elementales que forman parte del derecho a la tutela procesal efectiva: “Se trata de un derecho complejo que está compuesto por el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado”<sup>8</sup>.

El Código Procesal Civil establece en su artículo 188 que los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir

<sup>8</sup> Sentencia recaída en el expediente N° 03097 2013-PH/TC, del 24 de noviembre de 2015, fundamento sexto.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N°1122-2018**  
**JUNÍN**  
**REIVINDICACIÓN**

certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones. Así tenemos que al valorar la prueba debe existir una motivación suficiente que explique razonablemente la decisión adoptada, lo cual no se satisface si se advierte que se hubiese dejado de valorar alguno de los medios probatorios esenciales ofrecidos y actuados en el proceso, o que estos hubiesen sido valorados deficientemente tergiversando su real naturaleza.

De otro lado, las normas procesales invocadas por el recurrente complementan lo anterior, regulando lo relativo a la carga de prueba y la valoración probatoria; así, el artículo 196 del citado código adjetivo establece que 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; y según lo preceptuado en su artículo 197, tenemos que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

**Octavo.**- En el caso concreto, se advierte que el demandante ahora recurrente sostiene que la sentencia de vista no cumple con analizar racionalmente los títulos de propiedad exhibidos tanto por el demandante como por los codemandados; puesto que la codemandada Eva Zavala Aranda no ha presentado documento alguno a su nombre, y los codemandados Mercedes Claudia Ramos Fernández y Orlando Tomas Espinoza Aldava han presentado documentos sin valor legal que no prueban derecho alguno ni cuestionan el título de propiedad acreditado por el actor; además, señala que se pretende invertir la carga de la prueba, al considerar que si bien no existe instrumental que nos lleve a afirmar que la demandada Eva Zavala Aranda sea hija de la compradora Cirila Aranda de Zavala, también es cierto que el demandante no ha logrado probar que ello no sea así, en tanto el apellido materno de esta última coincide con el apellido paterno de la compradora.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N°1122-2018**  
**JUNÍN**  
**REIVINDICACIÓN**

Al respecto, se advierte que la sentencia de vista sí contiene un razonamiento explícito y suficiente que evidencia la valoración efectuada por el Colegiado Superior respecto de los títulos de propiedad opuestos por los codemandados.

En efecto, se observa de lo expresado en su séptimo considerando que, además del hecho que el apellido materno de la codemandada Eva Zavala Aranda coincide con el apellido paterno de la compradora Cirila Aranda de Zavala, se tuvo en consideración que el documento presentado por la indicada codemandada es un contrato definitivo que contiene la manifestación de voluntad de los contrayentes y consigna la entrega del bien y el pago del precio a cambio de ello; por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil, la sola enajenación hace propietario al acreedor y, en tal virtud, la Sala Superior concluye que el demandante no acreditó ser propietario del predio reclamado de 273 m<sup>2</sup>, siendo este un presupuesto necesario para recuperar un bien mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria.

Así también, en el noveno considerando de la sentencia de vista se estableció con respecto al contrato opuesto por los codemandados Mercedes Claudia Ramos Fernández y Orlando Tomas Espinoza Aldava que aún de considerarse que dicha instrumental sería un contrato preparatorio, ello tampoco acredita la propiedad del actor, pues al haberse probado que su causante enajenó otras partes del predio de mayor extensión, para el Colegiado Superior, no existe certeza que el actor continúe siendo propietario de la fracción reclamada.

En tal sentido, se advierte que no existe vulneración alguna a la debida motivación ni al debido proceso como erradamente sostiene el recurrente; sino que, por el contrario, el Colegiado Superior ha expuesto de manera clara y suficiente las razones por las cuales consideró que los documentos de los que derivan los derechos de los codemandados constituyen justo título que legitiman su posesión y evidenciarían que el actor no es propietario de las fracciones reclamadas, pues estando en vida su causante las enajenó a favor

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1122-2018**  
**JUNÍN**  
**REIVINDICACIÓN**

de terceros; motivo por el cual, corresponde desestimar la causal procesal denunciada.

**Noveno.-** Entrando al análisis de la causal sustantiva y el alegado apartamiento injustificado de precedente judicial, se advierte que el recurrente invoca el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil realizado los días seis y siete de junio de dos mil ocho, en el que se estableció que **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**; alegando que las instancias de mérito no se han pronunciado sobre la validez y eficacia del título de propiedad aportado por el actor, aseverando que, en un caso, se tuvo por acreditada la titularidad en base a meras coincidencias y, en el otro, validaron un contrato preparatorio caduco.

De otro lado, el recurrente invoca las normas contenidas en los artículos 923, 949, 968, 1414 y 1419 del Código Civil y 70 de la Constitución Política del Perú; y respecto a ellas señala que dichas normas han sido inaplicadas o aplicadas indebidamente por el Colegiado Superior, esto al haber desamparado su pedido reivindicatorio, pese a haber probado su derecho de propiedad, mientras que los demandados no han probado derecho o título que desvirtúe o se contraponga al suyo; limitándose a indicar la Sala Superior que los demandados han probado la titularidad de parte del bien por coincidencia, con lo cual, a criterio del recurrente, se pretende trasladar la carga de la prueba que le corresponde a la demandada; asimismo, indica que se habría omitido valorar la prueba ofrecida por el actor, consistente en una escritura pública de adquisición del derecho de propiedad que no ha sido cuestionada.

Asimismo, manifiesta que la sentencia de vista no analiza a la luz de las disposiciones invocadas si corresponde el acto traslativo a favor de la codemandada Eva Zavala Aranda y si ello invalida el título del actor, pues esta solo ha ofrecido un contrato a nombre de otra persona, documento incluso

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N°1122-2018**  
**JUNÍN**  
**REIVINDICACIÓN**

cuestionado por invalidez e ilegalidad manifiesta, ya que en él aparece una persona que actúa como supuesta compradora analfabeta, pero que a la vez contiene una firma que evidencia haber sido realizado por otra persona; así también, señala que la firma del vendedor no corresponde a las que aparecen en los documentos públicos adjuntados como medios probatorios, lo cual tampoco mereció atención; y, finalmente, reitera que los codemandados Mercedes Claudia Ramos Fernández y Orlando Tomas Espinoza Aldava solo han ofrecido un contrato preparatorio caduco por mandato expreso de la ley, pero ningún medio probatorio que acredite la transferencia a su favor por parte del titular del predio.

**Décimo.**- Absolviendo de manera conjunta la causal sustantiva y el presunto apartamiento de precedente judicial alegado, conviene señalar que el artículo 70 de la Constitución reconoce y garantiza el derecho de propiedad, el cual es definido por el artículo 923 del Código Civil como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y **reivindicar** un bien. La facultad reivindicatoria permite al propietario recuperar el bien frente a cualquier persona que lo tenga en posesión; así, la acción reivindicatoria se configura como una acción de naturaleza plenaria destinada a recuperar la posesión de un bien, fundada en la prueba plena del derecho de propiedad, siendo necesario, para que la misma prospere la concurrencia de tres requisitos: i) prueba del dominio por el actor; ii) identificación del bien; y iii) posesión injusta por parte del demandado; teniendo como efecto característico la restitución de la posesión del bien reivindicado a favor de su propietario.

**Décimo Primero.**- En el presente caso, se advierte que el actor ha presentado la copia certificada del testimonio de escritura pública de compra venta de fojas dos, de fecha quince abril de mil novecientos cincuenta y siete, por la cual don Luis Mayer Kelle transfiere a favor de don Eloy Macarlupu Silva (padre del demandante) el terreno urbano ubicado en el jirón Huancabamba sin número de la ciudad de Oxapampa, con una extensión superficial de 936 m2 con los

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N°1122-2018**  
**JUNÍN**  
**REIVINDICACIÓN**

linderos que allí se especifican. Ante ello, la codemandada Eva Zavala Aranda ha indicado que la fracción de 271 m2 reclamada por el actor, que formó parte del terreno de mayor extensión antes indicado, fue adquirida por su madre, doña Cirila Aranda Ames, mediante contrato privado fuera de registro celebrado el once de marzo de mil novecientos setenta, con don Eloy Macarlupu Silva, documento que aparece a fojas sesenta y cuatro. Por su parte, los codemandados Mercedes Claudia Ramos Fernández y Orlando Tomas Espinoza Aldava señalaron haber adquirido el dominio de un área de 102.50 m2 que formó parte del indicado predio, de Pablo Ventura Bautista y cónyuge, quienes a su vez lo adquirieron de Leonor Macarlupu Romero de Villafranca, y esta de su tío don Eloy Macarlupu Silva; adjuntando para ello el denominado contrato preparatorio con firmas legalizadas celebrado el ocho de agosto de mil novecientos noventa y siete, obrante a fojas ciento treinta y cuatro, e indicando haber entablado un proceso de otorgamiento de escritura pública para obtener su formalización.

Se aprecia, por tanto, que el título por el cual el padre del actor adquirió la propiedad del terreno de mayor extensión de 936 m2, no ha sido cuestionado en modo alguno y tampoco lo ha sido la identificación de las áreas reclamadas; sin embargo, debido a que los codemandados han opuesto título de propiedad indicando que el causante del actor dispuso en vida de las fracciones ahora reclamadas, las instancias de mérito procedieron a analizar y compulsar ambos títulos para finalmente decidir no amparar la demanda de reivindicación, al comprobar que, en efecto, las fracciones indicadas habían sido transferidas en vida por el causante del demandante, ello en atención a las consideraciones que han sido glosadas precedentemente al absolver la causal procesal invocada; con lo cual, se dio cumplimiento a lo establecido por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil antes aludido, que autoriza al juez a analizar y evaluar el título del demandante y el invocado por el demandado para definir la reivindicación, desvirtuando lo argumentado por el recurrente en torno a un supuesto apartamiento inmotivado de dicho precedente.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N°1122-2018**  
**JUNÍN**  
**REIVINDICACIÓN**

**Décimo Segundo.**- Establecido lo anterior, debe indicarse que como bien lo ha señalado la Sala Superior, el título opuesto por la codemandada Eva Zavala Aranda desvirtúa que la propiedad de la fracción de 273 m2 reclamada haya seguido perteneciendo al causante del actor, pues contrastado el documento que lo contiene, obrante a fojas sesenta y cuatro en copia certificada, se aprecia que el denominado contrato privado fuera de registro fue extendido ante el Juez de Paz de la provincia de Oxapampa, quien dio fe de la entrega del dinero y de la posesión del terreno materia de transferencia, contando además con la suscripción de un testigo a ruego a favor de la compradora doña Cirila Aranda de Zavala; por lo que, si bien el actor pretende ahora cuestionar la firma de su causante que aparece en dicho documento en calidad de vendedor, no existe en autos medio probatorio alguno que así lo acredite; toda vez que, mediante resolución ocho de fojas ciento catorce se rechazó la pericia grafotécnica ofrecida como medio probatorio extemporáneo por dicha parte, al no haberse subsanado el arancel judicial conforme le fue previamente requerido.

En tal sentido, resultaba de aplicación al caso lo dispuesto por el artículo 949 del Código Civil, por medio del cual se ha establecido el sistema consensual para la transferencia de la propiedad inmueble en nuestro ordenamiento jurídico; así como el artículo 968, inciso 2, del mismo cuerpo legal, en virtud del cual, la propiedad se extingue por adquisición del bien por otra persona; concluyéndose de esta manera que en este caso concreto la propiedad se extinguió para el causante del actor al haberlo transferido a favor de doña Cirila Aranda de Zavala en el año mil novecientos setenta.

**Décimo Tercero.**- Ahora bien, el recurrente también ha cuestionado el hecho de que la codemandada Eva Zavala Aranda no acreditara ser hija de doña Cirila Aranda de Zavala; al respecto, esta Sala Suprema coincide con lo expresado por el Colegiado Superior en el sentido que por la coincidencia de los apellidos, presumiblemente las antes mencionadas hayan tenido un vínculo

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N°1122-2018**  
**JUNÍN**  
**REIVINDICACIÓN**

materno filial, máxime si se tiene en consideración que de acuerdo a lo señalado en la sentencia de primera instancia, el actor Eloy Macarlupu Tineo reconoció en la audiencia de pruebas, entre otros puntos, haber vivido con su señor padre en el inmueble de su propiedad colindante con Cirila Aranda Ames y Eva Zavala Aranda desde el año mil novecientos ochenta y seis, que estas tenían la posesión y que cuando él llegó la casa ya se encontraba construida<sup>9</sup>; además, aun de considerarse que la demandada no sea hija de la compradora, por el efecto traslativo del contrato de compraventa, tenemos que la propiedad de la fracción reclamada dejó de pertenecer al causante del actor desde el año mil novecientos setenta y, en consecuencia, no formó parte de la masa hereditaria dejada a su fallecimiento acaecido en el año mil novecientos noventa y tres, de la cual el actor vendría a ser copropietario, incumpliendo de este modo con uno de los presupuestos necesarios para amparar la acción reivindicatoria, como es la prueba del dominio a favor del actor.

Finalmente, el hecho que en el referido contrato privado fuera de registro aparezca la firma de la compradora Cirila Aranda de Zavala, pese a consignarse su condición de analfabeta, ello no invalida el documento ni el acto jurídico que contiene, pues en él también aparece la firma de un testigo a ruego, además de la fe dada por el juez de paz de la provincia de Oxapampa, cuyas suscripciones no han sido cuestionados en modo alguno por el recurrente, conservando su eficacia probatoria el referido documento al no haber sido objeto de tacha, y en tanto no se declare su invalidez en el proceso judicial correspondiente.

**Décimo Cuarto.**- De otro lado, el recurrente sostiene que los codemandados Mercedes Claudia Ramos Fernández y Orlando Tomas Espinoza Aldava solo han ofrecido un contrato preparatorio caduco por mandato expreso de la ley; no obstante ello, estando a lo preceptuado por el artículo 168 del Código Civil,

---

<sup>9</sup> Véase a fojas 191 y 185.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N°1122-2018**  
**JUNÍN**  
**REIVINDICACIÓN**

según el cual, el acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe; en concordancia con lo dispuesto por el artículo 1361 del mismo cuerpo legal, según el cual, los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos, y se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla; podemos concluir entonces que, en el caso concreto, más allá de la denominación que las partes pudieron otorgarle al documento que contiene el acto jurídico celebrado, este debe ser interpretado de acuerdo a lo expresado en sus cláusulas, su naturaleza y el objeto del acto.

Dicho esto, se aprecia que el denominado contrato preparatorio (promesa de venta) de fojas ciento treinta y cuatro contiene ya un contrato definitivo, pues de lo estipulado en su cláusula segunda se advierte que las partes celebrantes determinaron un precio en dinero a cambio de un inmueble plenamente identificado, dando inicio a la ejecución de las prestaciones con el desembolso de una parte del precio ascendente a la suma de S/. 1,000.00 al momento de su suscripción, pactándose que el saldo sería cancelado en cuarenta y ocho cuotas mensuales. Ello en virtud de lo preceptuado por el artículo 1414 del Código Civil, según el cual, por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo, coligiéndose que es esta la única obligación que surge para los contratantes; sin embargo, en este caso concreto, como ya se ha mencionado, los contratantes contemplaron todos los elementos esenciales de una compraventa dando inicio a su ejecución, con lo cual quedan desvirtuadas las alegaciones del recurrente tendientes a negar su eficacia basadas en su naturaleza preparatoria, pues el documento en referencia contiene un contrato definitivo.

Finalmente, debe indicarse que si bien el referido documento no ha sido suscrito por el causante del actor, motivo por el cual este niega que su



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N°1122-2018**  
**JUNÍN**  
**REIVINDICACIÓN**

progenitor haya enajenado la fracción reclamada; esta Sala Suprema coincide sustancialmente con lo señalado por la Sala Superior, respecto a que no existe certeza para poder afirmar que dicho predio sea de propiedad del actor, al haberse comprobado que su progenitor enajenó otras partes del terreno de mayor extensión, y porque la defensa de los codemandados Mercedes Claudia Ramos Fernández y cónyuge Orlando Tomás Espinoza Aldava ha consistido en señalar que tanto al demandante como a su señora madre les consta que don Eloy Macarlupu Silva vendió el área reclamada a favor de su sobrina doña Leonor Macarlupu Romero en el año mil novecientos ochenta y ocho, siendo esta quien realizó la construcción de material noble y venía pagando el impuesto predial del inmueble; sin embargo, el actor no se ha pronunciado respecto a tales hechos, por lo que su silencio contribuye a sostener que, en efecto, su progenitor don Eloy Macarlupu Silva efectuó la transferencia señalada.

Siendo ello así, han quedado desvirtuados los argumentos expresados por el recurrente, sin que se hayan podido verificar las supuestas infracciones normativas denunciadas ni los vicios de motivación alegados; en todo caso, lo argumentado por el recurrente no tiene incidencia alguna sobre lo decidido por el Colegiado Superior, cuyas consideraciones sustentan de manera lógica, suficiente y razonable la decisión adoptada.

**IV. DECISIÓN:**

Por estos fundamentos, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Eloy Macarlupu Tineo, obrante a fojas doscientos noventa y cinco; **en consecuencia, NO CASARON** la sentencia de vista expedida el veintidós de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos cincuenta y uno; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; y los

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N°1122-2018  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

devolvieron. Por licencia del señor Juez Supremo Távara Córdova, integra esta Suprema Sala el señor Juez Supremo Lévano Vergara. Interviniendo como Juez Supremo ponente el señor **Hurtado Reyes**.

**S.S.**

**HURTADO REYES**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**ARRIOLA ESPINO**

**LÉVANO VERGARA**

*MHR/Mmc/Lva*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5683-2017**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**



*El recurso deviene en infundado, puesto que, la decisión adoptada por el Colegiado Superior se encuentra adecuadamente fundamentada, en función a que la titularidad del demandante sobre el inmueble sub litis, no puede ser preferente respecto de un derecho de propiedad que fue elevado a Escritura Pública y posteriormente inscrito en los Registros Públicos.*

Lima, catorce de marzo de dos mil diecinueve.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número cinco mil seiscientos ochenta y tres del dos mil diecisiete, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.

**I. ASUNTO**

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante, **Boris Hernán Chevez Verona**, obrante a fojas mil doscientos cuarenta y ocho, contra la sentencia de vista, de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil doscientos treinta y dos, emitida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que **confirmó** la sentencia apelada contenida en la resolución número cincuenta y siete, de fecha ocho de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas mil ciento cincuenta y siete, que declaró **infundada** la demanda sobre mejor derecho de propiedad.

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5683-2017**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

sentido, se advierte que mediante escrito de fecha veintitrés de diciembre de dos mil nueve, obrante de fojas cuarenta y ocho a cincuenta y siete, Boris Hernán Chevez Verona, interpuso demanda de mejor derecho de propiedad en contra de Ever Misael Pacheco Nateros, respecto del inmueble ubicado en el jirón Paruro N.º 1025-1029-1033-1039-1043, Cercado de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N.º 49027179, y como pretensión accesoria solicitó la cancelación del Asiento Registral C00003, donde se registra la compraventa del 20.90% de las acciones y derechos de la totalidad del predio. Como sustento de su demanda, señaló los siguientes fundamentos:

- Que, mediante Minuta de Compraventa de fecha dieciocho de julio de dos mil cinco (ingresada a la Notaría el seis de enero de dos mil seis), el recurrente adquirió del anterior propietario, Walter José Salinas Reyes, el inmueble ubicado en el jirón Paruro N.º 1025-1029-1033-1039-1043, Cercado de Lima, por el precio de cincuenta mil dólares americanos (USD 50,000.00).
- Dicho contrato no pudo ser elevado inmediatamente a escritura pública, por cuanto el vendedor no tenía derecho inscrito en los Registros Públicos sobre el inmueble; por lo que, *a posteriori*, se le concedió la posesión de una sección del predio, la que viene ocupando desde el año dos mil siete; sin embargo, luego de que el Juzgado extendiera a Walter José Salinas Reyes, la escritura pública de compraventa del inmueble en mención, este transfirió el 20.90% de las acciones y derechos de la propiedad al demandado, mediante Escritura Pública de fecha quince de mayo de dos mil nueve, inscribiéndose esta transferencia en el Asiento C00003 de la Partida N.º 49027179; asimismo, transfirió otra alícuota a Mery Doris Vilchez Loyola.
- Asimismo, el demandado tenía pleno conocimiento que el recurrente había adquirido el predio desde el año dos mil cinco y que era el actual posesionario, pues en los antecedentes registrales obra una solicitud

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5683-2017**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

de anotación de apelación presentada el diez de enero de dos mil seis, solicitando el bloqueo de la partida y, además, en la escritura pública otorgada a Walter José Salinas Reyes, corren anotados los escritos presentados por el recurrente y las resoluciones del Juzgado, donde se da cuenta de su solicitud sobre sucesión procesal en calidad de nuevo propietario del inmueble

- Refiere, además, que a nivel municipal, el recurrente ha cumplido con realizar el cargo municipal a su favor, lo cual se desprende de la declaración jurada del impuesto predial desde el año dos mil cinco.
- Por último, señala que le resulta preocupante que Walter José Salinas Reyes, haya pretendido negar la compraventa a su favor, incluso ha llegado a denunciarlo por falsificación de documentos y falsedad ideológica, la misma que ha sido rechazada y archivada por la Fiscalía, pues una pericia grafotécnica certificó que sí había suscrito la minuta.

**2. Sentencia de primera instancia**

Tramitada la demanda según su naturaleza, el juez del Vigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de fecha ocho de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas mil ciento cincuenta y siete, declaró infundada la demanda, bajo los siguientes fundamentos:

- En la partida del inmueble se encuentra anotada una apelación presentada con el Título N.º 15569 de fecha diez de enero de dos mil seis, solicitando el bloqueo de la partida, sin embargo, según aparece en la copia de la Resolución N.º 142-2006-SUNARP-TR-L de fecha diez de marzo de dos mil seis, presentada por el propio demandante, el Tribunal Registral dejó sin efecto la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima y dispuso la tacha del título; por lo que, no puede sostenerse que tal anotación permitía

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5683-2017**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

verificar que había existido una transferencia, en tanto el acto impugnatorio no surtió efecto pues fue materia de tacha, por lo que no permitía acreditar plenamente el derecho de propiedad a favor del demandante.

- En autos no se ha acreditado, fehacientemente, que el actor estuviera en posesión directa del inmueble como lo afirma, tanto más si según la propia copia de la minuta con que sustenta su derecho, consta que el inmueble enajenado se encontraba ocupado por terceras personas y debía ser objeto de las acciones legales correspondientes, siendo el responsable de dichas medidas el comprador (cláusulas segunda y quinta).
- Con relación a lo consignado en la Escritura Pública extendida por el Quincuagésimo Sexto Juzgado Civil de Lima, consta de la copia de fojas veintitrés, que la Sala Civil consideró que resultó erróneo considerar al actor Boris Hernán Chevez Verona, como sucesor procesal e incorporarlo al proceso.
- De todo ello, se concluye que el demandante no ha desvirtuado la buena fe con la que actuó el demandado, Ever Misael Pacheco Nateros; y con relación al sucesor procesal, Javier Huamaní Pantoja, igualmente, se advierte que en autos no se ha desvirtuado su buena fe, habiendo adquirido su derecho a título oneroso y de quien aparecía con título inscrito.

**3. Sentencia de segunda instancia**

Apelada la mencionada resolución, ésta fue confirmada por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil doscientos treinta y dos, bajo los siguientes fundamentos:

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5683-2017**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

- Que la motivación de la sentencia de primera instancia no es aparente, por cuanto la misma aparece desde el tercer hasta el décimo quinto considerando.
- Respecto a la incongruencia que se alega, el recurrente se ha referido al octavo considerando y de lo que allí fluye es que el juez señala que tratándose la presente causa de una de mejor derecho de propiedad, no puede entrar a analizar las causales del acto jurídico pero sí entrar a analizar las características que tienen los títulos en que se sustentan las pretensiones del demandante y del demandado, para acoger o no el mejor derecho.
- No es cierto que no haya valoración de pruebas, porque la misma aparece del considerando tercero y se extiende hasta el considerando décimo cuarto.
- Todos los considerandos de la sentencia se avocan a resolver lo que se fijó como puntos controvertidos.
- No se ha acreditado la posesión que alega el demandante; y, la presunción relativa de verdad que se genera por la rebeldía no libera al juez de examinar la probanza de la parte actora para acoger o no la demanda.
- Respecto a los agravios referidos a que el primer comprador conocía de su título de propiedad y que el segundo comprador y sucesor procesal debió ir a los Registros y ver que allí había un bloqueo, estos ya han sido materia de análisis en el undécimo considerando de la apelada.

**4. Recurso de casación**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas setenta y dos del cuaderno de casación, de fecha veintisiete de marzo de dos mil dieciocho, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **A) Infracción normativa procesal de los artículos 139,**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5683-2017**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

numerales 3, 5 y 6, de la Constitución Política del Estado, 50, numeral 6; 122, numerales 3 y 4, del Código Procesal Civil y 12, de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Sostiene que se afecta el debido proceso, toda vez que la Sala Superior al absolver el grado no cumplió con emitir pronunciamiento respecto de cada uno de los agravios expuestos en el recurso de apelación, pues confirma la decisión impugnada bajo los mismos fundamentos, al sostener que los agravios del recurso de apelación aparecen desarrollados en los considerandos expuestos por el juez, sin examinar los hechos y pruebas ni exponer sus propios fundamentos; **B) Infracción normativa procesal del artículo 197, del Código Procesal Civil.** El órgano de mérito omitió valorar la prueba en conjunto, pues si bien en el quinto considerando, absolviendo el grado, refiere que no es cierto que no haya valoración de pruebas porque la misma aparece del considerando tercero y se alarga al considerando décimo cuarto y no se pronuncia sobre la Partida N.º 49027179, toda vez que para resolver la controversia, el juez se limitó a identificar en qué asiento se encuentra inscrito el derecho de propiedad de la parte demandada y de la ulterior transferencia, como tampoco observó que en la etapa de saneamiento probatorio, la emplazada no ofreció medios probatorios; y, **C) Infracción normativa procesal del artículo VII del Título Preliminar, del Código Procesal Civil.** Refiere que se vulnera su derecho en virtud a que el órgano de mérito no cumplió con dar una respuesta razonada, motivada y congruente, omitiendo examinar si la conclusión arribada por el juez en el décimo tercero considerando cumple o no con la congruencia lógica, pues no se pronunció sobre su derecho real sobre el derecho del demandado, como tampoco valoró la fecha cierta de su título, ni la fecha en que dicho documento fue ingresado a la Notaría.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5683-2017**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**Primero.**- Estando a los fundamentos del recurso que nos ocupa, es necesario destacar que, el debido proceso es un derecho complejo que está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. En ese sentido, es menester recalcar que el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Estado, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso. Éste, conforme a la interpretación que reiteradamente ha efectuado la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de forma tal que, su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración<sup>1</sup>.

**Segundo.**- En ese sentido, la motivación de las resoluciones judiciales constituye un elemento del debido proceso y, además, se ha considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional consagrado en el inciso 5, del artículo 139, de la Constitución Política del Estado, norma constitucional que ha sido recogida en el artículo 12, del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el inciso 6, del artículo 50, e incisos 3 y 4, del artículo 122, del Código Procesal Civil, cuya infracción origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las dos últimas normas procesales señaladas. Una motivación adecuada conlleva la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios

<sup>1</sup> Corte IDH. OC-9/87 "Garantías Judiciales en Estados de Emergencia", párrafo 28.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5683-2017**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

formulados por las partes; por lo tanto, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum* (en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma) y la motivación de derecho o *in jure* (en la que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma).

**Tercero.**- Ahora bien, a fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que, según lo ha sostenido esta Corte Suprema: “el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso”<sup>2</sup>.

**Cuarto.**- Estando a lo expuesto y a fin de verificar si la instancia de mérito ha expedido una resolución acorde a la naturaleza del proceso que nos ocupa, y conforme a los principios y derechos que recoge el debido proceso, corresponde precisar previamente que, en los procesos destinados a determinar el mejor derecho de propiedad, nos encontramos ante dos o más propietarios que acreditan derechos sobre un mismo bien, por lo que es tarea del órgano jurisdiccional, establecer cuál de los propietarios detenta un derecho preferente y oponible al de los demás, lo que importa en el fondo desconocer el derecho de propiedad de este

---

<sup>2</sup> Casación N.º 6910-2015, de fecha dieciocho de agosto de dos mil quince.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5683-2017**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

último aunque haya sido válidamente adquirido en aras de dar solución al conflicto de intereses que se presenta<sup>3</sup>. Es decir, la declaración de mejor derecho de propiedad es discutida en vista de la necesidad de establecer la prioridad y preferencia de los derechos en conflicto.

**Quinto.-** Analizados los actuados, se puede advertir que, por un lado, la pretensión del demandante se sustenta en la Minuta de Compraventa de fecha dieciocho de julio de dos mil cinco, obrante a fojas tres, mediante el cual Walter José Salinas Reyes le transfiere el inmueble ubicado en jirón Paruro N.º 1025-1029-1033-1039-1043, Cercado de Lima por el precio de cincuenta mil dólares americanos (USD 50,000,00). Por otro lado, en el caso de la parte demandada, es de verse, que ésta también invoca el derecho de propiedad sobre el 20.90% de las acciones y derechos del mismo inmueble, verificándose del Asiento C00003 de la Partida N.º 49027179, que ésta se sustenta en la Escritura Pública de fecha quince de mayo de dos mil nueve, inscrita en los Registros Públicos el siete de agosto de dos mil nueve; siendo lo único discutible a través del presente proceso, su prioridad y preferencia de uno respecto del otro.

**Sexto.-** Ahora bien, del recurso de casación puede observarse que los argumentos del recurrente inciden en que las sentencias de mérito habrían incurrido en deficiencias de motivación; pues según su parecer, se habrían inobservado hechos como el que su derecho de propiedad se sustenta en un documento de fecha cierta anterior al de la parte demandada, que la buena fe de esta última se habría desvirtuado por cuanto conocía del derecho de propiedad que este invoca o, que la Sala Superior no habría cumplido con realizar el reexamen de los medios probatorios.

---

<sup>3</sup> Casación N.º 521-2016, Huánuco, de fecha veinticinco de agosto de dos mil dieciséis.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5683-2017**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**Séptimo.-** En ese contexto, advirtiendo que el derecho de propiedad sobre el inmueble *sub litis* se encuentra sustentado por ambas partes, corresponde determinar quién tiene el mejor derecho de propiedad, resultando necesario tener en consideración el artículo 2016, del Código Civil, que consagra el principio de prioridad que recoge la regla general por la cual *“quien es primero en el tiempo, es primero en el derecho”*; así como el artículo 2022, del mismo Código Sustantivo que establece: *“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.”*. Es decir, el problema es solucionado por la norma, estableciendo prevalencia en función a la prioridad registral; y, en caso que el bien no haya sido inscrito, en función a la prioridad en el tiempo acreditada con título de fecha cierta.

**Octavo.-** Dicho ello, este Supremo Tribunal observa que la decisión adoptada por el Colegiado Superior, se encuentra adecuadamente fundamentada, pues ha tenido en cuenta los aspectos ya mencionados en cuanto a los títulos que invocan cada una de las partes; observándose en ese contexto que, la titularidad del demandante sobre el inmueble *sub litis* sustentada en la minuta de compraventa de fecha dieciocho de julio de dos mil cinco, no puede ser preferente respecto de un derecho de propiedad que fue elevado a Escritura Pública y posteriormente inscrito en los Registros Públicos. **Es decir, en este último caso, se trata de un título que tiene prioridad registral al encontrarse protegida por la buena fe de su adquirente**, la misma que no ha sido enervada en el proceso que nos atañe.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 5683-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**IV. DECISIÓN**

Por las razones anotadas y en aplicación del artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante, **Boris Hernán Chevez Verona**, obrante a fojas mil doscientos cuarenta y ocho; por consiguiente, **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil doscientos treinta y dos, emitida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos en contra de Ever Misael Pacheco Nateros, sobre mejor derecho de propiedad; y *los devolvieron*. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Ordóñez Alcántara**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**ARRIOLA ESPINO**

Hhh/Mam.



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

**SENTENCIA CASACIÓN N° 59-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**SUMILLA:** En el proceso de mejor derecho de propiedad, carece de objeto analizar los títulos en controversia, cuando en otro proceso, de nulidad de acto jurídico, se ha declarado nulo el título que avala la propiedad del demandante.

Lima, dos de julio de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número cincuenta y nueve de dos mil diecisiete; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.-----

**I. ASUNTO:** -----

Se trata del recurso de casación, interpuesto por el demandante Jorge Eladio Roca Rojas, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número diecinueve, obrante a fojas seiscientos ochenta y cinco, de fecha veintiséis de agosto de dos mil dieciséis, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revocó la sentencia apelada contenida en la resolución número veintidós, de fecha treinta de diciembre de dos mil catorce de fojas quinientos once que declaró fundada la demanda de mejor derecho de propiedad; y, reformándola, declararon infundada.----

**II. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:** -----

Mediante resolución de fecha dos de marzo de dos mil diecisiete obrante a fojas cuarenta y tres del cuadernillo de casación, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales:-----

- i) **Infracción normativa material de los artículos 2012, 2014 y 2022 del Código Civil.**- Alegando que conforme se advierte de la Cláusula Segunda de la minuta de fecha dos de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, se convino en el precio de veinte millones de soles oro, que serían pagaderos en su integridad a la firma de la Escritura Pública, la misma que no fue elevada a escritura ni mucho menos se ha acreditado el pago del predio. Por otro lado, estando que a la fecha de la celebración del Contrato de Compraventa del inmueble a favor del

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

**SENTENCIA CASACIÓN N° 59-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

demandante, no existía ninguna anotación a favor de la demandada, ni mucho menos la demandada ha ofrecido medio probatorio alguno al momento de oponerse para demostrar que el demandante al momento de adquirir tenía conocimiento del derecho que ahora invoca; por lo que se infiere que el suscrito adquirió el inmueble amparándose en el Principio de Buena Fe Pública Registral, como lo ha señalado la Jueza. La Sala Superior al momento de emitir su sentencia de vista inaplica los artículos denunciados al considerar únicamente que la demandada estaba en posesión del bien inmueble materia de *litis*, lo cual desvirtúa la buena fe registral que alega el demandante, máxime si la demandada no ha ofrecido medio probatorio a efectos de oponerse para demostrar que el demandante al adquirir el referido bien tenía conocimiento del derecho que ahora peticiona.-----

- ii) **Excepcionalmente por la causal de infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú.**- A fin de evaluar si la sentencia de mérito ha vulnerado el debido proceso y el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales.-----

**III.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE: -----**

El tema en debate radica en determinar si el pronunciamiento de la Sala de Revisión se encuentra debidamente motivado; descartado ello, se procederá a examinar la infracción material a fin de determinar si al demandante le corresponde el mejor de derecho del bien inmueble *sub litis*. -----

**IV.- ANÁLISIS:-----**

**Primero.-** Que, previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine*, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que el demandante, Jorge Eladio Roca Rojas, interpone como pretensión se le declare mejor derecho de propiedad respecto del inmueble ubicado en la avenida Petit Thouars número 1739 – 1755 del distrito de Lince, inscrito en la Partida número 07002033, conforme se encuentra plasmado en la Escritura Pública del catorce de agosto de dos mil doce, e inscrita en el Asiento C00006 de la referida partida. Accesoriamente, solicita se le restituya la posesión del referido bien inmueble; argumentando que el día catorce de agosto de dos mil doce, el demandante adquirió

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

**SENTENCIA CASACIÓN N° 59-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

la propiedad del bien inmueble materia de *litis* de su anterior propietario Saúl Humberto Silva Chávez por la suma de trescientos ochenta mil soles, tal como consta de la Escritura Pública de la misma fecha, la cual fue inscrita en el Asiento C00006 de la Partida número 07002033. -----

Indica que al pretender tomar posesión física del bien inmueble materia de *litis*, se ha dado con la sorpresa de que ésta se encuentra ocupado por la demandada, quien pese a tener conocimiento de que el demandante es el nuevo propietario, se ha negado a entregar el bien dentro del plazo concedido de cuarenta y ocho horas, alegando ser ella la propietaria del aludido bien, al tener un contrato provisional de transferencia de compraventa que su ex esposo suscribió con la Sucesión de Jesús Linares Córdova. -----

**Segundo.-** Que; emplazada la misma, la demandada Olga Ofelia Koch Muller, contesta la demanda señalando que estuvo casada con José Ángel Linares Moreno desde el veintinueve de octubre de mil novecientos setenta y seis hasta el ocho de enero de mil novecientos noventa y seis, siendo inscrita recién el dos mil cuatro, período matrimonial dentro del cual adquirieron varios bienes entre los cuales se encuentra el inmueble materia de *litis*, al haberlo adquirido su excónyuge mediante minuta del dos de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, la misma que no fue elevada a Escritura Pública ni inscrita debido a que la demandada desconocía de la existencia de dicho bien inmueble; es así, que en el año dos mil dos, detectaron una grave enfermedad a su exesposo, por lo cual la demandada lo cuidó hasta la fecha de su fallecimiento el dieciocho de mayo de dos mil diez, y en este período de su enfermedad es que su exesposo le confiesa lo que sus hermanos (Linares – Moreno) pretenden realizar ni bien fallezca; pues éstos valiéndose de circunstancias de aparecer como los anteriores propietarios del bien inmueble materia de *litis*, procedieron a donar dicho inmueble a Saúl Humberto Silva Chávez, mediante Escritura Pública de fecha veintiocho de diciembre de dos mil diez, con la intención de escapar de las legítimas pretensiones de la demandada al ser ella copropietaria del aludido bien, la cual ha dado lugar a la interposición de la demanda de declaración de derecho de propiedad, tramitada ante el Veintinueve Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima – Expediente número 10934-2012 y demanda de nulidad de acto jurídico ante el Diecisiete Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de



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

**SENTENCIA CASACIÓN N° 59-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Lima – Expediente 17721-2012. El demandante simula la celebración de un contrato de compraventa del bien inmueble materia de *litis*, advirtiéndose de ello hechos irregulares como son: i) Establecer el precio de venta por la suma de trescientos ochenta mil soles, siendo que el precio real de dicho bien es seiscientos cuarenta y ocho mil doscientos diez dólares americanos (US\$ 648,210.00); ii) Dicho precio de venta fue cancelado en efectivo a la firma de la minuta, no existiendo ningún medio de pago; iii) El referido contrato fue celebrado el siete de agosto de dos mil doce, es decir, después de pronunciada la sentencia en el Proceso de Desalojo (el tres de agosto del dos mil doce); y, iv) El aludido contrato ha sido celebrado como comprador por una persona que no tiene capacidad de pago alguna del precio de venta. -----

**Tercero.-** Que, mediante resolución de fojas quinientos once, de fecha treinta de diciembre de dos mil catorce, el A quo ha declarado fundada la demanda, respecto del inmueble de la avenida Petit Thouars número 1739-1755 del distrito de Lince; en consecuencia ordenó la restitución del inmueble aludido al demandante; sustentando que de la minuta de fecha dos de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, se aprecia que José Ángel Linares Moreno adquirió el bien inmueble materia de *litis* de parte de la Sucesión de Jesús Linares Córdova, conformada por María de la Cruz Moreno Castillo viuda de Linares, María Linares Moreno, Victoria Moreno de Montoya, Juan Francisco Linares Moreno y Esperanza Linares Moreno, acto jurídico que no fue elevado a Escritura Pública ni inscrito en Registros Públicos; asimismo, de la Partida número 07002033, se advierte que el bien inmueble materia de *litis* fue adquirido por la Sucesión de Jesús Linares Córdova, siendo que a la muerte de María de la Cruz Moreno Castillo viuda. de Linares los hermanos Linares Moreno adquirieron acciones y derechos; y que a la muerte de José Ángel Linares Moreno (dieciocho de mayo de dos mil diez) fueron declarados como sus herederos únicamente sus hermanos Linares Moreno, como se aprecia del Asiento C00005 de la referida partida; quienes a su vez donaron el mencionado bien a favor de Saúl Humberto Silva Chávez, el mismo que está consignado en el Asiento C00006, quien a su vez celebró la compra venta con el demandante el catorce de agosto de dos mil doce. Si bien el bien inmueble materia de *litis* fue adquirido por la demandada y su exesposo mediante minuta del dos de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, también es cierto que ninguna de las pruebas ofrecidas por la demandada acreditan que el demandante conocía o estaba en aptitud

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

**SENTENCIA CASACIÓN N° 59-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

de conocer la inexactitud del registro, ni menos que la transferencia a su favor responda a un plan maquinado por los hermanos Linares Moreno, para despojarla del bien en comento, debido a que estos actos son materia del proceso de nulidad de acto jurídico por causal de simulación existente entre las partes. El contrato celebrado por el demandante por el cual adquiere el dominio del bien inmueble materia de *litis* es oneroso, ya que se trata de un contrato de compraventa, en virtud del cual el demandante asumió la obligación de pagar a favor de los vendedores (hermanos Linares Moreno) el precio acordado. La demandada no ha acreditado que el demandante conocía de la inexactitud del registro, ya que los procesos iniciados son posteriores a la celebración del acto jurídico por el que el demandante adquiere el dominio del bien inmueble materia de *litis*, considerando que lo realizó de buena fe. En cuanto a la donación de los hermanos Linares Moreno a Saúl Humberto Silva Chávez no cabe emitir pronunciamiento por no corresponder a las pretensiones objeto del presente proceso, no formando parte de la relación procesal invocada en la demanda.

**Cuarto.-** Que, por resolución de fojas seiscientos ochenta y cinco, de fecha veintiséis de agosto de dos mil dieciséis, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, revocó la apelada que declaró fundada la demanda de mejor derecho de propiedad y reformándola, declararon infundada; sosteniendo que si bien el demandante ha inscrito la compraventa, mientras la demandada no; sin embargo, el demandante, así como el donatario Saúl Humberto Silva Chávez han actuado de mala fe, en base a los siguientes hechos: i) El demandante *no comprobó in situ* quién o quiénes detentaban la posesión del bien inmueble materia de *litis*, puesto que nadie compra un inmueble sin comprobar su existencia o revisar sus instalaciones internas y externas; ii) El demandante reconoce que la demandada se encuentra en la posesión del bien inmueble materia de *litis*, por lo que estaba en condición razonable de no desconocerla, puesto que conocía del proceso de desalojo y por ende sabía quiénes eran las partes en dicho proceso, más aún, si iba a comprar el referido bien estaba en la posibilidad de indagar las razones por las cuales la demandada poseía el aludido bien; y, iii) Se valora dos elementos importantes para dar por comprobada la causa inmoral; primero, el precio pactado fue ínfimo; y segundo, los compradores primigenios tenían la posesión desde hace 30 años, por lo que el segundo comprador no podía

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

**SENTENCIA CASACIÓN N° 59-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

ignorar un hecho tan consolidado, notorio, público, inequívoco y que se encontraba sancionado por el paso del tiempo. -----

**Quinto.-** Tenemos del escrito de casación propuesto por el recurrente, se rescata de sus fundamentos que la Sala de Revisión no habría tenido en cuenta que el accionante adquirió el inmueble *sub litis* amparado en el Principio de Buena Fe Pública Registral. -----

**Sexto.-** Antes de resolver los agravios denunciados, resulta necesario precisar lo siguiente:

- a) La demandada Olga Ofelia Koch Muller refiere que el inmueble materia de mejor de propiedad, le corresponde en su condición de esposa de quien en vida fue su excónyuge don José Ángel Linares Moreno, al haberlo adquirido dentro del matrimonio con fecha dos de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, situación que recién habría confesado José Ángel Linares Moreno antes de su muerte (el dieciocho de mayo de dos mil diez) y cuando el vínculo matrimonial se habría disuelto (con sentencia de fecha ocho de enero de mil novecientos noventa y seis, aprobada el trece de marzo de mil novecientos noventa y seis). Para ello cuenta con un Contrato Provisional de Transferencia de Compraventa que su exesposo suscribió con la Sucesión de Jesús Linares Córdova, quienes le transfirieron el inmueble en referencia. -----
- b) Como a la muerte de don José Ángel Linares Moreno, la demandada Olga Ofelia Koch Muller, formalmente ya no era su esposa, sus hermanos [Linares Moreno] solicitaron la declaración de herederos, situación que les permitió donar el inmueble *sub litis* a don Saúl Humberto Silva Chávez mediante Escritura Pública de fecha veintiocho de diciembre de dos mil diez, inscrita en Registros Públicos con fecha cuatro de febrero de dos mil once. -----
- c) A su vez don Saúl Humberto Silva Chávez, transfiere dicho inmueble por el precio de trescientos ochenta mil soles, al ahora demandante, don Jorge Eladio Roca Rojas, a través de la minuta de fecha siete de agosto de dos mil doce y elevada a Escritura Pública con fecha catorce de agosto de dos mil doce e inscrita en Registros Públicos el veintidós de Agosto de dos mil doce. -----

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

**SENTENCIA CASACIÓN N° 59-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

d) La emplazada Olga Ofelia Koch Muller, ha interpuesto diversos procesos judiciales, con la intención de salvaguardar el derecho de propiedad que señala corresponderle, entre ellos – el más importante – el Proceso de Nulidad de Acto Jurídico – Expediente número 17721-12 por la causal de simulación absoluta, cuestionando la minuta de fecha siete de agosto de dos mil doce y la Escritura Pública de fecha catorce de agosto de dos mil doce.

**Sétimo.-** Tratándose de derechos de propiedad, los registros públicos son solo declarativos y no constitutivos del mismo; sin embargo, ante la concurrencia de iguales derechos reales sobre un mismo bien inmueble, la solución prevista en nuestro ordenamiento civil es la de preferir a aquél que ha inscrito primeramente su derecho en los registros públicos, tal como lo prescribe el artículo 1135 del Código Civil. -----

*“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” -----*

**Octavo.-** En el presente caso, son 2 títulos en controversia:

- 1) El presentado por el demandante: Escritura Pública de fecha catorce de agosto de dos mil doce inscrita en Registros Públicos con fecha veintidós de agosto de dos mil doce, por el que Saúl Humberto Silva Chávez le transfiere el inmueble *sub Litis*;
- 2) La presentada por la demandada: Minuta provisional de transferencia de compraventa de fecha dos de enero de mil novecientos ochenta y cuatro celebrada por la Sucesión Jesús Linares Córdova a favor de su Excónyuge José Ángel Linares Moreno.

Sin embargo, el análisis de dichos títulos carece de objeto, cuando del seguimiento efectuado por el SIJ – Supremo al proceso de nulidad de acto jurídico, incoado por la demandada Olga Ofelia Koch Muller – Expediente número 17721-12, donde se cuestiona el título del demandante; se advierte que el recurso de casación interpuesto por Jorge Eladio Roca Rojas ha sido declarado infundado, lo que significa que tanto la

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

**SENTENCIA CASACIÓN N° 59-2017  
LIMA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

minuta de fecha siete de agosto de dos mil doce y su consiguiente Escritura Pública de fecha catorce de agosto de dos mil doce han sido declarados nulos; siendo así, de qué mejor derecho de propiedad podemos hablar, cuando el título que sustenta la demanda ha sido declarado nulo, es decir, no existe. -----

**V.- DECISIÓN:-----**

Por las consideraciones expuestas, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Jorge Eladio Roca Rojas, de fojas setecientos ocho; por consiguiente, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas seiscientos ochenta y cinco, de fecha veintiséis de agosto del dos mil dieciséis, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima. Dispusieron la publicación de esta resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Jorge Eladio Roca Rojas contra Olga Ofelia Koch Muller, sobre mejor derecho de propiedad; y los devolvieron. **Ponente Señor de la Barra Barrera, Juez Supremo.-**

**S.S.**

**ROMERO DIAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CESPEDES CABALA**

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



**CASACIÓN 473-2017  
LIMA NORTE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**SUMILLA:** *El derecho inscrito por los demandantes mantiene su eficacia al no haber sido objeto de cuestionamiento respecto de su validez o anulación de dicha inscripción a nivel judicial; de otro lado, tenemos que la mala fe alegada por los demandados en relación a la compra realizada por los demandantes no ha sido acreditada.*

Lima, diecisiete de diciembre  
de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número cuatrocientos setenta y tres – dos mil diecisiete; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia. -----

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

Se trata del recurso de casación interpuesto por Raida Carbajal Reginaldo a fojas trescientos setenta, contra la sentencia de vista de fojas trescientos sesenta y uno, de fecha uno de setiembre de dos mil dieciséis, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que **revocó** el extremo de la sentencia apelada de fojas doscientos veintiséis, de fecha trece de febrero de dos mil trece, que declara **infundada** en todos sus extremos la demanda interpuesta sobre Mejor Derecho de Propiedad en contra de Raida Carbajal Reginaldo; y **reformándola** declararon fundada la misma; declararon **improcedente** la pretensión de Reivindicación postulada por los demandantes. -----

**2. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:** -----

Esta Sala Suprema por resolución de fecha cinco de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas cincuenta del cuadernillo de casación, declaró procedente el recurso de casación por las causales de: a) **La infracción normativa de los artículos 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y I del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, los demandantes en su fundamento de hecho de su demanda señalan en forma clara y expresa que desde antes de la

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

**CASACIÓN 473-2017  
LIMA NORTE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

interposición de la demanda, el inmueble en *litis* ya estaba **ocupado** por la recurrente (demandada), dado a su calidad de propietaria en mérito del contrato de Compraventa de fecha cierta y más antiguo del doce de junio de dos mil nueve, dicha instrumental obra en autos a fojas ochenta y uno al ochenta y tres, en tal sentido, el derecho de propiedad de la demandada es preferencial, amparado por el artículo 1135 del Código Civil, toda vez que adquirió el inmueble sub *litis* de buena fe, dado a los estrechos lazos de familiaridad con su hermana y cuñado, pagando por la propiedad la suma de siete mil dólares americanos (US\$7,000.00), más por el contrario se puede precisar que la compra efectuada posteriormente por los demandantes no puede ser considerada de buena fe, por cuanto adquirieron el bien que todavía no estaba inscrito en los Registros Públicos a nombre de los vendedores Edubiges Florentino Jaimes Hinostroza y su esposa Blanca Estrella Carbajal Reginaldo y lo inscribieron inmediatamente a fin de obtener un beneficio económico, en consecuencia no le confiere a los demandantes el mejor derecho a la propiedad, por cuanto dicha inscripción no fue realizada de buena fe; y, **b) La infracción normativa del artículo 2022 del Código Civil**, tenían pleno conocimiento que el inmueble ya con anterioridad se había vendido a la recurrente (demandada). -----

**3. ANTECEDENTES:** -----

**DEMANDA:** -----

Mediante escrito de fecha catorce de julio de dos mil once (fojas cincuenta y nueve a sesenta y cuatro), René Blas Arteaga García y María Victoria Romero Porles interpusieron demanda de Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación contra Raida Carbajal Reginaldo y Ángela Graciela Salinas Baca, respecto del lote 20, manzana H2, urbanización Santa María, primera etapa, Carabaylo, provincia y departamento de Lima. -----

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:** -----

Culminado el trámite correspondiente, el *A quo* declaró **improcedente en**

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

**CASACIÓN 473-2017  
LIMA NORTE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**todos sus extremos la demanda de Mejor Derecho De Propiedad**, bajo los siguientes argumentos: que la inscripción registral el derecho de propiedad acreditada por los demandantes respecto del bien inmueble materia de *litis* no le confiere el mejor derecho sobre este, por cuanto dicha inscripción no fue realizada de buena fe, por lo que no se configura el presupuesto normativo del artículo 2022 del Código Civil; en consecuencia, no resulta procedente la demanda interpuesta en este extremo. -----

**SENTENCIA DE VISTA:** -----

Apelada la sentencia de primera instancia, la Sala de Vista **confirmó** la sentencia emitida por Resolución número nueve, de fecha trece de febrero de dos mil trece, de fojas doscientos veintiséis a doscientos treinta y cinco, que resolvió declarar **improcedente** la demanda interpuesta por Rene Blas Arteaga García y María Victoria Romero Porles contra Ángela Graciela Salinas Baca sobre Mejor Derecho a la Propiedad y Reivindicación; **revocaron** la misma sentencia en el extremo que declara **infundada** en todos sus extremos la demanda interpuesta por Rene Blas Arteaga García y María Victoria Romero Porles contra Raída Carbajal Reginaldo, sobre Mejor Derecho a la Propiedad; y Reivindicación; **reformándola**, declararon **fundada**; en consecuencia, **declararon el mejor derecho de propiedad** de los demandantes, respecto del inmueble constituido por el terreno ubicado en lote 20, manzana H2 urbanización Santa María, primera etapa, Carabayllo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral número 12474095 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; declararon **improcedente** la pretensión de Reivindicación postulada por Rene Blas Arteaga García y María Victoria Romero Porles contra Raída Carbajal Reginaldo; cuyos argumentos fueron que, de lo anotado se desprende que la titularidad adquirida por los demandantes sobre el inmueble materia de demanda, consta inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima; mas no así el título presentado por la codemandada Raída Carbajal Reginaldo, no obstante ser de data anterior. Desde esta perspectiva, el derecho inscrito por los demandantes recurrentes se



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

**CASACIÓN 473-2017  
LIMA NORTE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

mantiene incólume en tanto y en cuanto constituye principio jurídico que la buena fe se presume, en cambio la mala fe debe acreditarse, siendo que en el *iter* procesal la parte demandada no ha probado la mala fe en los actores, sino por el contrario reconoce que los demandantes tienen inscrito su derecho de propiedad sobre el bien materia de autos quienes por lo demás inscribieron su titularidad además ante la Municipalidad Distrital de Carabayllo, de lo que se infiere que el derecho de propiedad de los demandantes emana de un acto arreglado a derecho, el que solo puede ser objetado a través de un proceso judicial, lo que ciertamente no ha ocurrido, lo que corrobora aún más la buena fe en aquella adquisición. En cuanto a la codemandada Ángela Graciela Salinas Baca, si bien no ha contestado la demanda, de autos se observa que no se alega ni consta título alguno que confiera algún derecho de propiedad a esta parte, por lo que no resulta posible proceder al cotejo de título e incidir sobre la prelación correspondiente conforme al ordenamiento objetivo, siendo así, la demanda se encuentra incurso en la causal de improcedencia prevista en el artículo 427 inciso 4 del Código Procesal Civil, al no existir conexión lógica entre los hechos y el petitorio, por lo que corresponde confirmar la apelada en este extremo. De otro lado, la Sala de Vista concluye que sobre el lote de terreno materia de *litis* existe edificaciones que la parte actora no ha acreditado haber efectuado, así como tampoco ha postulado pretensión alguna relativa a la edificación encontrada en el lote de terreno en conflicto, y como tal no le asiste derecho de solicitar su reivindicación, deviniendo por tanto la demanda en improcedente a tenor de lo dispuesto por el artículo 427 inciso 5 del Código Procesal Civil. -----

**4. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE: -----**

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si los Jueces han transgredido o no el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, en tanto esta norma ha sido declarada procedente conjuntamente con el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y con el artículo 2022 del Código Civil. -----

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

**CASACIÓN 473-2017  
LIMA NORTE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**5. CONSIDERANDO:** -----

**PRIMERO.-** Que, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, -dentro del cual se encuentra la motivación de las resoluciones judiciales-, considerando que esto supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial y cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio. -----

**SEGUNDO.-** Que, a efectos de dilucidar las infracciones denunciadas, se debe precisar que el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, señala que es principio y derecho de la función jurisdiccional: la observancia del Debido Proceso, la Tutela Jurisdiccional y la Motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan. -----

**TERCERO.-** Que, asimismo el Tribunal Constitucional ha establecido que: *“El derecho al debido proceso previsto por el artículo 139.3º de la Constitución Política del Perú, aplicable no solo a nivel judicial sino también en sede administrativa e incluso entre particulares, supone el cumplimiento de todas las garantías, requisitos y normas de orden público que deben observarse en las instancias procesales de todos los procedimientos, incluidos los administrativos y conflictos entre privados, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto que pueda afectarlos”*. Agrega que: *“El derecho al debido proceso comprende, a su vez, un haz de derechos que forman parte de su estándar mínimo; entre estos derechos constitucionales, especial relevancia para el presente caso adquiere el derecho a la motivación de las resoluciones”*; respecto a la garantía constitucional de la motivación refiere que: *“En todo Estado constitucional y democrático de Derecho, la motivación debida de las decisiones de las*

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

**CASACIÓN 473-2017  
LIMA NORTE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*entidades públicas –sean o no de carácter jurisdiccional– es un derecho fundamental que forma parte del contenido esencial del derecho a la tutela procesal efectiva. El derecho a la motivación debida constituye una garantía fundamental en los supuestos en que con la decisión emitida se afecta de manera negativa la esfera o situación jurídica de las personas. Así, toda decisión que carezca de una motivación adecuada, suficiente y congruente, constituirá una decisión arbitraria y, en consecuencia, será inconstitucional". ---*

**CUARTO.-** Que, en línea de principio tratándose de un proceso de Mejor Derecho de Propiedad se debe precisar que el Código Civil en su artículo 923<sup>1</sup>, establece una definición legal de lo que es la propiedad, en tal sentido, el conjunto de atribuciones o haz de facultades citadas, delimitan el contenido del derecho de propiedad como un derecho absoluto (con las limitaciones de ley). Por ello que se afirma que el derecho de propiedad resulta ser el máximo poder jurídico sobre una cosa, poder en virtud del cual esta queda sometida directa y totalmente al propietario, derecho que además resulta ser excluyente, por tanto no admite la existencia de dos o más propietarios sobre el mismo bien. -----

**QUINTO.-** Que, la presente acción de Mejor Derecho de Propiedad persigue la declaración judicial del mejor derecho de dominio, luego de confrontados títulos contradictorios sobre el mismo bien, que van a determinar el derecho de propiedad, esto es, la declaración de un derecho preferente de propiedad sobre otro, teniendo presente la regla del artículo 2016 del Código Civil<sup>2</sup>, concordante con el artículo 2022 del mismo cuerpo legal. -----

**SEXTO.-** Que, desarrollando la causal procesal denunciada consistente en la infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, es menester señalar que los argumentos que la sustentan tienen contenido material,

<sup>1</sup> Artículo 923.- 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.

<sup>2</sup> Artículo 2016.- La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

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

**CASACIÓN 473-2017  
LIMA NORTE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

basados en la mala fe de los demandantes al adquirir el bien objeto de *litis* el cual ya estaba ocupado por la recurrente, siendo ello así dichos argumentos ameritan ser analizados conjuntamente con la causal material que procederemos a analizar. -----

**SÉTIMO.**- Que, por tanto, es necesario señalar que cuando el dominio de uno o más bienes es reclamado por dos o más titulares, estamos frente a un conflicto que se circunscribe a saber quién de ellos tiene el mejor derecho de propiedad. Al respecto, nuestra Corte Suprema de Justicia ha sostenido que se da la pretensión de mejor derecho de propiedad cuando un mismo bien es reclamado por dos o más titulares, pero para que ello se dé en propiedad, el origen de cada uno de los títulos en discusión debe estar cabalmente establecido, por un tracto sucesivo adecuado, pues de no existir el tracto sucesivo no se acredita el mejor derecho de propiedad y por tanto no puede haber concurso alguno, que es la base fáctica para hablar de un Mejor Derecho de Propiedad<sup>3</sup>. -----

**OCTAVO.**- Que, el artículo 2022 del Código Civil<sup>4</sup>, establece la preeminencia del derecho de propiedad inscrito en Registros Públicos sobre aquel que no se encuentra inscrito y respecto del cual se opone, siendo que dicha regla tiene su razón de ser en los principios registrales de Publicidad Registral, Legitimación y Prioridad en el rango previstos en los artículos 2012, 2013 y 2016 del mismo cuerpo legal, debiendo recordarse que dichos principios tienen como uno de sus pilares la buena fe con que actúa el usuario de los Registros Públicos. -----

**NOVENO.**- Que, en dicho contexto tenemos que el artículo 1135 del Código Civil<sup>5</sup>, establece que tratándose de concurrencia de acreedores, se prefiere al

<sup>3</sup> Casación N° 3588-2000 procedente de Puno, publicado en las Separatas de Sentencias en Casación. Diario Oficial El Peruano del día 31 de agosto de 2001.

<sup>4</sup> 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 aquel a quien se opone.  
Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

<sup>5</sup> Artículo 1135°.- Concurrencia de acreedores de bien inmueble.

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

**CASACIÓN 473-2017  
LIMA NORTE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

que inscribe su derecho con buena fe, cuya información registral confiere derechos *erga omnes*. -----

**DÉCIMO.-** Que, el título de propiedad que ostentan los demandantes está constituido por la Escritura Pública de compraventa de fecha veintiocho de setiembre de dos mil diez, inscrito en la Partida Registral número 12474095 de fojas seis a nueve; de otro lado tenemos que el título de propiedad que ostenta la demandada Raída Carbajal Reginaldo consiste en un contrato privado de compraventa de derechos y acciones de fecha doce de junio de dos mil nueve, de fojas ochenta y uno a ochenta y tres, título no inscrito. -----

**DÉCIMO PRIMERO.-** Que, siendo ello así, el derecho inscrito por los demandantes mantiene su eficacia, al no haber sido objeto de cuestionamiento respecto de su validez o anulación de dicha inscripción a nivel judicial; de otro lado tenemos que la mala fe alegada por los demandados en relación a la compra realizada por los demandantes no ha sido acreditada, por lo que el recurso de casación así propuesto deviene en infundado. -----

**6. DECISIÓN:** -----

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Raída Carbajal Reginaldo a fojas trescientos setenta; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas trescientos sesenta y uno, de fecha uno de setiembre de dos mil dieciséis, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El

---

Quando 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.

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

**CASACIÓN 473-2017  
LIMA NORTE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Peruano", bajo responsabilidad; y *los devolvieron*. Ponente Señora Céspedes Cabala, Jueza Suprema.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CÉSPEDES CABALA**

Vv/Gct/Aar