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

SENTENCIA
CAS Nº 2866 – 2013
LA LIBERTAD

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

Lima, veintiuno de agosto
de dos mil catorce.-

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

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

I.1 La sentencia materia del recurso

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

I.2 Recurso de casación

SENTENCIA
CAS Nº 2866 – 2013
LA LIBERTAD

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

I.3 Auto calificatorio de casación

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

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

I.4 Sobre la demanda de autos

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

II. CONSIDERANDO

PRIMERO: Delimitación del objeto de pronunciamiento

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

1.2 Asimismo, es necesario recordar que, de entre los medios impugnatorios el recurso de casación es uno singular[1], que permite acceder a una Corte de

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

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

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

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

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

---

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

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

constitucional la que reconoce el respeto y protección de la persona humana como fin supremo de la sociedad y del Estado[3].

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

2.4. Asimismo, es necesario señalar que las instituciones "son las reglas del juego en una sociedad o, más formalmente, son las limitaciones ideadas por el hombre que dan forma a la integración humana"[5]. Señala la doctrina que estas instituciones estructuran incentivos en el intercambio humano, sea político, social o económico, y que las instituciones logran reducir la incertidumbre por el hecho de que proporcionan una estructura a la vida diaria, constituyendo una guía para la interacción humana que invade todas las esferas incluidas para actos comunes y diarios desde efectuar compras, solicitar préstamos, abrir un negocio, etc, las reglas predeterminadas nos informan como realizar esas actividades[6]. Así, las instituciones *"incluyen todo tipo de limitación que los humanos crean para dar forma a la interacción humana. Pueden ser formales, normas que idean los humanos, o informales, acuerdos y códigos de conducta. Las instituciones pueden ser creadas como son las constituciones políticas de los Estados, o bien evolucionar simplemente a lo largo del tiempo, cómo evoluciona el derecho consuetudinario"*[7]; por lo tanto, *"la función principal de las instituciones en la*

---

[3] Constitución Política del Perú de 1993: Defensa de la persona humana
Artículo 1.- La defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y del Estado.
[4] *Código Civil: Sujeto de Derecho*
Artículo 1.- La persona humana es sujeto de derecho desde su nacimiento.
[5] *North, Douglas C., Instituciones, Cambio Institucional y Desempeño Económico, trad. Agustín Bárcena, Tercera reimpresión, México, Fondo de Cultura Económica 2006, Primera parte, pág. 13 y 14.*
[6] *Op.cit.*
[7] *North, Douglas C, Op. cit. 14.*

sociedad es reducir la incertidumbre estableciendo una estructura estable (pero no necesariamente eficiente) de la interacción humana"[8].

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

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

---

[8] *Op.cit., pág. 16.*
[9] *The Writings of James Madison, ed. Gaillard Hunt, VI (Nueva York y Londres, 1906, citado por Pipes, Richard, en Propiedad y Libertad, Dos conceptos inseparables a lo largo de la historia, trad. Josefina de Diego, Primera edición en castellano, México, Fondo de Cultura Económica 2002, Introducción, pág. 14.*
[10] *Op. Cit. pág. 14.*
[11] *Cooter, Robert y Ulen, Tomas, Derecho y economía, trad. Eduardo L. Suárez, Segunda edición en español, México, Fondo de Cultura Económica 2008, Capítulo IV, pág. 118.*
[12] *Díez Picazo, Luis y Gullon, Antonio, Sistema de Derecho Civil, Madrid, Tecnos, 1982, p.440, citado por Escobar Rozas, Freddy, El derecho subjetivo: Consideraciones en torno a su esencia y estructura, Ius et veritas 16, pág. 287.*
[13] *Ferri, Luigi, La Autonomía Privada, trad. Luis Sancho Mendizabal, Madrid: Revista de Derecho Privado, 1969. pág. 287, citado por Escobar Rozas, Freddy, Op. Cit., 287.*

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

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

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

---

[14] *Escobar Rozas, Freddy, El derecho subjetivo: Consideraciones en torno a su esencia y estructura, Ius et veritas 16, pág. 287.*
[15] *Escobar Rozas, Freddy, op. cit, pág. 53.*
[16] *Fernández Cruz, Gastón, La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú, En Themis-Revista de Derecho N° 30, Lima 1994, pág. 171.*

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

<u>TERCERO</u>: Sobre lo denuncia de infracción normativa del artículo 1135, 2014 y 2022 del Código Civil

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

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

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

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

---

[17] *Gonzáles Barrón Gunther, Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, Segunda edición, Perú, Juristas editores, pág. 203-218*

[18] *Señala al respecto Marcial Rubio Correa que "Ocurre a menudo que la norma jurídica es tomada como equivalente de un artículo legislativo, sin embargo esto es errado pues en un mismo artículo puede haber una o más normas jurídicas". RUBIO CORREA, Marcial, El Sistema Jurídico, Introducción al Derecho, Décima edición aumentada, Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú, 2012, pág. 86.*

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

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

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

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

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

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

[19] *Gonzáles Barrón Gunther, Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, Segunda edición, Perú, Juristas editores, pág. 203-218*

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

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

3.8 Ahora, la norma contenida en el dispositivo legal antes anotado contiene más de una norma jurídica, interesando para el caso la norma que establece la protección al tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, manteniendo su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

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

[20] *Delgado Scheelije, Alvaro, Los Principios Registrales y la Reforma del Código Civil, En Tema de Derecho Registral, Tomo II, 1999, SUNARP, Palestra Editores, pág. 53.*
[21] *Fernández Cruz, Gastón, La buena fe en la concurrencia sobre bienes inmuebles, Derecho: Revista de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú (1987), pág. 202-209.*

ser a título oneroso, **iii)** tiene que inscribir su derecho, siendo que en ese mismo sentido coincide la doctrina[22].

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[23] *Gonzales Barrón, Gunther, Derecho Registral y notarial, Tomo I, Juristas Editores, Julio 2012, pág. 381-382.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SENTENCIA
CAS Nº 2866 – 2013
LA LIBERTAD

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

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

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

---

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

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

[26] *Alvarez Caperochipi, José Antonio, Derecho Inmobiliario Registral,* Biblioteca Moderna de Derecho Civil N° 4, Juristas Editores, Lima 2010, pág. 611.

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

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

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

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

III. DECISIÓN

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

SENTENCIA
CAS Nº 2866 – 2013
LA LIBERTAD

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

SS.

SIVINA HURTADO

ACEVEDO MENA

VINATEA MEDINA

RUEDA FERNÁNDEZ

MALCA GUAYLUPO

Sllv/Mat.

Se Publicó Conforme a Ley

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

07 MAYO 2015