



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

MÉTODO DE CASO JURÍDICO

**“LA IMPOSIBILIDAD DE OTORGAR EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
AL QUE OBRA CON MALA FE, AUNQUE TENGA INSCRIPCIÓN
REGISTRAL EN LA SENTENCIA CASATORIA N.º 3272-2018-JUNÍN”**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTORES: BACH. CORNEJO ROJAS, JOYCE TAHIS.

BACH. TORRES CHAVEZ, PIERR LUIGGI.

ASESORA: Dra. MARÍA ESTHER CHIRINOS MARURI.

San Juan Bautista - Loreto – Maynas – Perú - 2022

PAGINA DE APROBACIÓN

Trabajo de suficiencia profesional (Método de Caso Jurídico) sustentado en acto público el día 21 de febrero de 2023, en la Facultad de Derecho de la Universidad Científica del Perú, identificado por el jurado calificador y dictaminador siguiente:



Mag. Thamer López Macedo

Presidente del Jurado



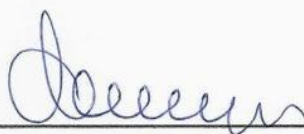
Mag. Sergio Horacio Ramos Gonzales

Miembro del Jurado



Mag. Néstor Armando Fernández Hernández

Miembro el Jurado



Dra. María Esther Chirinos Maruri

Asesor

Si quieres paz, trabaja por lograr la justicia.

Papa Pablo VI.

DEDICATORIA

“A mi querida abuela, María Socorro Ríos Pérez, quien desde siempre guía mis pasos, representando el fundamental eslabón en mi formación con su aporte sustancial, siendo mi principal fuente de amor y deseos de superación”.

“A mis amados padres, por su apoyo incondicional en mi vida, son mi mayor fuente de orgullo, admiración y respeto”

“A mi adorada hermana, quien con su eterna alegría ilumina mis días”

Pierr Luiggi Torres Chávez.

“A mi padre Paco Cornejo Venancio, por ser la persona que nunca dejo de creer en mí, por demostrarme siempre su cariño y apoyo incondicional. Mi madre Sonia Rojas Guerra, quien siempre han sido mi mejor guía de vida en cada paso que doy, nada de esto hubiera sido posible sin ustedes”

“A mis hermanitos Andrea y Jair, los amo infinitamente, quienes siempre estuvieron alentándome y creyendo en mí.

“A mi tía Chanita, quien pese ser una persona con capacidades diferentes, estuvo desde muy pequeña siendo pieza fundamental para mí.

“A mi tía Organda Sifuentes a quien quiero como a una madre, por compartir momentos significativos conmigo y por siempre estar dispuesta a escucharme y ayudarme en cualquier momento.

“A mi segunda familia de la bella ciudad de la Libertad quienes vieron mi formación de muy pequeña y con un consejo me guiaban para hacer las cosas correctas.”

“A mis ángeles (mis tíos) espero poder hacerles sentir orgullo de verme realizando mi meta trazada. “

Joyce Tahis Cornejo Rojas

AGRADECIMIENTO

“A nuestra alma mater, Universidad Científica del Perú, que conjuntamente con sus honorables catedráticos nos han permitido la formación profesional, jurídica, resaltando el aprendizaje del valor sustancial de la ética, para contribuir con el desarrollo de nuestra amada tierra loretana”

Pierr Luiggi Torres Chávez

“A Dios por darme salud, sabiduría y constancia para hoy poder alcanzar el objetivo de mi vida”

“A mis padres, Paquito gracias porque me brindaste todo lo que necesité, por no dejarme caer en momentos difíciles y estar siempre motivándome sin ningún reproche, por siempre darme todo para continuar en este camino. Madre gracias por nunca dejarme sola, por el apoyo, cariño y paciencia la cual fue puesta a prueba en incontables ocasiones, gracias por ser quienes son y por creer en mí”

“A mis hermanos Andrea y Jair, gracias por recorrer conmigo toda esta travesía, sobre todo por motivarme a ser cada día mejor”.

“A mis dos grandes amigos; Roció y Rafael quienes nunca me dejaron sola, Ella quien sin importar la hora velo en muchas ocasiones por mí y Él que me brindo su apoyo a lo largo del desarrollo de mi carrera.

“A mi tutor por su dedicación y paciencia, sin sus palabras y correcciones precisas no hubiese podido lograr llegar a esta instancia tan anhelada”

Por último, agradecer a la universidad que me ha exigido tanto, pero al mismo tiempo me ha permitido obtener mi tan ansiado título, el cual cuyos posee grandes docentes con saberes y conocimientos rigurosos y precisos, a ustedes mis profesores queridos, les debo mis conocimientos.

Joyce Tahis Cornejo Rojas

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Con Resolución Decanal N° 080 del 17 de febrero de 2023, la FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP designa como Jurado Evaluador y Dictaminador de la Sustentación de Trabajo de Suficiencia Profesional a los Señores:

- Mag. Thamer Lopez Macedo Presidente
- Mag. Nestor Armando Fernandez Hernandez Miembro
- Mag. Sergio Horacio Ramos Gonzalez Miembro

Como Asesor: **Dra. Maria Esther Chirinos Maruri**

En la ciudad de Iquitos, siendo las 11:00 horas del día **Martes 21 de febrero del 2023** en las instalaciones de la UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP, se constituyó el Jurado para escuchar la sustentación y defensa del Trabajo de Suficiencia Profesional – Análisis de Método del Caso: **"LA IMPOSIBILIDAD DE OTORGAR EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD AL QUE OBRA CON MALA FE, AUNQUE TENGA INSCRIPCION REGISTRAL EN LA SENTENCIA CASATORIA N° 3272-2018-JUNIN"**.

Presentado por los sustentantes:

**JOYCE TAHIS CORNEJO ROJAS
PIERR LUIGGI TORRES CHAVEZ**

Como requisito para optar el título profesional de: **Abogado**

Luego de escuchar la Sustentación y formuladas las preguntas, las mismas que fueron respondidas de forma:.....*Satisfactoria*.....

El jurado después de la deliberación en privado llegó a la siguiente conclusión:

La Sustentación es:

Aprobado por unanimidad.

En fe de lo cual los miembros del jurado firman el acta.



Mag. Thamer Lopez Macedo
Presidente

Mag. Nestor Armando Fernandez Hernandez
Miembro

Mag. Sergio Horacio Ramos Gonzalez,
Miembro

| | | |
|---------------|------------------------|---------|
| CALIFICACIÓN: | Aprobado (a) Excelente | 15 - 20 |
| | Aprobado (a) Buena | 10 - 15 |
| | Aprobado (a) Mayoría | 11 - 15 |
| | Desaprobado (a) | 00 - 10 |



"Año del fortalecimiento de la soberanía nacional"

**CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN
DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP**

El presidente del Comité de Ética de la Universidad Científica del Perú - UCP

Hace constar que:

El Trabajo de Suficiencia Profesional titulado:

**"LA IMPOSIBILIDAD DE OTORGAR EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD AL QUE
OBRA CON MALA FE, AUNQUE TENGA INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN LA
SENTENCIA CASATORIA N.º 3272-2018-JUNÍN"**

De los alumnos: **CORNEJO ROJAS JOYCE TAHIS Y TORRES CHAVEZ PIERR LUIGGI**,
de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, pasó satisfactoriamente
la revisión por el Software Antiplagio, con un porcentaje de **8% de plagio**.

Se expide la presente, a solicitud de la parte interesada para los fines que
estime conveniente.

San Juan, 25 de Enero del 2023.



Dr. César J. Ramal Asayag
Presidente del Comité de Ética – UCP

CJRA/ri-a
22-2023

RESULTADO DE ANTIPLAGIO



Document Information

| | |
|-------------------|---|
| Analyzed document | UCP_Derecho_2022_Tesis_JoyceCornejo_PierrTorres_V1.pdf (D155788383) |
| Submitted | 1/13/2023 7:43:00 PM |
| Submitted by | Comisión Antiplagio |
| Submitter email | revision.antiplagio@ucp.edu.pe |
| Similarity | 8% |
| Analysis address | revision.antiplagio.ucp@analysis.arkund.com |

Sources included in the report

| | | | |
|-----------|---|--|----|
| SA | 7. TESIS.docx Document 7. TESIS.docx (D127376431) | | 10 |
| W | URL: https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/8588/Gil_Calder%C3%B3n_Astrid_D... Fetched: 12/7/2021 6:59:40 PM | | 6 |
| W | URL: http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/1681/Tesis%20Huaccha-Tirado.pdf?sequenc... Fetched: 2/17/2022 4:25:43 AM | | 3 |
| W | URL: http://www.enfoquederecho.com/2011/08/19/el-principio-de-la-fe-publica-registral-como-instrume... Fetched: 1/13/2023 7:45:00 PM | | 1 |
| W | URL: https://vlex.es/vid/principio-fe-publica-registral-692631729 Fetched: 6/18/2022 1:17:26 AM | | 1 |
| SA | 3.- FINAL ES ESTHER ES ESTHER FINAL THER ESTHER - 3 FINAL FINAL PROYECTO DE TESIS -2022 UIVERSIDAD PRIVADA SAN JUAN BAUTISTA (1).docx Document 3.- FINAL ES ESTHER ES ESTHER FINAL THER ESTHER - 3 FINAL FINAL PROYECTO DE TESIS -2022 UIVERSIDAD PRIVADA SAN JUAN BAUTISTA (1).docx (D134384094) | | 5 |
| W | URL: https://lpderecho.pe/principio-fe-publica-registral-derecho-civil/ Fetched: 12/23/2020 9:52:55 PM | | 5 |
| SA | Tesis DR. ALDO CHAVEZ Final.docx Document Tesis DR. ALDO CHAVEZ Final.docx (D131172991) | | 3 |
| W | URL: https://repositorio.ucsp.edu.pe/bitstream/20.500.12590/16302/1/ZEVALLLOS_PALOMINO_MAR_MOD.pdf Fetched: 5/30/2021 8:49:51 PM | | 1 |

Entire Document

UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL MÉTODO DE CASO JURÍDICO "LA IMPOSIBILIDAD DE OTORGAR EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD AL QUE OBRA CON MALA FE, AUNQUE TENGA INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN LA SENTENCIA CASATORIA N.º 3272-2018-JUNÍN" PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE: ABOGADOS AUTORES: Bach. CORNEJO ROJAS, JOYCE TAHIS Bach. TORRES CHAVEZ, PIERR LUIGGI ASESOR: Dra. MARÍA ESTHER CHIRINOS MARURI San Juan Bautista - Loreto – Maynas – Perú 2022

ÍNDICE

| | |
|--|------|
| PAGINA DE APROBACIÓN..... | II |
| DEDICATORIA | IV |
| AGRADECIMIENTO..... | V |
| ACTA DE SUSTENTACION DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONALVI | |
| CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO | VII |
| RESULTADO DE ANTIPLAGIO..... | VIII |
| RESUMEN | XIII |
| CAPÍTULO I | XV |
| INTRODUCCIÓN | XV |
| CAPITULO II | 16 |
| MARCO TEÓRICO..... | 16 |
| 2.1. Antecedentes de la investigación..... | 16 |
| 2.1.1. Antecedentes Nacionales | 16 |
| 2.1.2. Antecedentes en la Doctrina..... | 20 |
| 2.2. Definiciones Teóricas | 24 |
| 2.2.1. Mejor Derecho de Propiedad..... | 24 |
| 2.2.1.1. Definición..... | 24 |
| 2.2.1.2. Finalidad..... | 25 |
| 2.2.1.3. Trámite en la vía judicial | 26 |
| 2.2.2. Buena Fe Pública Registral | 27 |
| 2.2.2.1. Definición..... | 27 |
| 2.2.2.2. Requisitos..... | 28 |
| 2.2.3. Concurrencia de acreedores | 30 |
| 2.2.4. Personas jurídicas | 32 |

| | |
|---|--------------------------------|
| 2.2.4.1. Registro de personas jurídicas | 32 |
| 2.2.5. Acto jurídico | 33 |
| 2.2.5.1. Elementos propios..... | 34 |
| 2.2.5.2. Elementos esenciales para la validez del acto jurídico | 34 |
| 2.2.5.3. Nulidad del acto jurídico | 35 |
| 2.2.5.3.1. Causales | 36 |
| 2.2.6. El Contrato de Compra Venta | 36 |
| 2.2.6.1. Características | 37 |
| 2.2.6.2. Partes del contrato | 38 |
| 2.2.7. Contrato preparatorio..... | 38 |
| 2.2.7.1. Elementos del contrato preparatorio | 40 |
| 2.2.8. Arras | 41 |
| 2.2.8.1. Arras retractación | 41 |
| 2.2.8.2. Arras confirmatorias puras | 42 |
| 2.2.9. Fecha Cierta | 43 |
| 2.2.10. Derechos reales..... | 44 |
| 2.2.11. Notario publico..... | 44 |
| 2.2.11.1. Función del notario..... | 45 |
| 2.2.12. Escritura publica | 46 |
| 2.2.12.1. Definición..... | 46 |
| 2.2.12.2. Estructura de la Escritura Pública | 47 |
| 2.2.12.2.1. Introducción de la escritura publica..... | 47 |
| 2.2.12.2.2. Cuerpo de la escritura publica..... | 51 |
| 2.2.12.2.3. Conclusión de la escritura publica..... | 52 |
| 2.2.12.2.3.1..... | Registro de Escrituras Pública |

| | |
|--|----|
| 2.2.13. La motivación de las resoluciones judiciales | 55 |
| 2.2.14. Medios impugnatorios..... | 55 |
| 2.2.14.1. Clases de medios impugnatorios | 56 |
| 2.2.14.2. Requisitos de admisibilidad de los medios impugnatorios..... | 56 |
| 2.3. Definiciones Conceptuales..... | 58 |
| CAPÍTULO III | 61 |
| PLANTEAMIENTO DE PROBLEMA | 61 |
| 3.1. Problema..... | 61 |
| 3.2. Objetivos | 62 |
| 3.3. Variables | 62 |
| 3.3.1. Variable independiente..... | 62 |
| 3.3.2. Variable dependiente | 62 |
| 3.4. Supuestos | 63 |
| CAPITULO IV..... | 64 |
| METODOLOGÍA..... | 64 |
| 4.1. Tipo de investigación..... | 64 |
| 4.2. Nivel de Investigación | 64 |
| 4.3. Diseño de Investigación | 64 |
| 4.4. Método de Investigación | 64 |
| 4.5. Muestra | 65 |
| 4.6. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos | 65 |
| 4.7. Procedimiento de Recolección de Datos..... | 65 |
| 4.8. Validez y Confiabilidad del Estudio..... | 66 |
| 4.9. Plan de Análisis, Rigor y Ética..... | 66 |

| | |
|---|-----|
| CAPÍTULO V | 67 |
| RESULTADOS..... | 67 |
| CAPÍTULO VI..... | 69 |
| DISCUSIÓN | 69 |
| PROYECTO DE LEY..... | 71 |
| CAPÍTULO VII..... | 75 |
| CONCLUSIONES..... | 75 |
| CAPÍTULO VIII | 78 |
| RECOMENDACIONES | 78 |
| CAPÍTULO IX..... | 81 |
| BIBLIOGRAFÍA | 81 |
| ANEXOS | 88 |
| ANEXO N° 01: MATRIZ DE CONSISTENCIA | 88 |
| ANEXO N° 02: SENTENCIA CASATORIA N.º 3272-2018-JUNÍN..... | 91 |
| ANEXO N° 03: DIAPOSITIVAS | 105 |

RESUMEN

“LA IMPOSIBILIDAD DE OTORGAR EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD AL QUE OBRA CON MALA FE, AUNQUE TENGA INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN LA SENTENCIA CASATORIA N.º 3272-2018-JUNÍN”

BACH. CORNEJO ROJAS, JOYCE TAHIS.

BACH. TORRES CHAVEZ, PIERR LUIGGI.

El trabajo de investigación analiza un conflicto jurídico que tiene como componente central, el análisis de una decisión jurisdiccional sobre la materia denominada mejor derecho de propiedad y la buena fe registral, aborda un caso en el que la parte demandante perteneciente a una persona jurídica indica tener mejor derecho de propiedad, fundamentando su pedido en que su compraventa tiene la formalidad de compraventa bajo escritura pública y además se encuentra inscrito, en contraposición, alega la parte demandada tiene un contrato con arras de retracto.

Presentamos el marco teórico señalando cuáles son los conceptos acerca de la materia indicada, destacándose casos similares que han sido resueltos por la jurisdicción ordinaria. Atendiendo a la naturaleza del trabajo de investigación, se estableció como objetivos de investigación, si el mejor derecho de propiedad necesariamente debe coincidir con la buena fe, cuáles son los ámbitos de protección que el derecho sustantivo otorga a las partes con el fin de garantizar el derecho de propiedad. Se trata la metodología de investigación, basado en el análisis de casos, en particular de la Sentencia Casatoria N° 3272-2018-JUNIN, en el que los juzgadores a través de la interpretación jurídica y la argumentación jurídica, indicaron que en el caso puesto a su conocimiento, la inscripción registral no puede sobrepasar a la buena fe de las partes, indicándose de esta manera, que la correcta interpretación se basa en que los actos jurídicos además de ser satisfechos por las normas jurídicas deben estar investidos de la buena fe, pese a que existan derechos inscritos.

En efecto, prima la realidad, puesto que es la que rige en el sistema jurídico de nuestro país, por las partes que participan en un acto jurídico, independientemente del título legal que le otorguen, estos necesariamente no se configuran conforme a su libre entender, sino que deben adecuarse al sistema jurídico, en esta medida, lo que se denominó contrato preparatorio con arras de retracto fue en realidad un contrato definitivo con fecha cierta, aunado a la existencia de un acto de posesión a través de una enajenación efectiva. La buena fe, tiene un efecto normativo importante, de tal manera que la sola acreditación de la aplicación de la inscripción registral no otorga legalidad en los actos jurídicos.

Palabras Claves: Mejor derecho de propiedad, buena fe pública registral, título de propiedad, contrato preparatorio, compraventa.

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo, aborda un caso jurisdiccional que evalúa de forma sistemática el conflicto que se presenta en la aplicación de normas jurídicas en establecer el mejor derecho de propiedad, que inicialmente la parte accionante solicitó se declare su mejor derecho de propiedad porque se encontraba inscrito, frente a la parte opositora que no contaba con esta inscripción.

En el desarrollo del proceso a nivel de primera instancia el pedido fue declarado fundado en todos sus extremos, en segunda instancia, se dio un cauce diferente y se modificó en parte el pedido, otorgando en el cincuenta por ciento los derechos de propiedad de la accionante, por las razones que habría conocido de la ocupación del bien por parte de la parte demandada, este argumento, se desprendió de la evaluación del documento que contiene el contrato preparatorio de arras con retracto y de las testimoniales ofrecidas tanto como prueba de cargo como de descargo.

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema Justicia del Perú analizó el caso en instancia extraordinaria, resolvió no casar el pedido de la parte demandante, porque no se puede oponer un bien inscrito que contravenga al principio de buena fe pública registral, aunado al fundamento que el contrato denominado preparatorio con arras de retracto, era en realidad un contrato definitivo, de acuerdo a su propia naturaleza. Durante el desarrollo de la investigación, se ha aplicado en su estudio, el método de la interpretación jurídica se ha evaluado si los argumentos de la Sala Civil Suprema están debidamente motivados, para finalmente presentar trabajos de investigación similares en el contenido problemático y en la resolución de conflictos, concluyéndose que el supuesto normativo contenido en los Artículos 2014° y 2022° del Código Civil, deben ser evaluados conforme al principio de la buena fe pública registral.

En síntesis, concluimos que la aplicación del derecho no debe ser restrictiva, sino integral, de tal manera que no colisione con los principios del derecho, haciendo prevalecer, por lo tanto, la adecuada argumentación al caso concreto.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

Es innegable la existencia de trabajos precedentes en materia del presente tema de investigación, por lo que se pudo recabar como antecedentes, diversas publicaciones de tesis.

2.1.1. Antecedentes Nacionales

- (HUAMÁN VERA, 2017) en su tesis, para optar el grado de magister en derecho con derecho civil y comercial, titulado: "INEXISTENCIA DE SUPUESTOS VÁLIDOS DE CONSTITUCIÓN O DECLARACIÓN DE LA PROPIEDAD QUE HAGAN VIABLE LA ACCIÓN DE MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD, AÑOS 2011-2012, JUZGADOS CIVILES DE CHICLAYO", nos muestra la problemática de las pretensiones procesales que con mayor frecuencia los justiciables presentan ante los distintos juzgados civiles es la de mejor derecho a la propiedad. Si bien es cierto que el derecho de acción en el derecho procesal peruano resulta por así decirlo copioso en cuanto a la variedad para sugerir pretensiones, es cierto también que cada demanda presentada ante el órgano jurisdiccional lleva consigo una solicitud de justicia a la que se tiene que dar respuesta, más aún si se peticiona la declaración y el reconocimiento judicial de propiedad como es el caso que se analiza en esta parte de la investigación, la cual en base al estudio realizado concluye que las pretensiones de mejor derecho a la propiedad analizada, en su mayoría sólo consideran exclusivamente dicha pretensión, sin que acompañen pretensión alguna que permita ejecutar la sentencia favorable que podrían obtener en un proceso contencioso. Las sentencias analizadas consideran declarar al demandante como propietario, reconocer su derecho, amparado en un acto jurídico realizado con la solemnidad que requiere la transferencia de la propiedad, pero no existe otra declaración de un derecho ni mucho menos se hace alusión a dejar sin efecto

cualquier otro acto jurídico o administrativo orientado a reconocer derechos al demandado o a terceras personas. De esta manera, las pretensiones analizadas devienen en inviables y sin efecto legal. Bajo el criterio de que conjuntamente con la pretensión de Mejor derecho a la propiedad el accionante pretende se le considere como único propietario de un bien cuya titularidad demanda, se puede advertir que lo que persigue en el caso concreto es ser declarado como único y exclusivo propietario del bien que reclama, de tal forma que desvirtúe por falta fundamento legal cualquier declaración o documento en favor de otro sujeto. Esto por cuanto el derecho a la propiedad en el Perú no es constitutivo a nivel de los pronunciamientos judiciales, esto es, que los jueces civiles en los procesos contenciosos no establecen ni constituyen derechos de propiedad a favor del demandante o demandado. Al ser la transmisión de la propiedad un acto netamente consensual, queda consumado desde el momento en el que las partes acuerdan transferir y adquirir un bien.

- (SÁNCHEZ SUAREZ, 2019) en su tesis para optar por el grado de magister en Derecho Civil, intitulado: “EL DERECHO DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE Y LA INFLUENCIA DE LA PREFERENCIA DEL TITULAR REGISTRAL EN LAS SENTENCIAS SOBRE REIVINDICACIÓN Y MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD EXPEDIDAS POR EL PRIMER AL DÉCIMO JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA- SEDE CENTRAL, AÑOS 2009-2017”, nos plantea que el problema está referido a la afectación del derecho de propiedad de la parte que no tiene su título de propiedad inscrito en el Registro Público y fundamenta su defensa en el actuar de mala fe del titular inscrito al momento de adquirir su derecho. Ante esta situación ¿Deben los jueces evaluar si el titular registral obró de buena o mala fe al adquirir e inscribir su derecho de propiedad?, y de comprobarse esta situación el propietario que no inscribió su derecho ¿obtendría una sentencia a su favor frente a otro que sí lo hizo?, sobre el cual se concluye que en los procesos de reivindicación y mejor derecho de propiedad

resulta vencedor, en la mayoría de casos, la parte que tiene su título de propiedad inscrito en el registro público debido a la aplicación de los principios registrales de legitimación y oposición de derechos reales previstos en los artículos 2013° y 2022° del Código Civil, que dan preferencia al titular inscrito frente a otros títulos de propiedad afectándose así este derecho. Cuando se está frente a un título inscrito son desestimados los argumentos que se fundamentan en una posesión pacífica, pública, continua y como propietario por más de 10 años; un proceso de prescripción adquisitiva de dominio judicial o notarial en trámite; título extendido por escritura pública. Por no ser oponible al derecho de propiedad que se encuentra inscrito. Los órganos jurisdiccionales interpretan los principios de publicidad y legitimación de una forma que resulta inatacable el título inscrito. El primero, porque al presumirse, sin admitirse prueba en contrario, que tenía conocimiento que el título de la otra parte se encontraba inscrito; por tanto, se concluye que actuó de mala fe. Con el segundo, al presumirse cierto el contenido de la inscripción mientras no se declare su invalidez o se rectifique, se sostiene que como no obra en autos resolución que haya declarado nulo dicho título sigue produciendo todos sus efectos. No es oponible el título inscrito cuando proviene de una falsificación comprobada en un proceso penal; el titular inscrito actuó de mala fe al momento de adquirir su derecho ya que la posesión del bien la ejerce un tercero y no su transferente; tenía la posibilidad de conocer la inexactitud de la información que obra en el registro debido a su relación de parentesco; se hace un estudio de los títulos anteriores que dan origen al título inscrito; y el título inscrito proviene de la una norma de rango inferior al del título de la otra parte.

- (QUISPE MENDES & TORRES NALVARTE, 2019) en su tesis titulada “MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO O BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL DEL ÚLTIMO ADQUIRIENTE”, en su problema general indica ¿de qué manera se otorga el mejor derecho de propiedad, a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio

pero aún no es declarado judicialmente o a quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral?, siendo su objetivo general: determinar de qué manera se otorga el mejor derecho de propiedad, a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aún no es declarado judicialmente o a quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral, la hipótesis planteada es que el mejor derecho de propiedad se otorga a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aún no es declarado judicialmente y no se otorga a quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral. Los métodos generales que se utilizaron fueron el método inductivo-deductivo y análisis-síntesis, como métodos particulares se utilizaron los métodos: gramatical, sistemático, teleológico e histórico. De tipo de investigación jurídico social, de nivel de investigación descriptivo, como población se consigna 310 abogados especialistas en Derecho Civil Patrimonial. Como técnicas se utilizan la entrevista y la observación. Como conclusión principal se señala que se logró determinar que el mejor derecho de propiedad se otorga a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, pero aún no es declarado judicialmente y no se otorga a quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral.

- (GODOY HUAMAN, 2014) en su tesis para obtener el grado de Abogado, titulado "LA APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS JURÍDICOS DE MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD POR LOS OPERADORES JURÍDICOS EN LO CIVIL DE HUANCVELICA", que tuvo como problema: ¿Cómo fue la aplicación de los criterios jurídicos de mejor derecho de propiedad en los operadores jurídicos en lo civil de Huancavelica? Frente a esta situación se trazó el siguiente objetivo General: "Conocer la aplicación de los criterios jurídicos de mejor derecho de propiedad en los operadores jurídicos en lo civil de Huancavelica", el cual obedece a los siguientes objetivos específicos: "Describir el nivel de aplicación de mejor derecho de propiedad en los operadores jurídicos en lo civil de Huancavelica,

caracterizar los criterios jurídicos de mejor derecho de propiedad en los operadores jurídicos en lo civil de Huancavelica. En la realización del presente trabajo de investigación, la hipótesis planteada fue: la aplicación de los criterios jurídicos de mejor derecho de propiedad en los operadores jurídicos en lo civil de Huancavelica, es inadecuado. El diseño de investigación es descriptivo simple, cuyos resultados se evidencian a través de tablas y figuras, tal como lo recomienda las normas estadísticas, es así que llegamos a la conclusión de que la aplicación de los criterios jurídicos por parte de los operadores jurídicos es "inadecuado".

2.1.2. Antecedentes en la Doctrina

De igual forma, la jurisprudencia como fuente de derecho nutre el presente tema que es materia del presente trabajo de suficiencia profesional, razón por la cual se recopilaron diversas sentencias en sede de casación por ante la Corte Suprema de Justicia de la República.

La presente (CASACION N° 34-2018-AREQUIPA), tiene como puntos más relevantes, lo siguiente:

- **Sumilla:** El proceso de mejor derecho de propiedad es en realidad una acción declarativa de dominio, mediante el cual se busca que el órgano jurisdiccional mediante una sentencia declarativa señale que la propiedad es exclusiva de una persona determinada; y, ante la existencia de dos o más títulos de propiedad sobre un mismo bien, se deben compulsar los mismos para resolver la incertidumbre jurídica.
- **Fundamento Séptimo:** Las demandas de mejor derecho de propiedad, en realidad, acción declarativa de dominio son “un remedio de tutela de la propiedad, que se actúa mediante una sentencia de mero reconocimiento, sin condena, que comprueba el dominio del actor. Con ellas se busca que el órgano jurisdiccional mediante una sentencia declarativa señale que la propiedad es exclusiva de una persona determinada y ante el supuesto de que existan dos títulos de propiedad sobre el bien, lo que se hace es compulsar los títulos de propiedad existentes.

La presente Casación N° (CASACION N° 1998-2018 SAN MARTIN) tiene como puntos más relevantes, lo siguiente:

- **Sumilla:** En aplicación del artículo 1135 del Código Civil, no puede oponerse al derecho de propiedad del demandado adquirido mediante la ejecución de una hipoteca, el derecho de propiedad del demandante inscrito con posterioridad a la inscripción de dicha garantía real, pues tratándose de derechos reales, debe prevalecer el derecho primeramente inscrito de buena fe, que en este caso es la hipoteca, la cual otorga derechos de persecución, preferencia y venta.
- **Fundamento Undécimo:** Conforme se puede observar del tenor del transcrito artículo 2014 del Código Civil, el mismo brinda tutela al tercero adquirente cuando el título de quien le transfirió dicho derecho –el título de su transferente– es perjudicado, siempre que concurren ciertas circunstancias. Así pues, de acuerdo al artículo 2014 del Código Civil, en su texto primigenio, si el derecho de propiedad del transferente que se encontraba inscrito es anulado, rescindido o resuelto, por virtud de causas que no constaban en los registros públicos, el tercero que adquirió su derecho de propiedad de él, mantendría la adquisición, siempre que haya adquirido a título oneroso, de buena fe e inscrito el derecho adquirido; esto es, la protección del citado artículo se brinda a favor del tercero en principio y en razón de que el derecho de quien adquirió –el vendedor en este caso– hubiera sido anulado, rescindido o resuelto por causas que no constaban en el registro.
- **Fundamento Duodécimo:** En ese mismo sentido, los catedráticos Jorge Avendaño Valdez y Luis Felipe del Risco Sotil se han pronunciado al comentar la aplicación del principio de fe pública registral del artículo 2014 del Código Civil, estableciendo como uno de los requisitos para su aplicación, que el título del transferente debe presentar un defecto que determine que no es el propietario del bien; así sostienen: « [...] un presupuesto para la aplicación de la institución comentada es que el otorgante no sea el dueño del bien por defectos en su título adquisitivo. Si

el título no presenta anomalías de ningún tipo y el otorgante fuera propietario, no habría necesidad de recurrir al artículo 2014 del Código Civil, pues el tercero sería titular por vía convencional. Entonces, como primer presupuesto, deben existir causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante. Estas causas pueden ser de distinta índole: el contrato por el que adquirió la propiedad el otorgante puede estar afectado por alguna causal de nulidad o anulabilidad del acto jurídico (artículo 219 y 221 del Código Civil, respectivamente), el derecho del otorgante podría estar sujeto a una condición resolutoria que se haya verificado el contrato podría haber sido resuelto por incumplimiento, entre otros. Las circunstancias pueden ser múltiples y variadas, lo importante es identificar que existe un defecto en el título (originario o sobreviniente, estructural o funcional) que determina que el otorgante no sea dueño del bien, a pesar que en Registros Públicos se publicite una situación contraria.».

La presente (CASACION N° 11360-2017-LAMBAYEQUE), tiene como puntos más relevantes, lo siguiente:

- **Sumilla:** El proceso de mejor derecho de propiedad tiene por finalidad dirimir la controversia existente entre dos títulos de propiedad que ostentan las partes en un proceso; decantándose por preferir a uno de ellos en base a reglas de oponibilidad; pudiendo los mismos encontrarse inscritos y/o no inscritos; y que en todo caso el artículo 2022 del Código Civil, que invoca el juez es una norma de oponibilidad que permitirá resolver el fondo de la controversia y no que deba ser utilizado como argumento para declarar la improcedencia in limine de la demanda, evidenciándose además que tal situación en modo alguno tiene relación con la causal de improcedencia de falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio; razones por las cuales la resolución recurrida adolece de motivación insuficiente.

- **Fundamento Décimo:** Que, al respecto, como bien se ha dicho el proceso de mejor derecho de propiedad tiene por finalidad dirimir la controversia existente entre dos títulos de propiedad que ostentan las partes en un proceso; decantándose por preferir a uno de ellos en base a reglas de oponibilidad (vgr. artículo 1135, 948, 2022, 2014, etc); pudiendo los mismos encontrarse inscritos y/o no inscritos; y que en todo caso el artículo 2022 que invoca el juez es una norma de oponibilidad que permitirá resolver el fondo de la controversia y no que deba ser utilizado como argumento para declarar la improcedencia in limine de la demanda, evidenciándose además que tal situación en modo alguno tiene relación con la causal de improcedencia de falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio.

2.2. Definiciones Teóricas

2.2.1. Mejor Derecho de Propiedad

2.2.1.1. Definición

Según refiere (HINOSTROZA, 2014) que: La acción de declaración de mejor derecho de propiedad es aquella acción real orientada a que se declare en sede judicial que el accionante es el verdadero titular del derecho de dominio respecto de un determinado bien y no la parte demandada, quien ilegítimamente se atribuye la propiedad de dicho bien o niega el derecho del actor.

Por otro lado (MESSIANO , 1954) precisa que: “El propietario pide que judicialmente se afirme, con eficacia erga omnes, que una determinada cosa le pertenece a él, previa demostración por su parte de la inexistencia del derecho del demandado”.

(TUESTA SILVA, , 2007) Brinda una definición doctrinaria sostiene que: “efectivamente, la denominación de mejor derecho de propiedad en una contradicción perfecta con el elemento de exclusividad del derecho de propiedad: no puede haber un mejor y un peor derecho de propiedad. O hay derecho de propiedad o no lo hay. La naturaleza del derecho convierte en absurdo el concepto de mejor derecho de propiedad”

Desde la posición de (TORRES ABARCA, 2021) dice que nos encontramos ante una acción de mejor derecho de propiedad cuando dos o más personas, que poseen ciertos elementos que aparentan la titularidad del inmueble, se encuentran exigiendo judicialmente que se declare a su favor el “mejor título” sobre el inmueble. De esta manera, en el proceso de mejor derecho de propiedad, ambas partes afirman tener derecho de propiedad y se deberá confrontar dichos títulos de propiedad para determinar cuál de los títulos prima sobre los demás.

De tal manera podemos precisar que el mejor derecho de propiedad adquiere una calidad de exclusividad, así como define (RAMÍREZ , 2016)

que: “por la exclusividad, un bien (mueble o inmueble) debe pertenecer a una sola persona”. Por lo tanto se le da exclusividad a uno de los concurrentes al bien inmueble excluyendo a los demás.

En decisión mayoritaria de la (CASACIÓN N° 9706-2017- LIMA SUR) expedida por la Sala Constitucional y Social de la Corte Suprema. Destaca que: “mejor de derecho de propiedad” respecto a dos predios registrados, favoreciendo al que cuenta con área y linderos inscritos con precisión, por encima del otro cuyo folio presenta incoherencia entre el área inscrita y sus linderos (el perímetro inscrito da un área mayor a la que se consigna en el asiento).

2.2.1.2. Finalidad

(HERRERA GUERRA , 2022) argumenta que: el proceso de mejor derecho de propiedad tiene por finalidad dirimir la controversia existente entre dos títulos de propiedad inscritos o no, o uno anotado y otro no que ostentan las partes en un juicio, decantándose por preferir a uno de ellos con base en reglas de oponibilidad de los artículos 1135, 948, 2022, 2014 del Código Civil.

(CASACIÓN Nro. 189- 2002/CAÑETE, 2003) Indica que: “La acción de mejor derecho de propiedad persigue la declaración judicial del mejor derecho de dominio, en un proceso en el cual se confronta títulos contradictorios sobre el mismo bien, que van a determinar el derecho de propiedad de los justiciables, esto es, de declaración de un derecho preferente de propiedad sobre otro, teniendo presente la regla de *‘prior in tempore’* contenida en el artículo 2016 del Código Civil, concordante con el artículo 2022 del mismo texto legal”

(CASACIÓN Nro. 983-2006/ICA, 31-08-2007) Argumenta que: “La acción de mejor derecho de propiedad persigue la declaración judicial de mejor derecho de dominio, en un proceso en el que se confrontan títulos contradictorios sobre el mismo bien, que van a determinar el derecho de propiedad sobre el mismo inmueble”

2.2.1.3. Trámite en la vía judicial

Como ya sabemos el derecho de la propiedad no se encuentra contemplado en nuestro ordenamiento, pero esto no es ningún impedimento, ya que esta acción es un mecanismo que busca la tutela de la propiedad, como precisa (DE LOS MOZOS , 1993) que amparado en el Art. 923° del Código Civil. Por ello, de acuerdo al inciso 1) del Art. 475° del Código Procesal Civil, la presente materia se tramita en vía del proceso de conocimiento, ante los Juzgados Civiles.

(TORRES ABARCA, 2021) En su artículo sobre el mejor derecho de propiedad menciona que: si este proceso se desarrolla en una vía más alta, es porque el Juez deberá analizar con mayor detenimiento los títulos y pruebas aportadas por ambas partes, a fin de decidir la controversia. Dándose la opción al magistrado de poder solicitar de oficio la actuación de pericias, que permitan determinar la extensión, medidas perimétricas y linderos de ambos predios, así como su ubicación, identidad, superposición o inclusión de ser el caso, respecto del predio sub Litis; con la finalidad de establecer a quien le corresponde el predio materia del proceso y declarar mediante pronunciamiento de fondo, el mejor derecho de propiedad. Siendo precisamente el motivo por el cual este tipo de procesos judiciales puede demorar más de cinco años.

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República en la (CASACIÓN N° 4148-2015- APURIMAC) en su fundamento cuarto indica: “Con la acción declarativa de dominio (o ‘mejor derecho de propiedad’) se busca eliminar una incertidumbre jurídica propiciando una sentencia de mero reconocimiento. Esto nos indica que una pretensión de defensa de la propiedad, la que por su naturaleza es imprescriptible. En cuanto al, (EXPEDIENTE 65-2002-LA LIBERTAD,) la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema, mencionando ambos supuestos: el reivindicatorio y el mejor derecho a la propiedad, ha manifestado: “Que la acción de mejor derecho a la propiedad tiene por objeto oponer este derecho real frente a un tercero que también alega este

mismo derecho sobre el bien, siendo que esta acción también se encuentra sustentada en el derecho de propiedad al igual como sucede con la reivindicación, teniendo la misma naturaleza imprescriptible de la reivindicatoria”.

2.2.2. Buena Fe Pública Registral

2.2.2.1. Definición

Desde un criterio jurisprudencial, se ha definido a la buena fe pública registral, mediante la (CASACIÓN N° 1208-2006-PIURA) como aquel “principio [que] busca proteger al tercero que ha adquirido, de buena fe, un derecho de quien finalmente carecería de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, y que supone a veces un sacrificio en la seguridad del derecho”.

Argumenta (MENDOZA DEL MAESTRO, 2013) que doctrinariamente de este principio, es posible comprender de que se trata de un precepto vertebral del sistema registral, entendido como aquel “en virtud del cual el tercero adquirente que confiado en la legitimidad del titular registral; es mantenido en la adquisición realizada, a riesgo de verificarse de manera posterior alguna patología en la adquisición del otorgante”.

De tal modo nuestra legislación peruana da reconocimiento al principio de fe pública registral, según lo dispuesto en el (CODIGO CIVIL , 2021) en el artículo 2014:

“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 inscrita 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 “

Refiere (RIMASCCA HUARANCCA, 2015) que: “El principio de fe pública registral, en sede nacional, es un principio fundamental del sistema registral, ya que permite la protección del tercero de buena fe que confiado en la información que proporciona el registro contrata a título oneroso e inscribe su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el título de su transferente.

El principio de fe pública registral como aquel principio que propende a la protección de los terceros de buena fe que adquirieron un derecho sobre la base de la información proporcionada por el registro y lo han inscrito, aunque el transferente no tuviera dicho título o este sea anulado, rescindido o resuelto en mérito de causas que no constan en el registro, así como lo señala (HUERTA AYALA, 2013).

Asimismo la (CASACIÓN N^o 1459-2015-LIMA SUR.) indica que: “No se destruye el principio de la buena fe registral. - si no se demuestra que el demandado adquirente a título oneroso, tuvo cómo conocer que su codemandado vendedor fuera casado, quien por lo demás figuraba como soltero en su Documento Nacional de Identidad y como único propietario del bien en los Registros Públicos.

2.2.2.2. Requisitos

Precisa (MORALES HERVIAS, 2011) que: “La norma indicada en el artículo 2014 del CC señala una protección a los terceros adquirentes siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos: (a) Ser un tercero adquirente de derechos reales; b) Ser un adquirente de buena fe (desconocimiento de la inexactitud registral); c) Ser un adquirente a título oneroso; d) Ser un adquirente de derechos de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlos; y e) Inscripción del derecho del adquirente.

De acuerdo con (TORRES MANRIQUE, 2007) refiere que: El requisito de buena fe exige que no se haya tenido conocimiento de la realidad extrarregistral, por ejemplo si existe un proceso judicial de nulidad de

compra venta inscrita y se acredita que el adquirente conocía de la existencia de dicho proceso judicial, no puede ser considerado tercero registral, es decir, en este supuesto este adquirente no es protegido por el principio de fe pública registral en el sistema registral peruano y lo mismo sucederá en los otros sistemas registrales en los que también se consagra el principio de fe pública registral.

(COCA GUZMÁN S. , 2020) Precisa los siguientes requisitos del principio de fe pública registral:

- **Ser un tercero adquirente de derechos reales:** Recibir un bien en propiedad respecto del cual el adquirente (tercero) piense que legítimamente puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar.
- **Ser un adquirente de buena fe (desconocimiento de la inexactitud registral):** Desconocer o ignorar la discrepancia entre la realidad extra registral y la registral. Asimismo, la buena fe no solo se entenderá respecto de las partidas registrales sino que se extenderá hasta los títulos archivados.
- **Ser un adquirente a título oneroso:** Adquirir la propiedad de un bien luego de haber pagado un precio en dinero por el mismo.
- **Ser un adquirente de derechos de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlos:** Este requisito está relacionado con la buena fe ya que si el potencial adquirente se percata de que en el registro la persona que le ofrece en propiedad un bien en realidad no tiene facultades para transmitirlo y a pesar de ello lo adquiere, eso generará mala fe del adquirente por tanto no se convertirá en tercero registral ni se verá protegido por el principio de la fe pública registral.
- **Inscripción del derecho del adquirente:** Para que el tercero devenga en tercero registral deberá de inscribir su derecho.

Finalmente señalando que es necesario que concurren todos estos supuestos para que se configure la protección legal para el tercero adquirente; esto debido a que el desplegar todos los efectos del principio de buena fe, implica una protección extraordinaria para aquel tercero que adquiere un derecho de un a non dominus (aparentemente con facultad de disposición según los asientos registrales), siendo necesario que concurren estos presupuestos que acreditarían el desconocimiento que tenía el tercero de la inexactitud registral y la creencia de parte de este de que el asiento registral es válido.

En el 2020 el TC emitió una sentencia sobre el tercero de buena fe (EXPEDIENTE 00018-2015-PI/TC, 2020) en donde indica en su fundamento 54: De esta forma, únicamente podrá considerarse configurada la buena fe del tercero, en estos supuestos, cuando la apariencia de titularidad sea tal que, razonablemente, no sea posible para el común de las personas identificar la inexactitud del registro por causa de falsificación de documentos y suplantación de identidad.

En la (CASACIÓN N° 4886-2010 - LIMA) postula que: “En el caso de conflicto entre nulidad de acto jurídico, por falta de manifestación de voluntad, frente a derechos que otorgan los principios de publicidad y buena fe registral, la buena fe favorece a quien actúa con veracidad y celebra los contratos de común acuerdo, proporcionando datos ciertos y veraces, que no causen error ni provoquen toma de decisiones basadas en el error. Constituye acto de mala fe como por ejemplo el identificarse con un falso dato del estado civil”

2.2.3. Concurrencia de acreedores

Nuestra normativa, en el (CODIGO CIVIL , 2021) en su artículo 1135 precisa que:

“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”.

Con respecto a lo señalado (PASCO ARAUCO) nos dice que El artículo 1135 CC no solo aplica cuando hay arrendamientos múltiples o ventas múltiples. Esta norma debe aplicarse allí cuando “A” se ha OBLIGADO a dar el mismo bien a dos o más personas e independientemente en manos de quién se encuentra dicho bien. ¿Cuándo una persona se obliga a dar un bien a otra? El título, razón o causa de esta obligación, puede ser de lo más variado: puede ser que “A” vendió el bien, lo donó, lo arrendó, lo permutó, lo dio en comodato, constituyó un derecho real de uso sobre el mismo, etc., etc. En todos estos casos, existe la OBLIGACIÓN de dar el bien, y precisamente por eso debe aplicarse el 1135 CC.

De tal forma el mismo autor (PASCO ARAUCO) nos dice que Entonces, en la concurrencia de acreedores se da la confluencia de distintos titulares de derechos subjetivos (de la clase que sean) sobre un mismo bien. Esta confluencia puede darse entre: i) derechos reales similares (diversos compradores); ii) derechos reales distintos (compradores versus donatarios; iii) derechos de crédito similares (diversos arrendatarios); iv) derechos de crédito distintos (arrendatarios versus comodatarios, sólo por citar un ejemplo); v) derechos reales versus derechos de crédito (un comprador versus un arrendatario o un donatario versus un comodatario).

Por lo tanto la concurrencia de acreedores sería lo más óptimo para resolver las controversias de mejor derecho de propiedad.

2.2.4. Personas jurídicas

Las personas jurídicas, están conformadas por una o por dos o más personas que a nombre de una empresa ejercen derechos y cumplen obligaciones para esta.

Asimismo el artículo 77 del (CODIGO CIVIL , 2021) precisa el inicio de la persona jurídica:

“La existencia de la persona jurídica de derecho privado comienza el día de su inscripción en el registro respectivo, salvo disposición distinta de la ley.

La eficacia de los actos celebrados en nombre de la persona jurídica antes de su inscripción queda subordinada a este requisito y a su ratificación dentro de los tres meses siguientes de haber sido inscrita.

Si la persona jurídica no se constituye o no se ratifican los actos realizados en nombre de ella, quienes los hubieran celebrado son ilimitada y solidariamente responsables frente a terceros.

El autor (CASTILLO, 2007) indica que: “La persona jurídica, tienen la capacidad jurídica que el ordenamiento jurídico correspondiente le haya atribuido y en la amplitud que él haya decidido. También se le ha reconocido la capacidad de obrar.

Señala, (SESSAREGO, 2012) que las personas jurídicas de Derecho Privado se encuentran en subordinación a las reglas del Código Civil y de las leyes respectivas y que así mismo existen o pueden crearse otras leyes especiales otras “personas jurídicas”

2.2.4.1. Registro de personas jurídicas

El (CODIGO CIVIL , 2021) da la calidad de personalidad jurídica a la persona jurídica en el momento en que sea inscrito en los registros a cargo del sistema nacional de los registros públicos.

(SESSAREGO, 2012) Indica que si bien es cierto la persona jurídica nace al momento de su inscripción, este mediante disposición formal, el legislador puede adoptar en un futuro, para tal efecto un distinto sistema como podría ser aquel del reconocimiento gubernativo propio de otras legislaciones civiles.

2.2.5. Acto jurídico

El acto jurídico es el acto humano, lícito, con manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas, según (MIRANDA ENRIQUEZ, 2017)

(MESSINEO, 1979) Precisa que: Un acto jurídico se encuentra previsto hipotéticamente un supuesto de hecho complejo integrado por un comportamiento humano (acción u omisión), voluntario, lícito, y que el agente haya querido el acto y haya querido sus efectos, a este supuesto la norma le atribuye, mediante un vínculo de deber ser, el efecto consistente en crear una relación jurídica o en regularla, modificarla o extinguirla. La sola voluntariedad del acto no es suficiente, como sucede en los actos meramente lícitos, para que se produzca el efecto jurídico, sino es innecesario que el sujeto haya querido también los efectos del acto. Es decir, debe haber: voluntad y “el querer”.

El artículo 140 del (CODIGO CIVIL , 2021) define que:

“El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o 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.

(MARTÍNEZ CARRANZA, 1945) Indica que la manifestación de voluntad es importante que se tenga en cuenta el cual expresa que esta debe realizarse de alguna forma (expresa o tácitamente) o bien por el silencio, o inducirse por alguna presunción de la ley, para que el derecho pueda tener en cuenta la voluntad esta.

2.2.5.1. Elementos propios

El acto jurídico presenta los siguientes caracteres:

- Es un hecho o acto humano:
- Es un acto voluntario;
- Es un acto lícito

2.2.5.2. Elementos esenciales para la validez del acto jurídico

El artículo 140 (CODIGO CIVIL , 2021) indica que para su validez del acto jurídico se requiere:

a. Agente capaz

(EXPEDIENTE N° 2352-92-LIMA,) nos dice que: “el Código Civil establece como requisito esencial para la validez de un acto jurídico, en primer lugar agente capaz, esto es, que los sujetos que intervienen sean personas que gocen de lucidez mental que les permita discernir sobre los alcances de los actos que realicen”

b. Objeto física y jurídicamente posible.

El acto tiene un objeto físicamente posible, cuando es factible, es jurídicamente posible cuando el objeto está conforme a la norma judicial, es decir que en el objeto física debe tener alcance de los sujetos quienes celebran el negocio jurídico y que dicha posibilidad del objeto en cuestión este regulada en nuestro ordenamiento, donde se permita que sea posible la celebración del acto jurídico.

c. Fin lícito.

(ESPINOZA ESPINOZA, 2008) Indica que: “el legislador civil nos explica que “fin lícito” - o la finalidad lícita, como preferimos denominar a este requisito- consiste en la orientación que se da a la manifestación de voluntad para que esta, partiendo del motivo del o de los celebrantes se dirija, directa y reflexivamente, a la producción de efectos jurídicos, vale decir, a la creación de una relación jurídica y normarla, así como a normar su regulación, su modificación o su extinción”

d. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

El investigador (COCA GUZMÁN S. , 2020) refiere que en caso la norma establezca una forma para la celebración de un negocio jurídico de manera imperativa, esta deba seguirse caso contrario el negocio jurídico será pasible de la sanción más severa, esto es la nulidad.

2.2.5.3. Nulidad del acto jurídico

Indica (PALACIOS MARTÍNEZ, 2002) que: es cierto, la nulidad se produce por contravención a normas imperativas, pero sumado a esto debe también decirse que la nulidad es un mecanismo de control del mismo orden para excluir de la tutela pretendida, a los intentos prácticos que contengan intereses transgresores de los valores que el ordenamiento protege”

(MOYA AGUILAR, 2019) precisa que: La nulidad del acto jurídico puede ser: total o parcial. En el primer caso, la invalidez recae sobre los elementos esenciales del contrato, por lo que, todo el acto queda afectado, pues no cabe que este subsista cuando falta o está viciado un requisito estructural. En el segundo caso, la invalidez recae, normalmente, sobre un elemento accesorio del contrato, por lo que es posible anular esa parte, separable, sin que afecte al resto (art. 224 CC), salvo que la ley imperativa complete el vacío esencial que se

produce por efecto de la nulidad.

Por lo tanto el acto jurídico es nulo cuando es contrario a la ley, es decir a lo que nos indica el ordenamiento jurídico.

2.2.5.3.1. Causales

Las causales de nulidad se encuentran reguladas en el artículo 219 del (CODIGO CIVIL , 2021) estableciendo lo siguiente:

“El acto jurídico es nulo:

1. Cuando falta la manifestación de voluntad del agente.
2. Derogado.
3. Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.
4. Cuando su fin sea ilícito.
5. Cuando adolezca de simulación absoluta.
6. Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.
7. Cuando la ley lo declara nulo.
8. En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.”

2.2.6. El Contrato de Compra Venta

Nuestro ordenamiento peruano define al contrato de compraventa en el (CODIGO CIVIL , 2021), artículo 1529:

“Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”.

(ROJINA VILLEGAS, 2001) dice que: El contrato de compraventa es

indiscutiblemente el que tiene mayor importancia entre los de su clase, en primer lugar, porque se trata del contrato tipo de los translativos de dominio y, además, porque constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza; es decir, tanto en su función jurídica como económica, debe merecer un estudio especial. Como contrato tipo de los translativos de dominio, aplicaremos sus reglas principales a la permuta; sufrirán estas modificaciones esenciales en la donación; también recurriremos a la compraventa para explicarnos ciertas especialidades del mutuo, de la sociedad, de la transacción y de la renta vitalicia.

Rojina sostiene que la compraventa, al ser un contrato traslativo de dominio hacia el que pretende adquirirlo, se presume que quien enajena es el propietario, originándose un derecho real. A su vez, señala que genera derechos personales, debido a que los contratantes poseen obligaciones de dar, hacer y no hacer, ya sea porque deben entregar la cosa, garantizar su pacífica y útil posesión, así como responder por vicios ocultos y evicción, y que el adquirente cancele el valor del bien en la forma y fecha acordadas.

La compraventa es el contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente

2.2.6.1. Características

Las características son las siguientes:

Es un contrato consensual: (ALBADEJO, 1997) una de las partes queda sujeta a transferir en propiedad un bien determinado, en tanto que la otra parte debe pagar el precio de dicho bien; el carácter consensual se presenta en el instante en que por el contrato, ambas partes -vendedor y comprador- se obligan a entregar el bien y pagar el precio, y de momento no lo hacen, respetando la existencia de una tradición jurídica, de tal forma que “se perfecciona por el mero consentimiento, sin necesidad de que la cosa ni el precio sean entregados”

Bilateral: también llamado sinalagmático, o con prestaciones recíprocas, ya que ambas partes quedan recíprocamente obligadas (MIRANDA ENRIQUEZ, 2017).

Oneroso: El mismo autor (MIRANDA ENRIQUEZ) dice que por cuanto se realiza mediante un pago de dinero. Es decir el vendedor entrega la propiedad y a cambio el comprador le da una suma de dinero.

Generalmente conmutativo: las prestaciones de las partes se asumen como equitativas y equivalentes, pese a que no lo sean.

Referido a que el contenido de las prestaciones es conocido o puede establecerse desde el momento que se celebra el contrato, de suerte que cada parte conoce el contenido de su propia prestación y el de la otra parte. Así, este contrato parte de un hecho cierto o prefijado sobre el que se contrata: el precio y el bien. Lo habitual entre ambos es que el precio sea equivalente al bien materia del contrato.

Sirve para transmitir el dominio: porque su finalidad está dirigida a la transferencia de la propiedad del bien materia de compraventa, que se incorpora en el patrimonio del comprador.

Son requisitos de este contrato un objeto (cierto, lícito y determinado), un precio y una causa

2.2.6.2. Partes del contrato

- **Vendedor:** se obliga a transferir un bien (mueble o inmueble).
- **Comprador:** que se obliga a pagar su precio en dinero.

2.2.7. Contrato preparatorio

El artículo 1414 del (CODIGO CIVIL , 2021) señala:

Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo.

El compromiso de contratar es un acuerdo de voluntades y en la que las partes se comprometen a celebrar a futuro un contrato definitivo con efectos jurídicos. (OVIEDO, 2003) Indica que: El contrato prometido es de compraventa, las partes del contrato de promesa serán el promitente comprador y el promitente vendedor. En suma, son aquellos que se obligarán por medio del contrato que se deberá celebrar en ejecución de la obligación de hacer que nace del contrato de promesa, que como hemos insistido, es celebrar el contrato prometido.

La (CASACIÓN 1659-2019, LA LIBERTAD) en su fundamento noveno indica que: conforme señala el artículo 1414 del Código Civil: “Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo” El compromiso de contratar un contrato definitivo de compraventa crea la obligación de celebrar este contrato, el cual, a su vez, crea la obligación de transferir la propiedad de un bien y la obligación de pagar su precio en dinero; por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato preparatorio, en el que existen los elementos inherentes a la contratación, como son el concierto de voluntades, el consentimiento, el objeto y la causa; se trata de un verdadero contrato, cuya finalidad consiste en el compromiso de celebrar otro a futuro.

Asimismo, la (CASACIÓN 1659-2019, LA LIBERTAD) en su sumilla precisa que: El compromiso de contratar un contrato definitivo de compraventa crea la obligación de celebrar este contrato, el cual, a su vez, crea la obligación de transferir la propiedad de un bien; por tanto si no se indica la obligación de celebrar un contrato a futuro, es evidente que estamos ante un contrato definitivo y no una promesa de venta.

Mediante la promesa de contratar dos o más partes se obligan recíprocamente a otorgar, en el futuro, un contrato definitivo, donde dicho contrato preparatorio tiene elementos de un contrato definitivo.

Así como precisa el artículo 1483 del código civil, efectos del contrato definitivo

Si se celebra el contrato definitivo, quien recibe las arras las devolverá

de inmediato o las imputará sobre su crédito, según la naturaleza de la prestación.

2.2.7.1. Elementos del contrato preparatorio

El artículo 1415 (CODIGO CIVIL , 2021) señala el contenido del compromiso de contratar:

El compromiso de contratar debe contener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo.

Por ende, en dicho contrato se debe especificar en su contenido, el precio, forma de pago y el bien a futuro que se transferirá con un contrato definitivo.

Con respecto al plazo, al momento de celebrar el contrato se tiene que especificar el plazo, de no ser así se deduce el plazo máximo es de un año, según lo señala el (CODIGO CIVIL , 2021) en el Artículo 1416.-Plazo del compromiso de contratar:

El plazo del compromiso de contratar debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, éste será de un año.

Es decir que la celebración del contrato definitivo no deberá ser mayor de un año en el caso que no se estableciera el plazo.

En cuanto a la Renovación del Contrato de Opción, (CODIGO CIVIL , 2021) el artículo 1424 señala que:

Al vencimiento de la opción, las partes pueden renovarla por un plazo no mayor al máximo señalado en el artículo 1423 y así sucesivamente.

Asimismo, el art. 1425 estipula que los contratos preparatorios serán nulos si estos no fueron celebrados en la forma en la que especifique la ley para un contrato definitivo, dejando abierta la puerta de la sanción de nulidad, de igual forma dicho contrato deberá de contar con todas las formalidades dispuesta por la ley.

2.2.8. Arras

Las arras en términos generales son entendidas como la entrega de un importe dinerario u otros bienes al momento de celebrar un contrato. No obstante, la evolución de esta institución y el aporte de diversos ordenamientos jurídicos han generado la categorización de diversos tipos de arras de acuerdo a la función que tienen en el contrato. la única característica en común que tienen todos los tipos de arras sea la entrega del dinero o bienes.

2.2.8.1. Arras retractación

Según nuestro artículo 1480 (CODIGO CIVIL , 2021) precisa:

“La entrega de las arras de retractación sólo es válida en los contratos preparatorios y concede a las partes el derecho de retractarse de ellos”.

Menciona (TORRES VÁSQUEZ A. (., 2009) que: las arras de retractación no se entregan como señal de la celebración del contrato, sino como retribución para que las partes adquieran el derecho de desistirse del contrato preparatorio que han celebrado; constituyen el precio que se paga para tener el derecho de retractarse, es decir, de separarse unilateralmente del contrato sin tener que dar explicaciones. Con la entrega de las arras de retractación las partes contratantes están acordando que, cualquiera de ellas, puede decidirse alternativamente por cumplir o por no cumplir el contrato; tanto el cumplimiento como el incumplimiento del contrato constituyen el ejercicio legítimo de un derecho.

Asimismo, el mencionado autor (TORRES VÁSQUEZ A. (., 2009) indica que: El presupuesto de las arras de retractación es diverso del de las arras confirmatorias penales. En ambas existe el poder de una de las partes contratantes de dejar sin efecto el contrato cuando la otra incumple con ejecutar la prestación a su cargo. Pero las arras

confirmatorias penales suponen el incumplimiento del contrato; la disolución del contrato es una facultad del acreedor subordinada al evento del incumplimiento por la contraparte. En cambio, las arras de retractación atribuyen a las partes contratantes el derecho de retractarse del contrato preparatorio que han celebrado; cualquiera de ellas puede retractarse, ilimitada y arbitrariamente, del contrato, prescindiendo del comportamiento de la contraparte.

2.2.8.2. Arras confirmatorias puras

El artículo 1477.- Entrega y devolución de arras del (CODIGO CIVIL , 2021)señala:

La entrega de arras confirmatorias importa la conclusión del contrato. En caso de cumplimiento, quien recibió las arras las devolverá o las imputará sobre su crédito, según la naturaleza de la prestación.

(CREMADES GARCÍA, 2017) Dice que: Las arras confirmatorias puras son aquellas que cumplen un rol probatorio sobre la celebración del contrato, “Hay quien ha considerado que no existen, o que en realidad no son verdaderas arras”; pues se tiene en cuenta – señala la autora – que el rol probatorio no es exclusivo de las arras confirmatorias ni de las arras en general, ya que existen otros medios para probar una relación contractual.

Según una doctrina chilena el autor (CARVAJAL RAMÍREZ, 2005) dice que dentro de las arras confirmatorias podemos distinguir aquellas que funcionan simplemente como «señal», de aquellas que funcionan como «parte del precio». Evidentemente, las arras confirmatorias «parte del precio» se imputan a éste, de forma que no se restituyen pues representan el cumplimiento parcial de la obligación de la parte que las dio. En cambio, las arras «señal», por su carácter de mera prueba, y no de cumplimiento parcial, siempre terminarán por ser restituidas.

2.2.9. Fecha Cierta

Asimismo, (ARMELLA, 2009) indica que para definir a la expresión “fecha cierta” recurre a la definición que brinda la Enciclopedia Jurídica Omeba “La fecha cierta es la designación del día, mes y año que determina la existencia legal del acto o hecho jurídico sin que pueda ser cuestionado por terceros. En los instrumentos públicos se considera fecha cierta a la expresaba en ellos, en virtud de la prevención de la autenticidad que la ley confiere a su contenido. En cambio, los instrumentos privados sólo tendrán fecha cierta cuando la adquieran por alguno de los medios comúnmente admitidos en la legislación”.

Al respecto el autor (TORRES VÁSQUEZ A. , 2012)precisa que el artículo 245° del Código Procesal Civil señala que un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica.

Artículo 245.- 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 produzcan convicción.

(CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE, 2010) nos indica que el documento privado de fecha cierta se caracteriza porque en una controversia

adquiere eficacia jurídica en los supuestos regulados en el artículo 245 del Código Procesal Civil. De acuerdo a los incisos 2 y 3 del precepto legal precitado, un documento privado tiene la calidad de fecha cierta cuando se presenta ante funcionario público, o se presenta ante Notario público para que certifique la fecha o legalice las firmas. La fecha cierta del contrato no está dada por la fecha de la minuta, sino por la fecha del instrumento que la formaliza.

2.2.10. Derechos reales

(TORRES VASQUEZ , 2021) precisa que son derechos sustanciales que contienen carácter patrimonial, lo cual conlleva a inferir que su titular tiene la capacidad de utilizar, explotar y disfrutar los bienes, cual sea su constitución, también posee determinados caracteres como son: el intrínseco poder del titular sobre el bien, determinación del bien, de contenido económico, es inmediato, absoluto, es perpetuo, preferente o en orden de prelación en relación a los acreedores, y se constituyen en número cerrado, pues los únicos derechos reales están regulados por nuestro código sustantivo civil que son posesión, propiedad, usufructo, uso, habitación, superficie, servidumbre, prenda, anticresis, hipoteca y derecho de retención.

2.2.11. Notario publico

Según la (REAL ACADEMIA ESPAÑOLA , 2022) indica que el notario es funcionario público facultado para dar fe de los contratos, testamentos y otros actos extrajudiciales, conforme a las leyes. Persona que deja testimonio de los acontecimientos de los que es testigo.

En el artículo 2 del (DECRETO LEGISLATIVO N° 1049) expresa que:

El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes. Su función también comprende la comprobación de

hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia.

Como refiere el español (OSSORIO, 1984) que el notario es aquel funcionario que tiene una figura fundamental de carácter público en los actos o hechos que tienen relación en el ámbito jurídico. De tal modo (CABANELLAS, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo II 12ª Edición, 1979) refiere que El funcionario es aquel funcionario autorizado por el Estado, a quien le otorgan la fe publica con el fin de autorizar y validar actos jurídicos, de acuerdo a las leyes y actos extrajudiciales, por otro lado el presente autor Argentino en su mismo libro hace hincapié de que el notario es aquel sujeto de derecho vinculado al principio de la fe pública, siendo aquella que le permite dar veracidad y legalidad a aquellos negocios jurídicas, asimismo tiene la función de asesorar a sus clientes en la forma y redacción correcta de los actos o hechos que se desea celebrar entre los interesados.

2.2.11.1. Función del notario

El Notario Público realiza diversas tareas que le son encomendadas en cumplimiento de la Ley del Notario, una de ellas es la certificación de las firmas que corresponden a las partes intervinientes en un contrato o acuerdo, el cual, en la mayoría de casos no es redactado por el Notario sino por las propias partes intervinientes.

El autor español (GIMÉNEZ, 1976) indica que: El notario es aquel funcionario público, que posee la facultad de dar fe y de la presunción de la verdad a aquellos actos de carácter público que son realizados frente a este, siendo considerado como aquel sujeto capacitado para la formación correcta y legal de los actos u hechos de carácter jurídico.

Asimismo (GIMÉNEZ, 1976) precisa que El Notario es aquel que ejerce la función pública de manera autónoma, independiente e imparcial, que se encarga de presumir la verdad y dar fe a aquellos contratos y actos que se celebran frente a él.

Por último, enfatiza (CABANELLAS, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo II 12ª Edición, 1979) de que el notario no es un servidor del Estado, sino que este posee un ejercicio privado de funciones públicas.

En el artículo 3 del (DECRETO LEGISLATIVO N° 1049) ejercicio de la función notarial indica que

El notario ejerce su función en forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial. El ejercicio personal de la función notarial no excluye la colaboración de dependientes del despacho notarial para realizar actos complementarios o conexos que coadyuven a su desarrollo, manteniéndose la responsabilidad exclusiva del notario”.

2.2.12. Escritura publica

2.2.12.1. Definición

La definición legal de escritura pública se encuentra contemplada en el artículo 51 del (DECRETO LEGISLATIVO N° 1049), expresa que: escritura pública es todo documento matriz incorporado al protocolo notarial (que constituye la colección ordenada de registros sobre la misma materia en los que el notario extiende los instrumentos públicos protocolares con arreglo a que autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos.

(TAMBINI AVILA, 2006) indica que La escritura pública es el instrumento público protocolar por excelencia. Es el instrumento original que el Notario, autor del mismo, conserva en su protocolo luego de ser redactado y autorizado de acuerdo a las normas legales vigentes. Este instrumento público formaliza una declaración de voluntad dictada en ejercicio de la autonomía privada, y al ser otorgado (asumido como forma de expresión de esa declaración de voluntad) es autorizado por el Notario (que le atribuye la fuerza de su fe pública)

para conservarlo en su archivo notarial o protocolo, y expedir las copias que las partes requieran.

De acuerdo con (GONZALES BARRÓN, 2012) indica que doctrinariamente se le dan a este medio las siguientes características:

- Instrumento netamente notarial
- De carácter protocolar
- Expresión de la declaración de voluntad de las partes, en la que disponen de sus propios intereses.

2.2.12.2. Estructura de la Escritura Pública

Conforme al artículo 52¹ del Decreto Legislativo N° 1049 establece que la escritura pública se encuentra dividida en tres partes: introducción, cuerpo y conclusión.

2.2.12.2.1. Introducción de la escritura publica

Como lo afirma (TAMBINI AVILA, 2006), la introducción, “se refiere a la comparecencia de las partes, en las que se les nombra y se les identifica, y se califica su capacidad; además, en esta parte se señala el lugar y la fecha de la redacción del instrumento. Desde este primer momento, la capacidad de los otorgantes permite al Notario acoger o rechazar el instrumento”

Sostiene (HERRERA CAVERO, 1987) que siempre antes de la introducción se deberá indicar nombre de los otorgantes y la naturaleza del acto. Esta parte se refiere a la comparecencia de las partes, donde se les nombra e identifica, y se califica su capacidad, señalándose el día, hora y lugar en el cual se redacta el instrumento, esta calificación sobre la capacidad le

¹ Artículo 52. Partes de la Escritura Pública: La redacción de la escritura pública comprende tres partes: a) Introducción. b) Cuerpo; y, c) Conclusión

permitirá el notario determinar si otorga o no el instrumento.

Según el artículo 53 del (DECRETO LEGISLATIVO N° 1049), antes de la introducción de la escritura pública, el notario expresara:

- a) El nombre de los otorgantes de la escritura pública.
- b) La naturaleza jurídica del acto jurídico de que trata la escritura pública.

El notario dará fe de conocer a los otorgantes y/o intervinientes o de haberlos identificado. Es obligación del notario acceder a la base de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil -RENIEC- en aquellos lugares donde se cuente con acceso a Internet y sea posible para la indicada entidad brindar el servicio de consultas en línea, para la verificación de la identidad de los intervinientes mediante la verificación de las imágenes, datos y/o la identificación por comparación biométrica de las huellas dactilares. Cuando el notario lo juzgue conveniente exigirá otros documentos y/o la intervención de testigos que garanticen una adecuada identificación.

El artículo 54 del Decreto Legislativo Nro. 1049 establece que tal introducción expresará lo siguiente (en forma obligatoria y no facultativa):

- a. Lugar y fecha de extensión del instrumento:** (GONZALES BARRÓN, 2012) indica que la escritura pública como instrumento protocolar que contiene un negocio jurídico se da en presencia del notario, requiere ser ubicado en tiempo y espacio. La mención del lugar permite localizar el instrumento y si ha sido extendido dentro de los límites de competencia establecidos para el notario. Sin embargo, en caso haya omisión del mismo, se utiliza un lugar presunto amparado en la

buena fe y en el normal desenvolvimiento de las actividades notariales.

En cuanto a la fecha, se justifica ya que el protocolo notarial es un conjunto de instrumentos ordenados en forma cronológica. En ese sentido, no cabe un instrumento posterior a su antecesor, pero que sea de fecha anterior, este error ocasiona su nulidad por presunción en la falsedad de la fecha y por infracción a la norma imperativa.

- b. Nombre del notario:** (GONZALES BARRÓN, 2012) precisa que es de suma importancia ya que así se sabe que el instrumento ha sido otorgado por la persona que cuenta con nombramiento oficial de acuerdo a ley. En caso el notario se encuentre de licencia o de vacaciones, se deberá hacer mención de dicha situación indicando el nombre del notario que sustituye o reemplaza al titular del oficio notarial.
- c. Nombre, nacionalidad, estado civil, domicilio y profesión u ocupación de los otorgantes; seguida de la indicación que proceden por su propio derecho.**
- d. El documento nacional de identidad - DNI, los documentos de identidad o de viaje determinados para la identificación de extranjeros en el territorio nacional conforme a la normatividad sobre la materia, y la verificación de la respectiva categoría y calidad migratorias vigentes que lo autorice a contratar.**
- e. La circunstancia de intervenir en el instrumento una persona en representación de otra, con indicación del documento que lo autoriza.**

- f. La circunstancia de intervenir un intérprete en el caso de que alguno de los otorgantes ignore el idioma en el que se redacta el instrumento.**

Al respecto, (GONZALES BARRÓN, 2012) señala acerca del intérprete que "NO ES UN DECLARANTE en la escritura en el sentido de que sobre él no recaen los efectos del negocio, ni tampoco actúa en representación de parte, por lo que su participación se limita a traducir el texto documentado de la escritura a uno o más de los comparecientes que no son inteligentes en el idioma propio del instrumento"

- g. La indicación de intervenir una persona, llevada por el otorgante, en el caso de que éste sea analfabeto, no sepa o no pueda firmar, sea ciego o tenga otro defecto que haga dudosa su habilidad, sin perjuicio de que imprima su huella digital. A esta persona no le alcanza el impedimento de parentesco que señala esta Ley para el caso de intervención de testigos.**
- h. La fe del notario de la capacidad, libertad y conocimiento con que se obligan los otorgantes.**
- i. La indicación de extenderse el instrumento con minuta o sin ella; y,**
- j. Cualquier dato requerido por ley, que soliciten los otorgantes o que sea necesario a criterio del notario**

Sostiene (GONZALES BARRÓN, 2012) que es necesario tener en cuenta que, es aquí donde el notario dará fe de conocer o haber identificado a los comparecientes. Si es persona natural, lo hará a través del DNI, carnet de extranjería, pasaporte; y si es persona jurídica, pedirá la vigencia de poder actualizada de su representante o representantes. El notario dará fe de identidad, a

través de la comparación biométrica de la ficha RENIEC y la fotografía y huellas de la persona que figuran en el documento de identificación.

2.2.12.2.2. Cuerpo de la escritura publica

(TAMBINI AVILA, 2006) precisa que La ley de notariado no establece una definición; sin embargo, sí determina su contenido. El cuerpo es la transcripción literal de la minuta y contiene íntegramente el contrato o acto jurídico objeto de escrituración.

El artículo 57 del Decreto Legislativo Nro .1049 señala que el cuerpo de la escritura pública debe contener:

- a. La declaración de voluntad de los otorgantes, contenida en minuta autorizada por letrado, la que se insertará literalmente.**
- b. Los comprobantes que acrediten la representación, cuando sea necesaria su inserción.**
- c. Los documentos que los otorgantes soliciten su inserción.**
- d. Los documentos que por disposición legal sean exigibles.**
- e. Otros documentos que el notario considere convenientes.**

Con relación a lo descrito (TAMBINI AVILA, 2006) indica que La declaración de voluntad de las partes se materializa en un documento llamado minuta. Gramaticalmente significa borrador o proyecto del contrato o acto a escriturarse, describe las partes esenciales o cláusulas del mismo, y que después será reproducido e

instrumentalizado dando como resultado final la escritura pública, encontrándose plenamente perfeccionado de acuerdo a las formalidades de ley. En todo sentido, la minuta es el documento en el cual se plasma la declaración de voluntad expresada a través del contrato que tiene valor jurídico para las partes y se encuentra debidamente autorizada por un abogado colegiado.

Esta minuta tiene las siguientes características (TAMBINI AVILA, 2006):

- Contiene un acto jurídico
- Es una solicitud de escrituración dirigida al notario
- Contiene la voluntad de los otorgantes
- Redactada por abogado y firmada por los otorgantes y el abogado.
- Debe tener fecha
- Tiene valor probatorio entre las partes
- Es instrumento privado

2.2.12.2.3. Conclusión de la escritura publica

Referente a la conclusión de la escritura pública el artículo 59 del (DECRETO LEGISLATIVO N° 1049), indica que la conclusión expresará:

- a. La fe de haberse leído el instrumento, por el notario o los otorgantes, a su elección.**
- b. La ratificación, modificación o indicaciones que los otorgantes hicieren, las que también serán leídas.**

- c. La fe de entrega de bienes que se estipulen en el acto jurídico.**
- d. La transcripción literal de normas legales, cuando en el cuerpo de la escritura se cite sin indicación de su contenido y están referidos a actos de disposición u otorgamiento de facultades.**
- e. La transcripción de cualquier documento o declaración que sea necesario y que pudiera haberse omitido en el cuerpo de la escritura.**
- f. La intervención de personas que sustituyen a otras, por mandato, suplencia o exigencia de la ley, anotaciones que podrán ser marginales.**
- g. Las omisiones que a criterio del notario deban subsanarse para obtener la inscripción de los actos jurídicos objeto del instrumento y que los otorgantes no hayan advertido.**
- h. La corrección de algún error u omisión que el notario o los otorgantes adviertan en el instrumento.**
- i. La constancia del número de serie de la foja donde se inicia y de la foja donde concluye el instrumento; y,**
- j. La impresión dactilar y suscripción de todos los otorgantes así como la suscripción del notario, con indicación de la fecha en que firma cada uno de los otorgantes así como cuando concluye el proceso de firmas del instrumento.**

k. La constancia de haber efectuado las mínimas acciones de control y debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos, especialmente vinculado a la minería ilegal u otras formas de crimen organizado, respecto a todas las partes intervinientes en la transacción, específicamente con relación al origen de los fondos, bienes u otros activos involucrados en dicha transacción, así como con los medios de pago utilizados”.

(GONZALES BARRÓN, 2012) indica que: La finalidad de la lectura es dejar constancia que los otorgantes han dado su conformidad con total conocimiento del contenido del documento. Su importancia es tal, que si el notario no deja constancia de la fe de lectura, el instrumento será nulo careciendo de todo valor legal. En algunas ocasiones, puede ocurrir que a través de la lectura del documento se detecten algunos errores u omisiones, y es este momento el ideal para subsanarlos garantizando su integridad textual. Estas subsanaciones se realizarán mediante una adenda aclaratoria. Habiéndose dado lectura a la totalidad del texto, se entiende que los comparecientes están debidamente informados prestando aquí su expreso consentimiento, ratificándose en su declaración de voluntad. Aún en esta fase, los otorgantes pueden hacer modificaciones o agregados al texto del documento consignándose en la parte conclusiva del mismo. Si esta modificación o agregado es contradictorio a lo antes expuesto, prevalece esta última declaración.

2.2.12.2.3.1. Registro de Escrituras Pública

En el artículo 50 de la (DECRETO LEGISLATIVO N° 1049), indica que el registro de actos públicos extenderá los actos, protocolos y actos que determine

la Ley. Y el artículo 51 de la misma ley dice que el documento público es cualquier documento matricial incluido al protocolo notarial, acreditado por un notario, que comprende unidad o variedad de actos jurídicos. Ahora en los registros de escrituras públicas se inscribe lo relacionado con la propiedad inmobiliaria, quien se encarga de la inscripción y publicación de escrituras, hechos y contratos sobre la propiedad inmobiliaria de los peruanos, esto incluye el registro de propiedades, naves, embarcaciones de pesca, aviones y derechos mineros. También se registra la documentación de las personas naturales, entre estos actos de mandatos y facultades, sucesiones intestadas, registros personales y mercantiles.

2.2.13. La motivación de las resoluciones judiciales

(HERNANDEZ SUAREZ & VALIENTE MORENO, 2019) citando a Zavaleta rodríguez indica que: La motivación de las resoluciones judiciales constituye el conjunto de razonamientos de hecho y de derecho a cargo del juez, los cuales va a respaldar su decisión; la debida motivación, en el plano procesal, consiste en fundamentar y exponer los argumentos fácticos y jurídicos que sustentan su decisión.

(EXPEDIENTE N° 0728-2008-PHC/TC) precisa que: El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones, objetivos que lo lleven a tomar una determinada decisión. Esas razones [...] deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso

2.2.14. Medios impugnatorios

En palabra de (COCA GUZMÁN S. J., 2021) menciona que los medios impugnatorios son aquellos mecanismos a través de los cuales se solicita la

revisión de un acto procesal, presuntamente afectado de un vicio o error, realizada por una de las partes o un tercero legitimado dirigida al mismo juez que resolvió las pretensiones formuladas en el acto procesal mencionado o al juez superior (reposición, apelación, casación y queja).

En el(CODIGO PROCESAL CIVIL , 2022) En el Artículo 355 indica que :

Medios impugnatorios Mediante los medios impugnatorios las partes o terceros legitimados solicitan que se anule o revoque, total o parcialmente, un acto procesal presuntamente afectado por vicio o error.

(MONROY GÁLVEZ, 1992) Indica que se trata de un instituto sólo utilizable por los elementos activos de la relación procesal que tienen interés directo en el resultado del proceso o del acto procesal que se impugna, es decir, la parte o el tercero legitimado. También es notorio el hecho que el uso de un medio impugnatorio implica una petición a un juez, sea para que éste realice el acto concreto que implica la impugnación -el nuevo examen- o para que lo haga el juez jerárquicamente superior a éste.

2.2.14.1. Clases de medios impugnatorios

Indica (FERNÁNDEZ SÁNCHEZ, 2016) que existe, por tanto, una distinción absoluta entre una y otra. Así, entonces, en el caso de los remedios, estas estarían dirigidas a servir como herramienta para el cuestionamiento de actos procesales no contenidos en resoluciones, y en el caso de los recursos, estos de manera opuesta a la primera, estarían destinadas a cuestionar actos contenidos en resoluciones.

2.2.14.2. Requisitos de admisibilidad de los medios impugnatorios

(CODIGO PROCESAL CIVIL , 2022) en el Artículo 357.- Requisitos de admisibilidad de los medios impugnatorios:

Los medios impugnatorios se interponen ante el órgano jurisdiccional que cometió el vicio o error, salvo disposición en

contrario. También se atenderá a la formalidad y plazos previstos en este Código para cada uno.

En cuanto el autor (FERNÁNDEZ SÁNCHEZ, 2016) menciona que: Los primeros serían “aquellos medios impugnatorios encaminados a lograr que se anule o rescinda determinados actos procesales que no se encuentran contenidos en resoluciones. Se interpone ante el mismo juez que conoció el acto procesal materia de impugnación, a fin de que este proceda a destruirlo por medio de una declaración rescisoria”. Por su parte, los recursos son “medios impugnatorios destinados para atacar los actos procesales que se encuentran contenidos en resoluciones, es decir, se utilizan para solicitar el reexamen de decisiones judiciales” Existe, por tanto, una distinción absoluta entre una y otra. Así, entonces, en el caso de los **remedios**, estas estarían dirigidas a servir como herramienta para el cuestionamiento de actos procesales no contenidos en resoluciones, y en el caso de los **recursos**, estos de manera opuesta a la primera, estarían destinadas a cuestionar actos contenidos en resoluciones

(FERNÁNDEZ SÁNCHEZ, 2016) precisa que en cuanto a las **formalidades y plazos**, el legislador ha considerado que estos también son requisitos de admisibilidad, esto quiere decir que para interponer un medio impugnatorio, además de las normas generales expuestas en el Capítulo I del Título XII Medios Impugnatorios, se debe observar obligatoriamente las formalidades específicas en relación a cada tipo de medio impugnatorio, sean estos remedios o recursos y dentro de estos últimos los relacionados a las reposiciones, apelaciones, casaciones y queja.

2.3. Definiciones Conceptuales

- **Buena fe:** (REAL ACADEMIA ESPAÑOLA , 2022) precisa que se habla de la Buena intención.
- **Buena fe subjetiva :** Sostiene (MARTINS COSTA, 1999) que “es un estado de conciencia, una convicción; y se dice que es subjetivo porque el intérprete debe aplicar el sujeto de la relación jurídica, su estado psicológico, su convicción íntima, para su aplicación; Por lo tanto, es una idea de la ignorancia, la errónea creencia en la existencia de una situación regular, en función de su propia ignorancia o una aparición incorrecta de una determinada acción que se concreta en la creencia en su propio derecho o en la ignorancia de dañar los derechos de los demás”.
- **Documento privado:** (DICCIONARIO ABC , 2022) nos dice que es aquel documento realizado entre particulares en el que no ha intervenido ningún funcionario público.
- **Documento:** (DICCIONARIO ABC , 2022)Un documento es la prueba o testimonio material de un hecho o acto que una persona física o jurídica, una institución, asociación, etc., que puede ser de carácter público o privado, realizan como consecuencia del ejercicio de sus actividades y funciones y que podrá ser plasmado en una unidad de información que observe cualquier soporte, papel, cinta, disco magnético, película y fotografía, con el objeto de preservarlo en el tiempo en caso de necesitarlo para presentarlo como prueba, recuerdo o legado a alguien.
- **Compromiso de contratar:** Contrato preparatorio netamente obligación, regulado por el Código Civil, en la que ambas partes se comprometen a celebrar un contrato definitivo.
- **Acto inscribible:** Son todos los actos especificados en el artículo 2019 del C.C., los cuales contarán con la protección de registros

públicos brindándole publicidad registral y de esta manera, brinda a la sociedad el conocimiento suficiente sobre el negocio jurídico realizado entre las partes de un contrato

- **Bien inmueble:** Son llamados bienes inmuebles, todo bien que de acuerdo a su naturaleza no pueden ser objeto de traslado, esto es debido a que si esto sucede se estaría alterando de algún modo su estructura.
- **Bien mueble:** Son llamados bienes muebles, a todos los bienes que pueda ser trasladado de un lugar a otro, sin que esto afecte de alguna manera su estructura. Ej. Avión, vehículo, etc.
- **Registro:** (REAL ACADEMIA ESPAÑOLA , 2022) nos dice que: Título dónde se vinculan determinados eventos o cosas; fundamentalmente los que deben estar registrados oficialmente de manera permanente.
- **Titularidad:** Cualidad o condición de titular. Propiedad de algo legalmente reconocido (RAE, 2015)
- **Propiedad:** La propiedad, indica (Gonzales, 2015) que Es un derecho subjetivo, lo que denota la identificación de la norma, del interés de una sustancia, entretanto que los terceros se hallan en una posición totalmente ajena, al no poseer una obligación específica hacia el titular del derecho, tomando entonces esta definición la protección de la propiedad es proteger el aprovechamiento del titular legítimo.
- **Asociación:** el artículo 80 del (CODIGO CIVIL , 2021) indica que, La asociación es una organización estable de personas naturales o jurídicas, o de ambas, que a través de una actividad común persigue un fin no lucrativo.
- **Bien:** (CABANELLAS, 1989) precisa que es una cosa, sea esta materia de apropiación o esencia de un derecho. En ese sentido,

un bien puede ser o no trasladable, es decir, inmueble, mueble o incorporal, constituyéndose como un patrimonio.

- **Corte suprema:** Es el órgano del Estado encargado de ejercer y administrar justicia en el país de acuerdo con la Constitución y las leyes, garantizando la defensa de los bienes y derechos de los ciudadanos.
- **Acreeedor:** sujeto activo de la relación jurídica que tiene la facultad de exigir al deudor la conducta a que se obligó.

CAPÍTULO III

PLANTEAMIENTO DE PROBLEMA

3.1. Problema

En la práctica nacional del sistema jurídico civil, es un conflicto frecuente, entender cuáles son las causas que llevan a los justiciables cuando hay pedidos sobre mejor derecho de propiedad, este hecho en particular ha sido materia de análisis por los graduandos, llevándonos a formular las siguientes preguntas:

3.1.1 Problema General

¿La buena fe pública registral de la persona jurídica es distinta al de la persona natural, cuando se oponen derechos reales con un contrato de carácter preparatorio?

3.1.2 Problemas Específicos

- ¿El contrato preparatorio de compraventa con arras de retracto lo convierte en un contrato definitivo?
- ¿El sistema dual de transmisión de un bien inmueble, esto es, el de la enajenación y su respectiva inscripción de la persona jurídica, garantiza el mejor derecho de propiedad frente a la persona natural cuando existe concurrencia de acreedores?

3.2. Objetivos

3.1.3 Objetivo General.

Explicar si la buena fe pública registral puede ser ejercida por una persona jurídica en el contrato de compraventa. Y en el caso de que exista concurrencia de acreedores, establecer si el contrato de carácter preparatorio es uno que permita la oposición de un derecho real.

3.1.4 Objetivos Específicos.

- Determinar si el contrato preparatorio de compraventa con arras de retracto es un contrato definitivo o un contrato preparatorio.
- Explicar si la enajenación y posterior inscripción de un bien inmueble por parte de una persona jurídica, es determinante cuando se trata de casos en concurrencia de acreedores con una persona natural.

3.3. Variables

3.3.1. Variable independiente

Buena fe pública registral en la compraventa.

3.3.2. Variable dependiente

Persona jurídica.

Persona natural.

3.4. Supuestos

3.4.1. Supuesto General

La buena fe pública registral, si puede ser ejercida por una persona jurídica en la compraventa, para ello es necesario que sea ejercida por un representante legal que recaer en una persona natural, asimismo un contrato preparatorio no resulta suficiente para oponerse en un derecho real.

3.4.2. Supuestos específicos

- Las arras de retracto en un contrato preparatorio de compraventa no lo convierten en un contrato definitivo.
- La transmisión de un bien mueble a través del sistema dual de la enajenación y posterior inscripción no es determinante para preferir a una persona jurídica frente a una persona natural.

CAPITULO IV

METODOLOGÍA

4.1. Tipo de investigación

El tipo de investigación para el presente trabajo es cualitativo porque las preguntas de investigación versaran sobre cuestiones no cuantificables, utilizando la recolección de datos sin medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de interpretación.

4.2. Nivel de Investigación

La presente investigación se encuadra en el nivel de investigación descriptiva, en razón que no se manipulará la variable, cuando mencionamos que el nivel de investigación es descriptivo es debido a que el proceso de la recolección de datos coadyuvará para poder recopilar o recoger la información necesaria de una manera autónoma y unida, esto porque cumple una finalidad, que es la de identificar fundamentalmente las características y puntos importantes de las variables.

4.3. Diseño de Investigación

Serán de tipo no experimental, en mérito que no habrá una manipulación de las variables, como ya lo habíamos señalado líneas precedentes, pues, nos fundamentaremos en la observación - análisis del contenido recopilado, ya que es objeto de estudio, de esta manera se busca obtener resultados transparentes y naturales.

4.4. Método de Investigación

La presente investigación es de corte Descriptiva – Explicativa. Para lo cual a fin de tener precisión en el tema abordado, utilizaremos en el análisis de la decisión jurisdiccional los métodos de interpretación en el derecho, debido a la labor argumentativa que necesita, utilizaremos el método de interpretación sistemático, histórico.

4.5. Muestra

La muestra está conformada por la Sentencia Casatoria Nro. 3272-2018-JUNIN, para lo cual tendremos a bien analizar cómo se estructura la decisión jurisdiccional y como esta se encuentra motivada.

4.6. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

Se utilizo la siguiente técnica:

- **Análisis de documentos:** Mediante el análisis documentado obtendremos la información sobre la Casación N° 3272-2018-Junín.
- **Fichaje de materiales escritos:** Con esta técnica se aplica la recolección de material dentro de un marco documental para la presente investigación, con el objetivo de obtener información útil y veraz.
- **Aplicación de la lógica jurídica:** Esto es establecer si las premisas de orden fáctico y jurídico se concatenan adecuadamente con la conclusión en la Casación N° 3272-2018-Junín.

4.7. Procedimiento de Recolección de Datos

La recolección de datos se realizó de la siguiente manera.

- Análisis de la Sentencia Casatoria Nro. 3272-2018-JUNIN
- Ideación y problematización del problema de investigación.
- Elaboración de la tesina de investigación.
- Procesamiento y análisis de los datos.
- Elaboración del informe final de la tesina.
- Presentación y defensa de la tesina.

4.8. Validez y Confiabilidad del Estudio

En la presente investigación no fue necesario someter a validez ni confiabilidad, ya que se trataron de instrumentos documentarios como es una Sentencia Casatoria Nro. 3272-2018-JUNIN.

4.9. Plan de Análisis, Rigor y Ética

Durante el transcurso de la ejecución de la presente tesina, se aplicaron los principios que corresponden a la ética entre ellos el de responsabilidad y honestidad.

CAPÍTULO V

RESULTADOS

Luego del análisis de la sentencia casatoria, se tuvo los siguientes resultados:

- Los conflictos jurídicos que tienen como consecuencia actos de mejor derecho de propiedad en nuestra justicia ordinaria, son frecuentes, esto lo pudimos advertir de la investigación que realizamos y del material que ha sido acopiado.
- Consideramos que los títulos que recaen sobre determinados actos jurídicos que en el presente caso, tuvieron dos elementos centrales (sujetos de derecho individual y colectivo frente a la buena fe pública registral) se consolidaron uno en una compraventa onerosa por parte de una asociación y de otro lado, los derechos solicitados por parte de personas naturales que consideraban que el contrato preparatorio que ellos tenían era un justo título suficiente para acreditar su derecho; sin embargo, se pudo establecer del razonamiento judicial que al evaluar el documento, este no se trataría de un contrato preparatoria con arras de retracto, sino que es un documento conforme a la realidad de un contrato definitivo, es decir, es suficiente para reclamar derechos de mejor acreencia en la propiedad.
- Resulto de interés en particular por los graduandos, comprender el significado de la mala fe, debido a que la accionante que pertenece a la persona jurídica, comprendía de las cláusulas comprendidas en el contrato preparatorio, que en realidad era un contrato definitivo, de tal manera que el conocimiento sobre determinado actividad humana integrada en un documento, en efecto alude a la mala fe, en contraposición a que la buena fe pública registral conforme a nuestra legislación civil indican la ignorancia o desconocimiento que tiene la parte que adquiere el bien, situación que en el caso analizado no se cumple.

- Fue de utilidad práctica, el uso de la argumentación jurídica, es decir, la aplicación del silogismo jurídico en el análisis de la sentencia casatoria que fue la muestra utilizada, pudimos establecer que la justificación interna guarda logicidad, en la medida que las premisas fácticas y jurídicas tienen una conclusión lógica, eso se desprende de los considerandos segundo y cuarto, cuando se aborda de forma puntual el problema sobre el contrato preparatorio con arras de retracto y la aplicación en la realidad. En el ámbito de la justificación externa, pese a que se invocaron causales sobre motivación aparente, se pudo establecer fehacientemente que el argumento fáctico tiene sustento probatorio con el acervo documental propuesto por la parte demandada, en igual sentido, la utilización de las normas en el caso planteado tiene validez, con lo que en este ítem, el resultado del trabajo de investigación fue visibilizado de forma óptima.

CAPÍTULO VI

DISCUSIÓN

Con relación al ámbito de discusión, de los actos de investigación sobre la materia analizada, si bien, tratan sobre el mejor derecho de propiedad y buena fe pública registral, existe coincidencia con el trabajo de investigación del autor GODOY HUAMAN en su tesis para obtener el grado de Abogado, titulado "LA APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS JURÍDICOS DE MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD POR LOS OPERADORES JURÍDICOS EN LO CIVIL DE HUANCVELICA", llegamos a establecer que tratándose de una decisión jurisdiccional, es necesario realizar un análisis de la labor argumentativa de los operadores jurisdiccionales, cuando conocen conflictos jurídicos, y al ser criterios jurídicos su labor consiste en una labor eminentemente argumentativa, en tal sentido, en dicha investigación se llegó a la conclusión que los criterios jurídicos no eran los adecuados, en ese sentido, el análisis que se realizó en base a nuestro trabajo, si bien tuvo un enfoque diferente, no se basó en la muestra de una decisión jurídica, sino en datos estadísticos, su función fue la de establecer la aplicación de criterios jurídicos.

En la sentencia que fue materia de análisis, se pudo apreciar estos criterios jurídicos, en tres momentos bien definidos, en la decisión de primera instancia, en la decisión de segunda instancia y finalmente en la decisión de instancia extraordinaria o casación, visibilizándose que en cada instancia hubo una decisión jurídica distinta.

Pudimos entender que la labor de la jurisprudencia en el caso particular que fue materia de análisis no fue ajeno a otro tipo de decisiones jurídicas que plasmamos en nuestros antecedentes de investigación de nivel jurisdiccional, así tuvimos a bien analizar los siguientes casos judiciales:

1. CASACION N° 34-2018-AREQUIPA, centrándonos en el fundamento destacado (SÉPTIMO), parte pertinente: "(...) con ellas se busca que el órgano jurisdiccional mediante una sentencia declarativa señale que la propiedad es exclusiva de una persona determinada y ante el supuesto

de que existan dos títulos de propiedad sobre el bien, lo que se hace es compulsar los títulos de propiedad existentes”.

2. CASACION N° 11360-2017-LAMBAYEQUE, que señala en el fundamento destacado (DÉCIMO): “(...) como bien se ha dicho el proceso de mejor derecho de propiedad tiene por finalidad dirimir la controversia existente entre dos títulos de propiedad que ostentan las partes en un proceso; decantándose por preferir a uno de ellos en base a reglas de oponibilidad (...)”.

Lo que nos lleva a indicar que si bien, nuestro trabajo de investigación, en efecto, se trató de la discusión sobre un contrato de compraventa y un aparente contrato preparatorio, se tuvo que dirimir la controversia bajo dos títulos de propiedad, que finalmente se estableció de forma específica que el denominado contrato preparatorio con arras de retracto, se trataba en realidad de un contrato definitivo, razones por las cuales solo se otorgaron las acciones correspondientes en el cincuenta por ciento a la parte recurrente.

PROYECTO DE LEY

INCORPORACIÓN DEL TERCER PÁRRAFO AL ARTICULO 2014 DEL CÓDIGO CIVIL ESTABLECIENDO QUE LA ACTUACIÓN DE MALA FE COMPROBADA NO PUEDE OTORGAR DERECHOS REALES, AUNQUE EXISTA INSCRIPCIÓN REGISTRAL

I. Exposición de motivos

La Constitución Política del Perú en el segundo párrafo del Artículo 103°, indica que no se ampara el abuso del derecho, por cuanto los actos jurídicos que irrogan derechos reales están revestidos de un principio determinante, la buena fe pública registral, el cual se orienta a que los sujetos de derecho realizan acciones dentro de los parámetros de la ley, las buenas costumbres y el orden público, etc. Por lo que no cabe un ápice de permisión de usar su concepto contrario, la mala fe para adjudicarse derechos de carácter real.

Para interiorizar el presente proyecto de ley, debemos centrar su atención al principio invocado en el párrafo anterior, es decir la buena fe pública registral y su protagonista opuesto, la mala fe, el primero es un principio básico en nuestro ordenamiento jurídico civil, el cual se encuentra señalado de manera específica en el Libro IX Registros Públicos en su Artículo 2014°, que nos indica que a través de la buena fe pública registral se pueden adquirir derechos reales, pues esta se presume, salvo prueba en contrario, es decir es una presunción *iuris tantum*, cuyo texto es literalmente lo siguiente:

“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”.

Caso contrario, tenemos a la mala fe como un antagonista que sanciona los actos contrarios a el ordenamiento jurídico con la pérdida o impedimento de otorgar derechos reales, la cual muchas veces no es muy desarrollado en la literatura normativa.

Nuestra propuesta normativa tiene por finalidad la incorporación de ese precepto que es contrario a la buena fe registral, nos referimos obviamente a la mala fe debidamente comprobada y corroborada, situación que debería tener como consecuencia la sanción de no otorgar, generar, crear derechos reales aunque exista inscripción registral, lo cual coadyuvaría a establecer una claridad y literalidad en la aplicación del Artículo 2014° del CC, porque no existe una sanción a la mala fe.

La presente iniciativa normativa tiene relación directa con los Artículos 1135°, 1136°, 1584°, 1680°, 1708°, 2016°, 2022°, 2023° del Código Civil, los cuales hacen referencia a la buena fe pública registral, sin embargo nuevamente no se aprecia una proscripción de la mala fe.

En atención a los fundamentos indicados, el presente proyecto de ley, propone la incorporación del precepto jurídico de la mala fe, la cual al estar debidamente comprobada no pueda otorgar derechos reales, aunque exista la inscripción registral que nos indica el Artículo 2014° del Código Civil, por cuanto la propia norma suprema que es la Constitución no avala el abuso del derecho.

II. Análisis de costo - beneficio

El presente proyecto de ley tendrá como consecuencia un impacto en el ordenamiento jurídico civil, al incorporar el concepto de la mala fe comprobada y corroborada no puede otorgar derechos reales aunque existe inscripción registral, de manera oportuna e idónea, lo cual ya no estará sometida a interpretación, en mérito que ostentará una aplicación

literal, en tal sentido, se fortalece los conceptos jurídicos como la mala fe que a diferencia de su par contrario que es la buena fe pública registral que tiene sobreabundante desarrollo en nuestra doctrina y en el marco normativo civil, el beneficio concreto de la presente propuesta de ley servirá para delimitar la que es imposible otorgar derechos reales a quien actúa de mala fe, lo cual tendrá resultados, una mejora en el sistema jurídico civil, registral y judicial de nuestro país, en el sentido que fortalece la seguridad jurídica de los justiciables al proscribir la mala fe debidamente comprobada y corroborada, la aplicación de propuesta normativa en absoluto ocasiona costo alguno al Estado peruano, contrario sensu, se observa beneficios como la seguridad jurídica en el ámbito jurisdiccional que privilegia la buena fe pública registral y sancionando a la mala fe.

III. Impacto en la legislación nacional

El presente proyecto de ley, surtirá sus efectos en la normatividad jurídica civil sustancial, sobre los alcances de la imposibilidad de otorgar derechos reales a quien obra de mala fe, debidamente comprobada aunque tenga inscripción registral, en razón que nuestro ordenamiento legal proscribe el abuso de derecho, con la finalidad de brindar de manera adecuada la tutela tanto de la buena fe pública registral y la sanción legal del impedimento de otorgar derechos reales a quien actúa de mala fe debidamente comprobada.

IV. Proyecto de Ley

LEY QUE INCORPORA EL TERCER PÁRRAFO AL ARTÍCULO 2014° DEL CÓDIGO CIVIL

Artículo 1.- Modifíquese el artículo 2014° del Código Civil, incorporando el tercer párrafo de la misma, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho

de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita 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.

La actuación de mala fe, debidamente comprobada, no puede otorgar derechos reales aunque exista inscripción registral. (El resaltado y cursiva es nuestro)

CAPÍTULO VII

CONCLUSIONES

Sobre la base de todo lo analizado, estudiado y sometido a valoración precedentemente, en el marco de análisis de la situación problemática surgida por delimitar si la buena fe pública registral de la persona jurídica es distinta al de la persona natural, cuando se oponen derechos reales con un contrato de carácter preparatorio y luego de evaluar el problema y objetivos plasmados, pudimos establecer como conclusiones del presente método de estudio de caso jurídico las siguientes:

- La buena fe pública registral como concepto jurídico, implica una actividad humana que trasciende a través de la exteriorización de manifestaciones humanas, que el sistema jurídico brinda determinados efectos legales, en tal sentido, el ejercicio de la buena fe pública registral si es puede ser ejercido por una persona jurídica en la medida que se trata de un sujeto de derecho reconocido legalmente y que además se encuentra regulado en el ámbito de protección civil, en dicho sentido, es necesario que su actividad se vea desplegada por una persona natural que represente dicha función.
- Resulta de especial importancia la evaluación de la buena o mala fe de una persona jurídica, ello solo puede ser posible conforme se ha señalado en la conclusión primigenia, por un sujeto de derecho individual (persona natural), en base a la conducta que estos despliegan es posible verificar si una persona jurídica actuó o no con buena fe, en el caso en particular, advertimos que la demandante quien alegó inicialmente señalar que actuó de buena fe, no se dio en dicho contexto, por la razón que ella conocía los alcances de la compraventa del año dos mil cuatro, este extremo en particular se encontraba señalado en el propio contrato del año dos mil cinco, es más se consignó una cláusula expresa que el bien se encontraba habitado.

- En relación al contrato preparatorio con arras de retracto, llegamos a la conclusión que, al no ser un contrato definitivo, legalmente no podría ser utilizado para oponer derechos reales frente a la acreencia de mejor derecho de propiedad, debido a que su estructura no se encuentra perfeccionada, entrando en la categoría de contratos en proceso de conformación bajo determinadas condiciones. Si bien en el trabajo de investigación, a través de la sentencia casatoria, se tuvo como componente este precepto, se evaluó jurídicamente que en efecto se trata de un contrato definitivo, es decir, le dieron una apariencia jurídica distinta al de la realidad, lo que conllevó a que los juzgadores utilizando los mecanismos legales, adviertan que en realidad se trataba de un contrato definitivo, situación que permitió resolver la controversia, resguardando el cincuenta por ciento de la parte opositora.
- En relación con el sistema dual de transmisión de la propiedad inmueble determinada, corresponde atender a un conflicto jurídico de naturaleza real, para tal fin fue necesario utilizar la argumentación jurídica, al respecto, la enajenación y posterior inscripción de un bien inmueble por parte de una persona jurídica, no resulta determinante cuando se trata de casos en concurrencia de acreedores con una persona natural. Debido a que la condición de la buena fe o mala fe, si resulta de trascendental importancia, en el caso en concreto se tiene que la persona natural demandada tiene un documento de fecha anterior sin embargo el documento que tiene la persona jurídica es un documento de fecha posterior e inscrito. Si bien nuestra legislación alude a la prelación y a la seguridad registral, este precepto, conforme lo ha señalado el tribunal de casación, no puede sobrepasar el marco legal y de esta manera causar afectación, nos permitimos a fines de consistencia metodológica transcribir literalmente la parte pertinente del fundamento quinto de dicha decisión que de forma razonada señala: ***“(...) En ese sentido, no es factible otorgar prioridad a la formalidad de la inscripción registral para justificar una conducta deshonesto o un actuar fraudulento, que el ordenamiento jurídico en extremo alguno puede amparar, teniendo***

en cuenta que el principio de la buena fe irradia todo el ordenamiento jurídico en su conjunto (...)”.[El subrayado es nuestro].

- El razonamiento a nuestra consideración, que inicialmente fue observado por la impugnante en la vertiente de la justificación externa, esto es la inaplicación inválida de los artículos 2014 y 2022 del Código Civil, por parte de los juzgadores de segunda instancia, en el entendido que el derecho inscrito por la demandante era suficiente para dar lugar al artículo 2022 del Código Civil que regula la oponibilidad de derechos reales inscritos con anterioridad, no tuvo en efecto sustento legal, consideramos que las normas al tener que ser interpretadas de forma sistemática, deben ser analizadas no solo con otras normas de carácter sustantivo, sino que es necesario aplicar los principios generales del derecho, que tienen como matiz, el orientar adecuadamente en este caso a los juzgadores a interpretar con mejor criterio los supuestos de hecho contenidos en normas jurídicas. Dicho así, la razón suficiente en el caso plasmado de interpretar adecuadamente en aplicación sistemática con el artículo 2014 del Código Civil, resulto evidente que la demandante actuó con mala fe, en consecuencia, oponer un derecho real inscrito con mala fe, vacía de contenido el principio de la buena fe pública registral.

CAPÍTULO VIII

RECOMENDACIONES

A lo largo del desarrollo de la presente investigación, logramos delimitar la posibilidad de realizar recomendaciones que ayuden a mejorar la administración de justicia, en torno a los futuras manera de alcanzar la resolución de conflictos relacionado al mejor derecho de propiedad como pretensión dentro de las demandas incoadas dentro del Poder Judicial, más aun cuando dentro de la indicada pretensión se analiza de manera determinante la buena fe pública registral, y como ha quedado demostrado de la necesidad de reformar la norma civil e introducir el concepto de manera específica y literal de la mala fe debidamente comprobada, teniendo en cuenta, el marco operativo de esta decisión jurídica recaída en la sentencia de Casación N° 3272-2018-Junín, recomendamos lo siguiente:

- Modificar el Artículo 2014° del Código Civil en el extremo de incorporar el tercer párrafo que indique y establezca que la actuación de mala fe comprobada no puede otorgar derechos reales, aunque exista inscripción registral, el cual señalaría lo siguiente: ***“La actuación de mala fe, debidamente comprobada, no puede otorgar derechos reales aunque exista inscripción registral. (El resaltado y cursiva es nuestro)”***

La presente modificación tendrá como beneficio directo, un impacto positivo en el ordenamiento jurídico civil, al incorporar el concepto de la mala fe comprobada y corroborada no puede otorgar derechos reales aunque existe inscripción registral, de manera oportuna e idónea, lo cual ya no estará sometida a interpretación discrecional de los magistrados, en mérito que ostentará una aplicación literal, en tal sentido, se fortalece los conceptos jurídicos como la mala fe que a diferencia de su par contrario que es la buena fe pública registral que tiene sobreabundante desarrollo en nuestra doctrina y en el marco normativo civil, la presente propuesta de ley servirá para delimitar la que es imposible otorgar derechos reales a quien actúa de mala fe, lo cual tendrá resultados, una mejora en el

sistema jurídico civil, registral y judicial de nuestro país, en el sentido que fortalece la seguridad jurídica de los justiciables al proscribir la mala fe debidamente comprobada y corroborada, adicional se observa el beneficio del fortalecimiento de la seguridad jurídica en el ámbito jurisdiccional que privilegia la buena fe pública registral y sancionando a la mala fe.

- Recomendar de manera directa a los Jueces especializados en lo civil de las Cortes Superiores de Justicia de la República realizar una especial interpretación de la buena fe pública registral reconocida de manera sobreabundante en la doctrina y en el código civil, en los casos que contienen una pretensión de mejor derecho de propiedad, puesto que se están ventilando derechos reales, es decir propiedad, reconocido en la constitución política del Estado, sin embargo no perder de vista la obligación de garantizar la igualdad de las partes durante el proceso, es decir prestar singular atención a posibles vestigios de la mala fe debidamente corroborada y comprobada, lo cual deberá tener directa incidencia en la decisión del administrador de justicia, en mérito que la constitución y las leyes no amparan el abuso del derecho.
- Se recomienda al Presidente del Poder Judicial del Perú, bajo el amparo del segundo párrafo del Artículo 107° de la Constitución Política del Estado, proceda a la remisión de un proyecto de ley al Congreso de la República, a través del cual se incorpore el tercer párrafo del Artículo 2014° del Código Civil, en los términos de establecer que la actuación de mala fe comprobada no puede otorgar derechos reales, aunque exista inscripción registral, toda vez que no existe en nuestra legislación de manera específica o textual el concepto de la mala fe debidamente comprobada, precepto jurídico que coadyuvara a una mejor administración de justicia en el ámbito de los conflictos que incidan en un mejor derecho de propiedad.
- Se recomienda, bajo la directriz del Artículo 400° del Código Procesal Civil, la propuesta a la Sala Suprema Civil Permanente de convocar a

pleno de los magistrados supremos civiles a efectos de fijar un precedente judicial vinculante, en el siguiente sentido: “La interpretación idónea del artículo 2014 del Código Civil, en cuanto tengan como componente la concurrencia de mejor de acreedor y buena fe pública registral, deberá primar ante un acto inscrito la buena fe del recurrente, dejándose sin efecto la inscripción realizada con mala fe”.

- Se recomienda, la realización de Plenos Jurisdiccionales a nivel de la Corte Superior de Justicia de Loreto, a fin de dilucidar adecuadamente la problemática de concurrencia de acreedores en la Región de Loreto y de esta manera poder generar precedentes jurisdiccionales locales que sirvan a los diferentes operadores jurídicos de la localidad a interpretar adecuadamente los conflictos de mejor derecho de propiedad y de buena fe pública registral.

CAPÍTULO IX

BIBLIOGRAFÍA

ALBADEJO, M. (1997). *Derecho Civil II Derecho de las obligaciones, Volumen segundo, décima edición*. Madrid: Editorial J.M. Bosch.

ARMELLA, C. (2009). *TRATADO DE DERECHO NOTARIAL REGISTRAL E INMOBILIARIO*. Buenos aires: Editorial Ad-Hoc, Primera Edición.

CABANELLAS, G. (1979). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo II 12ª Edición*. Argentina: Editorial Heliasta S.R.L.

CABANELLAS, G. (1989). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo III*. Buenos Aires: Heliasta.

CARVAJAL RAMÍREZ, P. (2005). *Las arras en la jurisprudencia chilena*". En: *Temas de Derecho Años XX- XXI N°s 1-2, Enero – Diciembre, 2005 – 2006*. Santiago: Universidad Gabriela Mistral, pp. 97 – 126.

CASACIÓN N° 1208-2006-PIURA. (s.f.). *SALA CIVIL. TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPÚBLICA*.

CASACIÓN N° 4148-2015- APURIMAC. (s.f.). *Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia*.

CASACIÓN Nro. 189- 2002/CAÑETE. (30 de octubre de 2003). *Diario Oficial El Peruan*.

CASACIÓN 1659-2019, LA LIBERTAD . (s.f.). *El peruano* .

CASACION N° 11360-2017-LAMBAYEQUE. (s.f.).

CASACIÓN N° 4886-2010 - LIMA. (s.f.). *Nulidad de Acto Juridico*. Corte Suprema De Justicia de la República Sala Civil Transitoria.

CASACIÓN Nª 1459-2015-LIMA SUR. . (s.f.). *Nulidad de Acto Juridico*.

CASACION N° 1998-2018 SAN MARTIN. (s.f.). *Corte Suprema*. Sala Civil

Transitoria.

CASACION N° 34-2018-AREQUIPA. (s.f.). *Corte Suprema de Justicia de la República*. Sala Civil Transitoria.

CASACIÓN N° 9706-2017- LIMA SUR. (s.f.). *Corte Suprema De Justicia de la Republica*. Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente.

CASACIÓN Nro. 983-2006/ICA. (31-08-2007). *Diario Oficial El Peruano*, pág. 20157-20158.

CASTILLO, A. (2007). *La persona jurídica*. Lima, Perú: ABC Editores.

COCA GUZMÁN , S. (2020). Acto jurídico y negocio jurídico. Concepto, presupuestos y elementos esenciales. *LP Pasión por el Derecho* .

COCA GUZMÁN , S. (2020). El Principio De Fe Pública Registral. *Pasion Por El Derecho*, LP.

CODIGO CIVIL , P. (2021). CC. Lima - Peru: Juristas y Editores E.I.R.L.

CODIGO PROCESAL CIVIL . (2022). Jurista y Editores.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE. (2010). *PROCESO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA*. LIMA.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE. (s.f.). *PROCESO de*.

CREMADES GARCÍA, P. (2017). “*Algunas ideas sobre las arras: un estudio abierto*”. Revista de la Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Elche, Volumen I, número 2.

DE LOS MOZOS , J. (1993). *El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica*. Edersa.

DECRETO LEGISLATIVO N° 1049. (s.f.). *Decreto Legislativo del Notariado*. Lima - Peru: Gaceta Juridica.

DICCIONARIO ABC . (2022).

ESPINOZA ESPINOZA, J. (2008). *La Invalidez e Ineficacia del Acto Jurídico en la jurisprudencia, Primera Edición*. Lima: Gaceta Jurídica.

EXPEDIENTE 00018-2015-PI/TC, 00018-2015 (Tribunal Constitucional 05 de Marzo de 2020).

EXPEDIENTE N° 0728-2008-PHC/TC. (s.f.). *El Tribunal Constitucional*.

EXPEDIENTE 65-2002-LA LIBERTAD,. (s.f.). *La Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema*.

EXPEDIENTE N° 2352-92-LIMA, . (s.f.). Gaceta Jurídica, N° 35.

FERNÁNDEZ SÁNCHEZ, Ó. (2016). “Comentario al artículo 355 del Código Procesal Civil”. En: *Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Análisis y comentarios artículo por artículo, Tomo III, pp. 201-205*.

GIMÉNEZ, A. (1976). *Derecho Notarial*. España - Pamplona: Ediciones Universidad de Navarra, S.A.

GODOY HUAMAN, Y. (2014). *LA APLICACION DE LOS CRITERIOS JURIDICOS DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD POR LO OPERADORES JURIDICOS EN LO CIVIL DE HUANCVELICA*. Huancavelica: Universidad Nacional de Huancavelica.

GONZALES BARRÓN. (2012). *Derecho Registral y Notarial. Tomo II*. Lima: Jurista Editores.

Gonzales, G. (2015). *La falsificación: nuevo modo de adquirir la propiedad. Crítica a los tribunales que amparan al tercero que nace del fraude inmobiliario*. Lima: Gaceta Jurídica.

HERNANDEZ SUAREZ , K., & VALIENTE MORENO, A. (2019). *LA DEBIDA MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES QUE ESTABLECEN LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN, EN LOS PROCESOS DE VIOLENCIA FAMILIAR EN EL DISTRITO DE CAJAMARCA EN EL AÑO 2019*.

Cajamarca: UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO.

HERRERA CAVERO, V. (1987). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Raisol.

HERRERA GUERRA, P. (2022). Definen finalidad del proceso de mejor derecho de propiedad. *El Peruano*.

HINOSTROZA, A. (2014). *Procesos Civiles relacionados con la Propiedad y la Posesión (4ta Edición). Mejor derecho de propiedad en la duplicidad de partidas. Propiedad. Mecanismos de defensa*. Lima: Jurista Editores. Mejorada - Gaceta Jurídica.

HUAMÁN VERA, L. (2017). *INEXISTENCIA DE SUPUESTOS VÁLIDOS DE CONSTITUCION O DECLARACION DE LA PROPIEDAD QUE HAGAN VIABLE LA ACCION DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD, AÑOS 2011-2012, JUZGADOS CIVILES DE CHICLAYO*. Lambayeque: Universidad Nacional "Pedro Ruiz Gallo".

HUERTA AYALA, O. (2013). *La problemática de la buena fe del tercero registral*. Lima: Gaceta Jurídica.

MARTÍNEZ CARRANZA, E. (1945). *La forma en los Actos Jurídicos*. Córdoba: En el boletín del Instituto de Derecho Civil de la Universidad de Córdoba.

MARTINS COSTA, J. (1999). "La buena fe en el derecho privado",. Revista Dos Tribunais.

MENDOZA DEL MAESTRO, G. (2013). *La fe pública registral y la falsificación de documentos (Apuntes sobre la legitimación aparente y el poder de disposición)*. Revista Derecho y Cambio Social.

MESSIANO, F. (1954). *Manual de derecho civil y comercial. Tomo III, traducción de Santiago Sentís Melendo, Europa-América*. Ediciones Jurídica.

MESSINEO, F. (1979). *Derecho Civil Y Comercial, Bs, As, tomo II*. Argentina: EJE.

- MIRANDA ENRIQUEZ, C. (2017). *Tesis: Motivos determinantes para la aplicación de la resolución en el contrato de compraventa de bien ajeno*. Trujillo.
- MONROY GÁLVEZ, J. (1992). «Los medios impugnatorios en el Código Procesal Civil». *Ius Et Veritas*, n. 5, pp. 21-31.
- MORALES HERVIAS, R. (08 de Noviembre de 2011). “El Principio de la Fe Pública Registral como instrumento de los estafadores inmobiliarios”. Obtenido de Disponible en:
<http://www.enfoquederecho.com/2011/08/19/el-principio-de-la-fe-publica-registral-como-instrumento-de-los-estafadore>
- MOYA AGUILAR, S. (2019). *PRINCIPIO DE LA BUENA FE EN LA CELEBRACIÓN DEL ACTO JURÍDICO, CASACION N°353-2015LIMA NORTE*. Iquitos: Repositorio Tesis UCP .
- OSSORIO, M. (1984). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*,. Argentina: Editorial Claridad S.A.
- OVIEDO, J. (2003). *Apuntes sobre el contrato bilateral de promesa en el derecho privado colombiano*. . Vniveritas.
- PALACIOS MARTÍNEZ, E. (2002). *La nulidad del Negocio Jurídico, Primera Edición*. Lima: Jurista Editores.
- PASCO ARAUCO, A. (s.f.). “¿Cómo solucionar un caso de mejor derecho de propiedad? *La Corte Suprema se equivoca*”. *Agnitio*.
- QUISPE MENDES , M., & TORRES NALVARTE, J. (2019). “*MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO O BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL DEL ÚLTIMO ADQUIRIENTE*”. Huancayo: Universidad Peruana de los Andes.
- RAMÍREZ , E. (2016). *El proceso de mejor derecho de propiedad. Diálogo con la Jurisprudencia, N°156*. Gaceta Jurídica.

- REAL ACADEMIA ESPAÑOLA . (2022). *El Diccionario de la lengua española*. La vigesimotercera edición: Asociación de Academias de la Lengua Española (ASALE).
- RIMASCCA HUARANCCA, Á. (2015). *El Derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- ROJINA VILLEGAS, R. (2001). *Compendio de Derecho Civil IV-Contratos*. México D. F: Porrúa.
- SÁNCHEZ SUAREZ, S. (2019). *EL DERECHO DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE Y LA INFLUENCIA DE LA PREFERENCIA DEL TITULAR REGISTRAL EN LAS SENTENCIAS DE REINVINDICACION Y MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD EXPEDIDAS POR EL PRIMER AL DECIMO JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE AREQUIPA*. Arequipa: Universidad Católica de Santa María.
- SESSAREGO, C. (2012). *Tratado sobre derechos de la persona*. Lima, Perú: Grijley.
- TAMBINI AVILA, M. (2006). *Manual de Derecho Notarial*. Lima, Perú.: Editorial Nomos & Thesis,.
- TORRES ABARCA, J. (2021). *Mejor derecho de propiedad, como mecanismo de solución a la duplicidad de partidas en el registro de la propiedad inmueble. Vol. 17. N°1*. Lima: Lumen.
- TORRES MANRIQUE, F. (2007). “Principios Registrales”. En: *Derecho y Cambio Social*, año 4, n. 9.
- TORRES VASQUEZ , A. (2021). *Derechos reales. Tomo I, segunda edición. Instituto Pacífico*. Lima: LP - Pasion por el Derecho .
- TORRES VÁSQUEZ, A. (. (2009). “Las arras”. . *Iures Omnes, Nueva Época, Revista de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, vol. XI, n. 2, Arequipa: Corte Superior de Justicia de Arequipa. , 44.*

TORRES VÁSQUEZ, A. (2012). *DICCIONARIO DE JURISPRUDENCIA CIVIL*.
Lima-Perú.: Editorial Grijley, Tercera Edición.

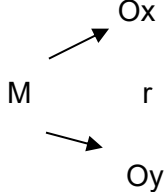
TUESTA SILVA, , W. (2007). *La Reivindicación Como Tutela Adecuada del
Derecho de Propiedad: aspectos sustantivos, procesales y registrales*.
JUS Jurisprudencia. N.

ANEXOS

ANEXO N° 01: MATRIZ DE CONSISTENCIA

Título del Proyecto: “LA IMPOSIBILIDAD DE OTORGAR EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD AL QUE OBRA CON MALA FE, AUNQUE TENGA INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN LA SENTENCIA CASATORIA N.° 3272-2018-JUNÍN”

| I. Problema | II. Objetivo | III. Hipótesis | V. Variables e indicadores | V. Metodología |
|---|---|---|--|---|
| <p>Problema General.</p> <p>¿La buena fe pública registral de la persona jurídica es distinta al de la persona natural, cuando se oponen derechos reales con un contrato de carácter preparatorio?</p> | <p>Objetivo General.</p> <p>Explicar si la buena fe pública registral puede ser ejercida por una persona jurídica en el contrato de compraventa. Y en el caso de que exista concurrencia de acreedores, establecer si el contrato de carácter preparatorio es uno que permita la oposición de un derecho real.</p> | <p>Hipótesis General</p> <p>La buena fe pública registral, si puede ser ejercida por una persona jurídica en la compraventa, para ello es necesario que sea ejercida por un representante legal que recaer en una persona natural, asimismo un contrato preparatorio no resulta suficiente para oponerse en un derecho real.</p> | <p>Variable Independiente.</p> <p>Buena fe pública registral en la compraventa</p> <p>Variable Dependiente.</p> <p>Persona jurídica</p> <p>Persona natural</p> | <p>Tipo de Investigación.</p> <p>Cualitativa</p> <p>Nivel de Investigación.</p> <p>Descriptivo</p> <p>Diseño de la Investigación:</p> <p>No Experimental</p> |

| Problemas Específicos. | Objetivos Específicos. | Hipótesis específicas | | Esquema |
|---|---|--|--|---|
| <p>¿El contrato preparatorio de compraventa con arras de retracto lo convierte en un contrato definitivo?</p> <p>¿El sistema dual de transmisión de un bien inmueble, esto es, el de la enajenación y su respectiva inscripción de la persona jurídica, garantiza el mejor derecho de propiedad frente a la persona natural cuando existe concurrencia de acreedores?</p> | <p>Determinar si el contrato preparatorio de compraventa con arras de retracto es un contrato definitivo o un contrato preparatorio.</p> <p>Explicar si la enajenación y posterior inscripción de un bien inmueble por parte de una persona jurídica, es determinante cuando se trata de casos en concurrencia de acreedores con una persona natural.</p> | <p>Las arras de retracto en un contrato preparatorio de compraventa no lo convierten en un contrato definitivo</p> <p>La transmisión de un bien mueble a través del sistema dual de la enajenación y posterior inscripción no es determinante para preferir a una persona jurídica frente a una persona natural.</p> | | <p>Esquema</p>  <p>Donde:</p> <p>M= Muestra.</p> <p>Ox= Observación a la Variable Independiente.</p> <p>Oy= Observación a la Variable Dependiente.</p> <p>R= Relación entre las Variables.</p> <p>Población.</p> <p>Sentencias casatorias de la Corte Suprema de la</p> |

| | | | | |
|--|--|--|--|---|
| | | | | <p>República en materia civil del año 2018</p> <p>Muestra.</p> <p>Sentencia Casatoria Nro. 3278 - 2018 - JUNIN</p> <p>Método de investigación:</p> <p>Científico - Descriptivo.</p> <p>Técnica de recolección de datos:</p> <p>- Análisis documental de casos similares</p> <p>Instrumento de recolección de datos:</p> <p>- Sentencia Casatoria.</p> |
|--|--|--|--|---|

ANEXO N° 02: SENTENCIA CASATORIA N.º 3272-2018-JUNÍN

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

**CASACIÓN N.º 3272-2018
JUNÍN**

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

El recurso deviene en infundado puesto que la Sala de mérito ha logrado determinar, adecuadamente, que el título que ostenta la demandada no es uno de carácter preparatorio sino uno definitivo y que, además, la demandante ha actuado con mala fe, por lo cual no es posible otorgar la oponibilidad del título de la demandante en virtud a la inscripción registral.

Lima, quince de agosto de dos mil diecinueve.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número tres mil doscientos setenta y dos del año dos mil dieciocho, los acompañados, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.

I. ASUNTO

Se trata del recurso de casación, de fecha veintiséis de junio de dos mil dieciocho, interpuesto por la **Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui**, obrante a fojas mil ciento veintiséis, contra la sentencia de vista, de fecha catorce de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil noventa y cinco, que **revocó** la sentencia apelada, de fecha trece de setiembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas novecientos ochenta y ocho, que declaró **fundada** la demanda, y reformándola, declaró: **1. Fundada en parte** la demanda, en consecuencia, declárese el mejor derecho de propiedad de la actora sobre las

porciones adquiridas de parte de los anteriores copropietarios, Ángel Javier Martín Arranz Francesqui y María Teresa Martín Arranz Francesqui, o sea sobre el cincuenta por ciento del bien; y, **2. Fundada en parte**, la pretensión accesoria sobre entrega del bien, debiendo la demandada cumplir con hacer la entrega correspondiente al cincuenta por ciento del bien materia de *litis*, pudiendo proceder a la división y partición del bien en la ejecución de sentencia, ya sea judicial o extrajudicialmente; en los seguidos en contra de Josefa Casaña Viuda de Orchán, 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 sentido, se advierte que mediante escrito de fecha veintitrés de setiembre de dos mil trece, obrante a fojas cuarenta y uno, Norma Alarcón Torres, en representación de la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui, interpuso demanda de mejor derecho de propiedad y entrega de bien inmueble, dirigida en contra de Josefa Casaña viuda de Orchán, a fin que se declare fundada la demanda, y por ende, su mejor derecho respecto al título que ostenta la demandada en relación al bien inmueble ubicado en el jirón Lima N.º 374 y 376, de una extensión superficial de 512.37 metros cuadrados, del distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, inscrito en la Partida Electrónica N.º 02017206 del Registro de Predio de la Zona Registral VII-Oficina de Huancayo, y una vez declarada fundada la pretensión principal, se ordene a la demandada restituir o hacer la entrega del bien inmueble materia de *litis*. Señalando los siguientes fundamentos:

- Que adquirió el bien sub *litis* mediante Escritura Pública de compraventa, de fecha doce de junio de dos mil cinco, que actualmente se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N.º 02017206 y adquirió su derecho con base en la fe pública registral, título oneroso y teniendo en cuenta que a la fecha de adquisición no existía impedimento alguno que restringiera el derecho de disposición de sus vendedores, Ángel Martín Arranz Francesqui, María

Teresa Martín Arranz Francesqui, Javier Ángel Martín Arranz Francesqui y Lourdes Beatriz Martín Arranz Francesqui.

- Precisa que en un proceso de desalojo, tramitado en el Expediente N.º 4845-2006, la demandada presentó un contrato preparatorio de compraventa de fecha primero de octubre de dos mil cuatro, siendo que el documento que ostenta fue emitido solo por Ángel Martín Arranz y Lourdes Beatriz Martín Arranz Francesqui, mientras que su título fue celebrado con todos los copropietarios del bien inmueble.

2. Sentencia de primera instancia

Tramitada la demanda según su naturaleza, mediante sentencia de fecha treinta de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas setecientos ochenta y siete, declaró fundada la demanda, la misma que fue anulada mediante sentencia de fecha diecisiete de febrero de dos mil diecisiete, obrante a fojas novecientos sesenta y nueve, por lo cual, se expidió una segunda sentencia, de fecha trece de setiembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas novecientos ochenta y ocho, la misma que declaró **fundada** la demanda de mejor de derecho de propiedad y dispuso que la demandada cumpla con entregar el inmueble *sub litis* a la demandante. Como fundamentos de su decisión sostuvo los siguientes argumentos:

- El contrato que ostenta la demandada tiene naturaleza de contrato preparatorio pues el pago parcial conforme al propio contrato tenía la calidad de arras de retracto.
- El promitente vendedor se retractó del contrato preparatorio, por lo que los pagos efectuados por estos deben hacerse valer en vía de acción, más aún si la demandada no se encontraba obligada a efectuar el pago del precio del bien si no se ejecutaba primero la prestación por parte del promitente vendedor y mientras estaba vigente aun el plazo para poder retractarse.
- La demandante sí ostenta un contrato definitivo materializado por la Escritura

Pública de fecha doce de junio de dos mil cinco, en tanto la demandada tiene un contrato privado preparatorio sin fecha cierta del primero de octubre de dos mil cuatro, por lo que el título de la demandante es preferible a tenor del artículo 1135, del Código Civil, pues, además, está inscrito.

3. Sentencia de vista

Apelada la mencionada sentencia de primera instancia, la Sala Superior, mediante sentencia de fecha catorce de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil noventa y cinco, la revocó, y reformándola, declaró fundada en parte la demanda, en consecuencia, declaró el mejor derecho de propiedad de la demandante, pero solo sobre las acciones y derechos adquiridos de los copropietarios, Ángel Javier Martín Arranz Francesqui y María Teresa Martín Arranz Francesqui, o sea sobre el 50% de las acciones y derechos sobre el bien *sub litis*; y fundada en parte, también la pretensión accesorio sobre la entrega del bien, en el porcentaje antes indicado, bajo los siguientes fundamentos:

- Lo que aparentemente es un contrato preparatorio, en realidad es un contrato definitivo en atención a la prestación de las obligaciones que se desarrollaron de manera efectiva e inmediata, pero solo en cuanto a la transferencia de acciones y derechos de Ángel Martín Arranz y María Teresa Martín Arranz Francesqui, mas no respecto de los otros copropietarios, de los cuales no tenía representación alguna.
- Si bien la demandante tiene título inscrito, también es verdad que conocía de la anterior transferencia del inmueble, afectada a la demandada por parte de los copropietarios, Ángel Martín Arranz Francesqui y María Teresa Martín Arranz Francesqui, lo que se desprende de las pruebas testimoniales actuadas en la audiencia de pruebas, más aún si en el propio contrato que ostenta la demandante, clausula segunda, se deja constancia que el inmueble *sub materia* se encuentra ocupado.
- No resulta posible obviar el análisis de la buena o mala fe de la adquirente del bien, debiendo interpretarse sistemáticamente lo dispuesto en los artículos 2014 y 2022, del Código Civil, incluso así lo señala el artículo 1135, del citado

Código, en que se ha basado el juez al emitir su sentencia, por lo cual, el título de la demandante, quien ha actuado de mala fe, no puede oponerse al de la demandada, por lo menos en las acciones y derechos transferidos de forma efectiva por Ángel Martín Arranz Francesqui y María Teresa Martín Arranz Francesqui, y que consta en documento de fecha cierta más antiguo, teniendo la demandada un mejor derecho en este extremo.

4. Recurso de casación

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha treinta y uno de octubre de dos mil dieciocho, obrante a fojas ochenta y seis del cuadernillo de casación, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa de derecho material y procesal. En ese sentido, la recurrente ha denunciado las siguientes causales:

1) Infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado y de los artículos 122 y 197, del Código Procesal Civil, manifiesta que del considerando tercero de la sentencia recurrida, se advierte que el *Ad quem* ha concluido que el pago inicial de adelanto en un contrato preparatorio de compromiso de contratar no puede ser considerado como arras, que la devolución del dinero por parte del promitente desnaturaliza las arras de retracción, y que entregar el bien objeto del contrato definitivo en la firma del compromiso de contratar y pactarse cláusulas de saneamiento por evicción convierte a tal compromiso en un contrato de compraventa definitivo, por lo que, alega que de las citadas conclusiones, se aprecia que son arribadas sin que previamente el Colegiado Superior explique su fundamento jurídico, puesto que no se sustenta en normas, doctrina o jurisprudencia, relacionadas con tales afirmaciones. Añade, que, en efecto, la Sala Superior argumenta sus conclusiones en el artículo 949, del Código Civil, sin embargo, indica que tal norma debió ser aplicada como consecuencia de que se haya explicado las razones por las que considera que es un imposible jurídico que se incluya en un contrato de compromiso de contratar arras de retracción y que su devolución sea un acto que desnaturalice el compromiso; asimismo, tampoco explica las razones jurídicas por las que concluye que consignar en

el contrato de compromiso de contratar, más de los requisitos esenciales del contrato definitivo, desnaturaliza el primero. Del mismo modo, señala que la falta de fundamentación jurídica por parte del *Ad quem*, respecto a sus erradas conclusiones, evidencia una total arbitrariedad, pues sus razones no están dotadas de rigor o vigor suficiente que destierre aquella, ya que no debe olvidarse que la motivación es pues una prohibición de arbitrariedad. Igualmente, precisa que esta motivación aparente en la que incurrió en la sentencia de vista, en el fondo, ha generado una motivación defectuosa en la valoración de la prueba que afecta en sí el derecho de defensa. Agrega, que la recurrida debe ser declarada nula, debido a que ha vulnerado el debido proceso al infringir el derecho de motivación de las resoluciones judiciales, el cual está protegido por el derecho al debido proceso. Finalmente, manifiesta que su derecho al debido proceso fue afectado por la sentencia de vista, ya que el Colegiado Superior no la motivó adecuadamente, pues aquella contiene una deficiente motivación aparente, al no detallarse expresa y claramente las razones por las que se consideró razonable y correcta la conclusión arribada por el *A quo* respecto a la identificación y determinación de los bienes *sub litis*, incumpléndose de esta manera así una de las principales reglas del proceso.

2) Inaplicación de los artículos 77 y 78, del Código Civil, señala que de los considerandos cuarto y sexto de la sentencia recurrida, se puede observar que la Sala Superior, concluye que como los miembros de la persona jurídica demandante tienen relaciones de colindancia, vecindad y tratamiento personal de décadas, entonces la persona jurídica tuvo mala fe al celebrar el contrato sobre el bien *sub litis*, porque es inverosímil que ésta desconozca que parte del bien fue supuestamente vendido a favor de la demandada, empero, refiere que si el *Ad quem* hubiese aplicado los artículos 77 y 78, del Código Civil, no habría llegado a dicha conclusión errónea, ya que para efectos de desvirtuar su buena fe, hubiera exigido que se acredite que el conocimiento directo de la supuesta transferencia a la demandante mediante un documento, no siendo correcto imputarle responsabilidad de las relaciones que tengan sus miembros. Por último, alega que la no aplicación de las normas denunciadas,

ha ocasionado que el Colegiado Superior no haya tomado en cuenta la personería jurídica de la demandada, levantando el velo para concluir que la parte demandante actuó de mala fe al comprar el bien *sub litis*.

3) Inaplicación de los artículos 1415, 1416, 1480 y 1481, del Código Civil,

para lo cual indica que la Sala Superior ha considerado que el contrato de compromiso de contratar, en realidad es un contrato de compraventa definitivo, sin embargo, alega que este criterio errado tuvo como origen la inaplicación de las normas de compromiso de contratar (artículos 1415 y 1416, del Código Civil) y las normas sobre las arras de retractación (artículos 1480 y 1481, del citado Código). Asimismo, precisa que, si el *Ad quem* hubiera aplicado los artículos denunciados, entonces habría determinado que el contrato venció el treinta de mayo de dos mil cinco, y que es jurídicamente posible que la retractación sea pactada en un contrato preparatorio, además, manifiesta que debe tenerse presente que, de acuerdo al contrato de compromiso de contratar celebrado por la demandada, ella pactó libre y voluntariamente otorgarle la naturaleza de arras de retracción al pago efectuado al promitente, razón por la que no se podía dar un sentido contrario al pago efectuado y por consiguiente al contrato celebrado entre las partes, en tal sentido, señala que es incoherente con las mencionadas normas, que el Colegiado Superior haya considerado que ejercer el derecho de retractación por parte del promitente vendedor, devolviéndolas, desnaturaliza las arras. Finalmente, aduce que no puede ser sustento alguno que como el vendedor entregó a la demandada la posesión del bien objeto del contrato definitivo, tal hecho es suficiente para que se haya desnaturalizado el contrato de compromiso de contratar, ya que de una lectura a *contrario sensu* del artículo 1415, del Código Civil, se desprende que el compromiso de contratar puede tener elementos esenciales o no esenciales del contrato definitivo, por lo que siendo la entrega del bien un elemento no esencial del contrato de compraventa, no le resta eficacia al compromiso de contratar.

4) Inaplicación del artículo 2022, del Código Civil, señala que en el supuesto

negado que se considere que el contrato a favor de la demandada, en sí sea una compraventa, entonces recién ahí se estaría ante un supuesto de

conflictos de derechos reales, por lo que, refiere que ante tal situación la Sala Superior debió aplicar lo dispuesto en el artículo 2022, del Código Civil, que contiene el principio de oponibilidad registral mediante el cual se prefiere el derecho real inscrito en perjuicio de aquel no inscrito, en tal sentido, precisa que si se aplicaba el artículo denunciado, el *Ad quem* hubiese llegado a la conclusión de que el supuesto derecho de propiedad de la demandada no podía ser opuesto a la demandante, debido a que el supuesto derecho de aquella no está inscrito, por el contrario, y siendo que la demandante sí tiene su derecho inscrito, entonces tuvo que prevalecer el derecho de propiedad de ésta última, y por el principio de oponibilidad la supuesta compraventa a favor de la demandada no podía ser oponible a la demandante por su falta de inscripción. Por último, indica que en aplicación del artículo 2022, del Código Civil, un derecho real no inscrito nunca puede ser oponible a otro derecho real inscrito, razón por la cual considera que dicha norma fue inaplicada por el Colegiado Superior.

5) Interpretación errónea del artículo 2014, del Código Civil, sustenta que, en el presente caso, el Colegiado Superior ha considerado que la parte demandante no cumple con todos los presupuestos para ser considerada tercero registral, ya que a su criterio al momento de adquirir la propiedad *sub litis* habría actuado con mala fe, dado que sus miembros tenían relación de colindancia y vecindad con la demandada y conocían que ésta ocupaba el bien *sub litis*, por lo que resulta inverosímil que desconocieran que la demandada tenía la calidad de propietaria; empero, indica que la premisa sobre la cual el *Ad quem* ha sustentado la mala fe de la demandante, no tiene fundamento jurídico, debido a que le ha otorgado el carácter de contrato definitivo a un contrato preparatorio, como es el compromiso de contratar. Asimismo, refiere que, si tenemos en cuenta que el título que pretende oponer la demandada es solo un contrato de compromiso de contratar que no estaba vigente a la fecha en que la demandante adquirió el inmueble *sub litis*, entonces la demandante nunca tuvo mala fe, pues la realidad registral coincidía con la realidad extra registral, ya que, pese a que el predio *sub litis* haya estado en posesión de la demandada, tal hecho no impide que su

propietario civil y registral puedan disponerlo. Del mismo modo, alega que conforme a lo establecido por los artículos 1415 y 1416, del Código Civil, es obvio que el compromiso de contratar tiene la naturaleza de preparatorio de un contrato definitivo y por esa misma razón es temporal, por lo que el compromiso no puede ser indefinido, por tal motivo, señala que es errado que se considere que un contrato de compromiso de contratar pueda ser desnaturalizado por las razones expuestas por la Sala Superior, pues tales afirmaciones no tienen fundamento jurídico y contravienen las normas que regulan el contrato de compromiso de contratar y las arras de retracción. Finalmente, precisa que queda evidenciado que el Colegiado Superior ha interpretado erróneamente, el principio de fe pública registral contenido en el artículo 2014, del Código Civil, puesto que la buena fe no se desvirtúa con un contrato preparatorio de compromiso de contratar no vigente, así, al no tener vigencia dicho contrato, no hay razón alguna para cuestionar la buena fe de la demandante.

III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Es pertinente señalar que en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio.

Segundo.- En tal sentido, en relación a la **causal de casación señalada en el punto 1), esto es, la infracción normativa de los incisos 3 y 5, del artículo 139, de la Constitución Política del Perú y de los artículos 122 y 197, del Código Procesal Civil**, es menester indicar que esta Sala Suprema estima, luego de analizar exhaustivamente la sentencia de vista recurrida, que las conclusiones a las que ha arribado la Sala Superior no se sustentan en argumentos arbitrarios o de mero capricho que den lugar a una motivación aparente como afirma la demandante, pues contrariamente a ello, la Sala Superior, que actúa como instancia judicial, ha valorado adecuadamente los

medios probatorios admitidos en autos, y ha llegado a la conclusión de que, en efecto, el denominado contrato preparatorio de compraventa de fecha primero de octubre de dos mil cuatro, en realidad no es tal, sino que es un contrato definitivo de compraventa, lo que se determina porque:

- i) El pago dado como inicial, a pesar de otorgarse en concepto de arras, se ha demostrado que ha sido usado para liberarse de una promesa del hecho de un tercero, consistente en *“hacer intervenir a sus coherederos para la firma de venta definitiva y/o presentar los poderes respectivos para tal fin”*, es decir, que el retracto del vendedor no se dio respecto de su propia actuación y de la su representada, lo sí que equivaldría a un verdadero retracto, sino que estaba dejando sin efecto unilateralmente una promesa del hecho de un tercero, desnaturalizando así la finalidad y objeto de las arras de retracto; y,
- ii) Se hizo la entrega efectiva e inmediata del bien inmueble materia del contrato, por lo que bien se ha inferido que la intención de las partes no ha sido la de celebrar un contrato preparatorio, **que se caracteriza por la futuridad del concierto de voluntades y la subsecuente ejecución de las prestaciones**, sino que ha sido la de desplegar los efectos de un contrato definitivo, concluyéndose por todo ello, razonablemente, que el contrato de fecha primero de octubre de dos mil cuatro, es un contrato definitivo y que contiene una cláusula de promesa del hecho de un tercero, aunque solo respecto de las acciones y derechos de los copropietarios, Ángel Martín Arranz Francesqui y María Teresa Martín Arranz Francesqui, quienes sí podrían transferir sus acciones y derechos (el primero de los citados actuó como representante de la segunda). Que, como bien es sabido, estas conclusiones no pueden ser modificadas por esta Sala Suprema con base en una nueva revaloración probatoria, puesto que ello escapa de los fines de la casación. No obstante, se ha verificado la existencia de una motivación adecuada, efectuada con base en el mérito de lo actuado y en el derecho, sin que exista tampoco infracción a las reglas de valoración probatoria. Por tanto, los agravios expuestos en el punto 1), al haber sido desvirtuados, deben ser desestimados.

Tercero.- En relación a la supuesta infracción normativa por **inaplicación de los**

artículos 77 y 78, del Código Civil, precisada en el **punto 2)** de los agravios de la recurrente, que cuestionan la conclusión del *Ad quem* respecto a la mala fe con que ha obrado la demandante al adquirir el bien *sub litis*, cabe indicar que, la aplicación de dichos artículos, en el presente caso, y a efectos de analizar la buena o mala fe de la demandante, resulta impertinente, puesto que los artículos en mención están más bien referidos a la protección del patrimonio autónomo de la persona jurídica y a la responsabilidad limitada de dicho patrimonio por las deudas sociales; es decir, que la ficción jurídica de la persona jurídica, valga la redundancia, existe únicamente a dichos efectos (de limitar su responsabilidad), pero su actuación material se da a través de las personas físicas que lo conforman ya se trate de una Sociedad o una Asociación como el caso de la demandante, no siendo por tanto relevante el “*levantamiento de velo*” para el presente caso, pues de lo que se trata es de dilucidar la existencia de buena o mala fe (una intención de actuar honesta o deshonestamente), que solo es inherente a las personas físicas, que son quienes actúan por, o en representación, de la persona jurídica, lo que sí es posible determinar. Dicho ello, en el caso de autos, la Sala Superior, con base a una adecuada valoración probatoria, tanto documental como testimonial, e incluso haciendo uso de la presunción judicial, ha podido concluir válidamente, en el *cuarto considerando* de la sentencia de vista recurrida, que, en este caso, los representantes de la demandante, **han actuado con mala fe** al momento de la adquisición del inmueble *sub materia*, motivación de la Sala Superior que es pertinente citar: “[...] *es de ver que al momento de la adquisición del bien era improbable que la demandante, formada sólo por tres miembros (Albino Soto Carmona, Eugenia Turco Soto y Sonia Alarcón torres), desconociera la transferencia anterior celebrada por el señor Ángel Martín Arranz, a nombre propio y de su hija Lourdes Beatriz, con la demandada; ello debido a una colindancia, vecindad y tratamiento personal de décadas entre las tres partes, hechos que se evidencia en los testimonios de la señora Norca Alarcón Torres (fs. 345 al 347), representante de la demandante, y de la demandada Josefa Casaña de Orchán (fs. 344 al 345); así como de los testigos Miguel Ángel Castro Ferrari (fs. 343 al 344), Luz Nélica Gonzales Robles (fs. 530 al 532) y Lionel Pinedo Palomino (fs. 532 al 533), quienes declaran todos conocer la transferencia del bien y el*

*conocimiento de que la señora Norca Alarcón Torres también era conocedora de ello. Abonando a lo ya dicho, resulta inverosímil que la demandante desconozca que la demandada ocupaba el bien, máxime cuando **en el último párrafo de la cláusula segunda de su contrato declara conocer que al momento de la suscripción conocían que el bien estaba ocupado, lo que, más los testimonios y aunado por las máximas de la experiencia**, nos indica que la demandante tenía conocimiento de la propiedad y posesión de la demandada. [...]*” (cursiva y resaltado agregados). Razones por las cuales, esta Sala Suprema, no corrobora agravio alguno que afecte a la parte recurrente respecto de las infracciones denunciadas en el punto **2)**, debiendo, también, por lo tanto, ser desestimadas

Cuarto.- En relación a la infracción denunciada en el **punto 3)**, por **inaplicación de los artículos 1415, 1416, 1480 y 1481, del Código Civil**, es de señalarse que, dicho cuestionamiento referente a que la Sala de mérito habría desnaturalizado el contrato preparatorio de compraventa de fecha primero de octubre de dos mil cuatro, así como la figura de las arras de retracto incluidas en dicho contrato, ya ha sido debidamente analizado y absuelto en abundancia en el considerando segundo *ut supra* de la presente resolución, por lo que nos remitimos enteramente a dichos argumentos; no obstante, es pertinente reiterar que, en este caso, ha sido necesario, tal como lo ha efectuado la Sala Superior, hacer primar la realidad por sobre el “*nomen iuris*” utilizado por las partes a la hora de calificar el negocio jurídico que estas celebraron, puesto que solo de este modo se pudo realizar un verdadero análisis objetivo respecto de los títulos que ostentan tanto la demandante como la demandada. Por lo que acorde a lo antes expuesto, esta Sala Suprema tampoco verifica la existencia de los agravios expuestos por la recurrente en el punto 3), por lo que deben ser desestimados.

Quinto.- En referencia a las infracciones denunciadas en el punto **4)**, **inaplicación del artículo 2022, del Código Civil**, es menester precisar que, en efecto, en un escenario en el que las partes actúan de buena fe (que es una regla de conducta que consiste en un actuar honestamente), es de aplicación absoluta la disposición contenida en el artículo 2022, del Código Civil, 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 [...]” (cursiva agregada). Sin embargo, en el presente caso, y conforme ya se ha determinado en el considerando cuarto *ut supra* de la presente resolución, la parte demandante no ha actuado de buena fe en la adquisición del inmueble *sub litis*, conforme ordena el artículo 1362, del Código Civil², pues conocía perfectamente que el inmueble que adquiriría ya había sido transferido anteriormente a la demandada y que, por ello, éste se encontraba ocupado. En ese sentido, no es factible otorgar prioridad a la formalidad de la inscripción registral para justificar una conducta deshonesto o un actuar fraudulento, que el ordenamiento jurídico en extremo alguno puede amparar, teniendo en cuenta que el principio de la buena fe irradia todo el ordenamiento jurídico en su conjunto, pero haciendo especial incidencia en la celebración de los contratos y en la protección en virtud a la fe pública registral que se encuentra reconocido en el artículo 2014, del Código Civil, del cual no se puede desvincular de forma radical el artículo 2022, del mismo Código. Bajo dicha premisa, no corresponde reconocer a favor de la demandante (recurrente) la oponibilidad por inscripción registral de su derecho que pretende frente al de la demandada; y, por lo cual, las infracciones que denuncia en el punto 4), también deben ser desestimados.

Sexto.- Finalmente, en cuanto a los agravios expuestos en el punto 5, esto es, sobre la alegada **interpretación errónea del artículo 2014, del Código Civil**, es de señalarse que, conforme a la motivación abundantemente expuesta en los considerados segundo y cuarto *ut supra* de la presente resolución, ya se ha determinado que el contrato de fecha primero de octubre de dos mil cuatro (título de la demandada), no es uno preparatorio sino uno de carácter definitivo, y sobre esa base, también se ha dilucidado, adecuadamente, en los considerandos tercero y quinto *ut supra* de la presente resolución, la existencia de mala fe en la adquisición del bien *sub litis* por parte de la demandada mediante Escritura Pública de fecha cinco de noviembre de dos mil cinco. Por lo que siendo ello así, esta Sala Suprema considera debidamente absuelto los agravios denunciados

² 1362.- Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

en este punto, debiendo, por tanto, también ser desestimados.

Séptimo.- En ese orden de ideas, se concluye que la sentencia de vista recurrida cumple con las formalidades previstas en el artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú, es decir, ha respetado el debido proceso y uno de sus principales contenidos, la debida motivación, motivo por el cual, dicha resolución no se encuentra afectada de nulidad; asimismo, tampoco se ha verificado la existencia de las infracciones normativa materiales denunciados; en consecuencia, el recurso de casación interpuesto por la parte demandante debe ser declarado infundado, en todos sus extremos conforme al artículo 397, del Código Procesal Civil.

IV. DECISIÓN

Por las razones expuestas, y en aplicación del artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la **Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui**, obrante a fojas mil ciento veintiséis; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha catorce de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil noventa y cinco; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui, en contra de Josefa Casaña viuda de Orchan, sobre mejor derecho de propiedad; *y los devolvieron*. Por licencia del señor Juez Supremo Távara Córdova, integra esta Sala Suprema el señor Juez Supremo Lévano Vergara. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Ordóñez Alcántara**.

SS.

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO

LÉVANO VERGARA

ANEXO N° 03: DIAPOSITIVAS

“LA IMPOSIBILIDAD DE OTORGAR EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD AL QUE OBRA CON MALA FE, AUNQUE TENGA INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN LA SENTENCIA CASATORIA N.º 3272-2018-JUNÍN”



AUTORES:

- Cornejo Rojas, Joyce Tahis
- Torres Chavez, Pierr Luiggi

INTRODUCCION

El presente trabajo, aborda un caso jurisdiccional que evalúa la problemática central en el conflicto de intereses de la aplicación de instituciones jurídicas sustantivas



Decorative elements: a vertical dotted line on the right, a spiral graphic, and a grid of dots at the bottom right.

“SENTENCIA CASATORIA N.º 3272-2018-JUNÍN”

PARTES PROCESALES

Demandante

- Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui (representada por Norma Alarcón Torres)

Demandado

- Josefa Casaña Viuda de Orchán

PRETENSION

El mejor derecho de propiedad y entrega de bien inmueble



Decorative elements: a vertical dotted line on the right, a grid of dots at the bottom right, and a decorative arrow pointing from the demandant to the defendant.

HECHOS

- Que adquirió el bien sub litis mediante **Escritura Pública** de compraventa, de **fecha 12 de junio de 2005** y adquirió su derecho con base en la fe pública registral, a título oneroso y teniendo en cuenta que a la fecha de adquisición no existía impedimento alguno .

-La **demandada** ostenta un contrato preparatorio de compraventa de fecha **1 de octubre de 2004**, siendo que el documento que ostenta fue emitido solo por Ángel Martín Arranz y Lourdes Beatriz Martín Arranz Francesqui, mientras que su título fue celebrado con todos los copropietarios del bien inmueble.




PLANTEAMIENTO DE PROBLEMA

Problema General { ¿La buena fe pública registral de la persona jurídica es distinta al de la persona natural, cuando se oponen derechos reales con un contrato de carácter preparatorio?

Problemas Especificos

¿El contrato preparatorio de compraventa con arras de retracto lo convierte en un contrato definitivo?

¿El sistema dual de transmisión de un bien inmueble, esto es, el de la enajenación y su respectiva inscripción de la persona jurídica, garantiza el mejor derecho de propiedad frente a la persona natural cuando existe concurrencia de acreedores?



OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Explicar si la buena fe pública registral puede ser ejercida por una persona jurídica en el contrato de compraventa. Y en el caso de que exista concurrencia de acreedores, establecer si el contrato de carácter preparatorio es uno que permita la oposición de un derecho real.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

Determinar si el contrato preparatorio de compraventa con arras de retracto es un contrato definitivo o un contrato preparatorio.


Explicar si la enajenación y posterior inscripción de un bien inmueble por parte de una persona jurídica, es determinante cuando se trata de casos en concurrencia de acreedores con una persona natural.

HIPOTESIS

La buena fe pública registral, si puede ser ejercida por una persona jurídica en la compraventa, para ello es necesario que sea ejercida por un representante legal que recaee en una persona natural, asimismo un contrato preparatorio no resulta suficiente para oponerse en un derecho real.

HIPOTESIS ESPECIFICAS

- Las arras de retracto en un contrato preparatorio de compraventa no lo convierten en un contrato definitivo.
- La transmisión de un bien mueble a través del sistema dual de la enajenación y posterior inscripción no es determinante para preferir a una persona jurídica frente a una persona natural.



METODOLOGIA



RESULTADOS

- Los conflictos jurídicos tienen como consecuencia actos de mejor derecho de propiedad en nuestra justicia ordinaria.
- Los títulos materia de investigación son: a) compraventa onerosa por parte de una asociación, y, b) contrato preparatorio con arras de retracto, en el cual va primar la realidad de un contrato definitivo.

Resulta de interés la aplicación de la mala fe, debido a que los miembros de la asociación comprendidas que el contrato preparatorio, que en realidad era un contrato definitivo.



El análisis se basó en la muestra de una decisión jurídica a efectos de establecer la aplicación de criterios jurídicos que en la investigación se llegó a la demostrar que los criterios jurídicos no eran los adecuados

En el análisis de la casación la decisión de primera instancia, segunda instancia y finalmente en la decisión extraordinaria o casación existe decisión jurídica distinta.

En el caso de investigación se tuvo que dirimir la controversia bajo dos títulos de propiedad, que finalmente se estableció de forma específica que el denominado contrato preparatorio con arras de retracto, se trataba en realidad de un contrato definitivo, razones por las cuales solo se otorgaron las acciones correspondientes en el cincuenta por ciento a la parte recurrente.

CONCLUSIONES

El ejercicio de la buena fe pública registral puede ser ejercido por una persona jurídica en la medida que se trata de un sujeto de derecho reconocido legalmente y que además se encuentra regulado en el ámbito de protección civil.



CONCLUSIONES

- En el caso en particular, advertimos que la demandante quien alegó inicialmente señalar que actuó de buena fe, no se dio en dicho contexto, por la razón que ella conocía los alcances de la compraventa del año dos mil cuatro, este extremo en particular se encontraba señalado en el propio contrato del año dos mil cinco, es más se consignó una cláusula expresa que el bien se encontraba habitado.



CONCLUSIONES

- El contrato preparatorio con arras de retracto al no ser un contrato definitivo, legalmente no podría ser utilizado para oponer derechos reales frente a la acreencia de mejor derecho de propiedad, debido a que en el trabajo de investigación de la sentencia casatoria, se evaluó jurídicamente que en efecto se trata de un contrato definitivo que permitió resolver la controversia, resguardando el cincuenta por ciento de la parte opositora.



RECOMENDACIONES

- Modificar el Artículo 2014° del Código Civil en el extremo de incorporar de manera explícita la mala fe para su correcta aplicación jurídica, remitiéndose al presidente del Poder Judicial del Perú, bajo al amparo del segundo párrafo del Artículo 107° de la Constitución Política del Estado, proceda a la remisión de un proyecto de ley al Congreso de la República, a través del cual se modifica el Artículo 2014° del Código Civil



- La sala civil de la corte suprema en aplicación del artículo 400° del Código procesal civil, debe convocar a pleno casatorio a efectos de fijar un criterio de obligatorio cumplimiento para las instancias de menor jerarquía sobre “La interpretación idónea del artículo 2014 del Código Civil.
- Los Jueces y juezas de los juzgados especializados en materia civil o mixtos de las Cortes Superiores de Justicia, deberán aplicar de manera correcta el criterio de obligatorio cumplimiento que establezca la Corte suprema en pleno casatorio civil a efecto de obtener predictibilidad sobre la interpretación de la buena fe pública registral.



PROPUESTA NORMATIVA

LEY QUE MODIFICA AL ARTÍCULO 2014° DEL CÓDIGO CIVIL E INCORPORA EL TERCER PÁRRAFO.



- **Artículo 1.- Modifíquese el artículo 2014° del Código Civil, incorporando el tercer párrafo de la misma, quedando redactado de la siguiente manera:**
- **Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral**

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita 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.

La actuación de mala fe, debidamente probada, no puede otorgar derechos reales aunque exista inscripción registral



¡GRACIAS!