



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
METODO DE CASO JURÍDICO

**“MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD: IMPACTO DE LA
OPONIBILIDAD REGISTRAL Y LA BUENA FE EN LA ADQUISICION DE
INMUEBLES-CASACIÓN N.º 3272-2018-JUNÍN”**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORAS:

Arévalo Sánchez, María Cristina
Paredes Sias, Gianina Shantall

ASESOR:

Abog. Néstor Armando Fernández Hernández, Mag.

San Juan Bautista - Loreto – Maynas – Perú

2025

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Con Resolución Decanal N° 155-2025-UCP-FDCP, del 10 de marzo de 2025 se designa jurado y se programa fecha de sustentación.

Siendo las 10:00 am, del día 24 de marzo de 2025, se constituyó de modo presencial el Jurado para escuchar la presentación y defensa del Trabajo de Suficiencia Profesional: "MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD: IMPACTO DE LA Oponibilidad REGISTRAL Y LA BUENA FE EN LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES – CASACION N° 3272-2018-JUNIN"

Presentado por:

**MARIA CRISTINA AREVALO SANCHEZ
GIANINA SHANTALL PAREDES SIAS**

Asesor (es): Mag. Nestor Armando Fernandez Hernandez

Luego de escuchar la sustentación y defensa ante las preguntas, el Jurado pasó a la deliberación en forma reservada, llegando a la siguiente conclusión:

La Sustentación es Aprobada por Mayoría

A las 11:15 horas culminó el acto público

En fe de lo cual los miembros del Jurado firman el Acta y comunican en acto público.



Dr. Jose Napoleon Jara Martel
Presidente



Mag. Giamer Lopez Macedo
Miembro



Mag. Sergio Horacio Ramos Gonzalez
Miembro



"Año de la recuperación y consolidación de la económica peruana"

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

El presidente del Comité de Ética e Integridad Científica

Hace constar que:


El Trabajo de Suficiencia Profesional titulado:

**"MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD: IMPACTO DE LA
OPONIBILIDAD REGISTRAL Y LA BUENA FE EN LA ADQUISICION DE
INMUEBLES-CASACIÓN N.º 3272-2018-JUNÍN"**

De las alumnas: **MARÍA CRISTINA ARÉVALO SÁNCHEZ Y GIANINA SHANTALL PAREDES SIAS**, de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, pasó satisfactoriamente la revisión por el Software Antiplagio, con un porcentaje de **20% de similitud**.

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

San Juan, 17 de febrero del 2025.



Presidente del Comité de Ética e
Integridad Científica
Mgr. Arq. Jorge L. Tapullima Flores

UCP_DERECHO_20205_TSP_MARIAAREVALO_LO_GIANINNAPAREDES_V2



Nombre del documento: UCP_DERECHO_20205_TSP_MARIAAREVALO_GIANINNAPAR EDES_V2.pdf ID del documento: 39e9ed8b34b0252884fa3fd6c4918abbdd5a3898 Tamaño del documento original: 383,22 kB Autores: []	Depositante: Chris Angela Ramirez Flores Fecha de depósito: 17/2/2025 Tipo de carga: interface fecha de fin de análisis: 17/2/2025	Número de palabras: 10.416 Número de caracteres: 68.728
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------

Ubicación de las similitudes en el documento:



Fuentes principales detectadas

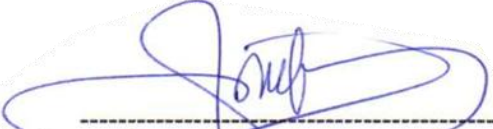
N°	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	hdl.handle.net El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la s... https://hdl.handle.net/20.500.12557/1119 15 fuentes similares	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (45 palabras)
2	repositorio.ucp.edu.pe La Ded aración de Mejor Derecho de Propiedad se Determi... http://repositorio.ucp.edu.pe/handle/UCP/2550	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (29 palabras)
3	Documento de otro usuario #9270af El documento proviene de otro grupo 12 fuentes similares	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (25 palabras)

Fuentes con similitudes fortuitas


N°	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	hdl.handle.net La delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus... https://hdl.handle.net/20.500.12672/4152	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (37 palabras)
2	hdl.handle.net Marketing educativo en estudiantes de la escuela profesional de cie... http://hdl.handle.net/20.500.14503/1235	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (27 palabras)
3	hdl.handle.net La transferencia inmobiliaria en nuestro actual sistema registral: an... https://hdl.handle.net/20.500.12893/7494	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (18 palabras)
4	hdl.handle.net Motivos determinantes para la aplicación de la resolución en el con... https://hdl.handle.net/20.500.12759/3509	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (18 palabras)
5	repositorio.utelesup.edu.pe https://repositorio.utelesup.edu.pe/bitstream/UTELESUP/2564/1/GUEVARA_CONDOR_LENI_N.pdf	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (10 palabras)

PÁGINA DE APROBACIÓN

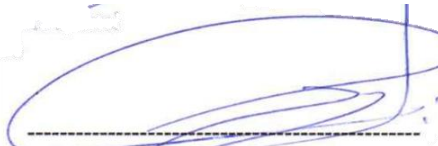
Trabajo de suficiencia profesional (Método de Caso Jurídico) sustentado en acto público el día 24 de marzo del año 2025 en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Científica del Perú, identificado por el jurado calificador y dictaminador siguientes:



Dr. Jose Napoleon Jara Martel
Presidente



Mag. Chamer Lope Macedo
Miembr



Mag. Sergio Horacio Ramos Gonzalez
Miembro



Mgr. Nestor Armando Fernandez Hernandez
Asesor de Tesis

DEDICATORIA

Dedico esta investigación a mis hijas Liv y Karin, por ser mi mayor fuente de inspiración y motivación, a mi esposo Tony Rey por su amor y apoyo incondicional, y finalmente a mis amados padres por su constante aliento y cariño.

Cristina Arévalo.

Dedico esta investigación a mi familia, por su amor y apoyo constantes, a mis profesores, por su invaluable orientación, y a mis amigos, por su aliento y compañerismo durante todo este proceso.

Gianina Paredes.

AGRADECIMIENTO

Expresamos nuestro más sincero agradecimiento a todas aquellas personas que influyeron, y que de alguna u otra manera aportaron a la realización de esta investigación que se titula: **“Mejor Derecho de Propiedad: Impacto de la Oponibilidad Registral y la Buena Fe en la Adquisición de Inmuebles-Casación N.º 3272-2018-JUNÍN”**.

Agradecemos a nuestros asesores y profesores por su valiosa guía y apoyo constante. Su orientación ha sido esencial para el desarrollo de este estudio.

A nuestros compañeros de estudio y amigos, gracias por su colaboración y motivación durante todo el proceso.

Finalmente, a nuestras familias, por su amor y comprensión, por estar siempre a nuestro lado brindándonos el apoyo necesario.

A todos, muchas gracias.

LAS AUTORAS.

INDICE DE CONTENIDO

	Pág.
DEDICATORIA.....	v
AGRADECIMIENTO.....	vi
INDICE DE CONTENIDO.....	vii
ÍNDICE DE CUADRO O TABLAS	x
ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	xi
RESUMEN	xiii
ABSTRACT	xiv
CAPITULO I	1
INTRODUCCION	1
CAPITULO II	3
MARCO TEÓRICO	3
2.1. Antecedentes de la investigación	3
2.2. Definiciones Teóricas.....	8
CAPITULO III	17
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	17
3.1. Descripción Problema.....	17
3.2. Objetivos.....	18
3.3. Variables.....	18
3.3.3. Operacionalización de las variables.....	19
3.4. Hipótesis	20
3.5. Justificación de la investigación	21
CAPITULO IV	22
METODOLOGIA	22
4.1. Tipo de investigación	22
4.2. Nivel de Investigación	22

4.3. Diseño de Investigación.....	22
4.4. Población	22
4.5. Muestra.....	23
4.6. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos	23
4.7. Procedimiento de recolección de datos	23
4.8. Procesamiento y análisis de la información.....	23
4.9. Planificación del análisis, rigor y ética.....	24
CAPITULO V.....	25
RESULTADOS.....	25
Resultado I.....	25
Resultado II.....	27
Variable independiente: Impacto de la Oponibilidad Registral	27
Dimensión: Registro y Accesibilidad.....	27
Dimensión: Seguridad Jurídica	29
Variable dependiente: Buena Fe en la Adquisición de Inmuebles .	32
Dimensión: Documentación Legal	32
Dimensión: Transparencia del Proceso	34
CAPITULO VI.....	37
DISCUSION	37
CAPITULO VII.....	41
CONCLUSIONES	41
CAPITULO VIII.....	43
RECOMENDACIONES.....	43
CAPÍTULO IX.....	44
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	44
ANEXO 01. MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	47
ANEXO 02. INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS	50

ANEXO 03. PROYECTO DE LEY	53
ANEXO 04. RECURSO DE CASACIÓN	56
Anexo 05.	71

ÍNDICE DE CUADRO O TABLAS

ANEXO 1. Matriz De Consistencia	49
ANEXO 2. Encuesta.....	52

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. ¿El proceso de inscripción registral es rápido en su experiencia profesional?	
Gráfico 2. ¿Los registros públicos son accesibles para su consulta?	
Gráfico 3. ¿Encuentra problemas de duplicidad o errores en los registros de propiedad con frecuencia?.....	
Gráfico 4. ¿El sistema de registros públicos asegura la accesibilidad a la información?	
Gráfico 5. ¿Son necesarias mejoras en el proceso de registro público?	
Gráfico 6. ¿Se presentan disputas legales sobre propiedad a pesar de estar registrada con frecuencia?.....	
Gráfico 7. ¿La inscripción registral tiene peso en la resolución de disputas legales sobre propiedad?.....	
Gráfico 8. ¿Considera confiable la autenticidad de los registros públicos de propiedad?	
Gráfico 9. ¿Enfrenta desafíos para garantizar la seguridad jurídica a través de los registros públicos?	
Gráfico 10. ¿La inscripción registral influye en la protección de derechos de propiedad en disputas legales?	
Gráfico 11. ¿Los procedimientos de verificación de documentos en las transacciones de propiedad que maneja son exhaustivos?.....	
Gráfico 12. ¿Encuentra documentos no auténticos en el proceso de adquisición de inmuebles con frecuencia?	
Gráfico 13. ¿Se toman medidas comunes para asegurar la autenticidad de los documentos en la adquisición de inmuebles?	
Gráfico 14. ¿Considera que el conjunto de documentos legales presentados en las transacciones inmobiliarias es completo?.....	
Gráfico 15. ¿La calidad de la documentación legal afecta la seguridad de las transacciones inmobiliarias?	
Gráfico 16. ¿Sus clientes perciben transparencia en el proceso de adquisición de inmuebles?.....	
Gráfico 17. ¿La comunicación de los términos y condiciones de las transacciones inmobiliarias a sus clientes es clara?.....	

Gráfico 18. ¿El proceso de divulgación de información relevante sobre la propiedad antes de la compra es efectivo?

Gráfico 19. ¿Se presentan problemas de falta de información veraz durante la adquisición de inmuebles con frecuencia?

Gráfico 20. ¿La presentación del historial de propiedad a los compradores es clara?

“MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD: IMPACTO DE LA OponIBILIDAD REGISTRAL Y LA BUENA FE EN LA ADQUISICION DE INMUEBLES- CASACIÓN N.º 3272-2018-JUNÍN”

RESUMEN

Arévalo Sánchez, María Cristina
Paredes Sias, Gianina Shantall

Esta investigación tuvo como origen la disyuntiva, relacionada al planteamiento de nuestro problema, el cual radica en el análisis de, la figura de la oponibilidad registral y la buena fe en la adquisición de inmuebles, tomando como ejemplo la Casación N.º 3272-2018 - Junín. Teniendo como objetivo determinar cómo estos principios afectan la resolución de disputas de propiedad, se utilizó un enfoque basado en encuestas a abogados y análisis documental de la sentencia. La población estuvo conformada por la Sentencia Casatoria N.º 3272-2018 y 20 abogados colegiados de Iquitos, seleccionados por conveniencia. El diseño fue no experimental, de tipo cuantitativa descriptiva. Se empleó estadística descriptiva para el análisis. Los resultados de la encuesta revelaron que, aunque los Registros Públicos son generalmente accesibles, existen problemas de duplicidad y lentitud en la inscripción, lo que puede comprometer la seguridad jurídica. Los resultados indicaron que la buena fe es crucial en la adjudicación de derechos de propiedad y que la inscripción registral, aunque importante, no es suficiente si se demuestra mala fe.

Palabras claves: Buena fe, Oponibilidad registral, Adquisición de inmuebles, Sentencia Casatoria.

**"BETTER PROPERTY RIGHT: IMPACT OF REGISTRATION
OPPOSIBILITY AND GOOD FAITH IN THE ACQUISITION OF PROPERTY-
CASATION N.º 3272-2018-JUNÍN"**

ABSTRACT

Arévalo Sánchez, María Cristina

Paredes Sias, Gianina Shantall

This investigation started from the problem of analyzing the impact of registry opposability and good faith in the acquisition of real estate, taking Cassation No. 3272-2018 - Junín as an example. In order to determine how these principles affect the resolution of property disputes, an approach based on surveys of lawyers and documentary analysis of the ruling was used. The population was made up of Cassation Sentence No. 3272-2018 and 20 lawyers from Iquitos, selected by convenience. The design was non-experimental, quantitative descriptive. Descriptive statistics were used for the analysis. The survey results revealed that, although public registries are generally accessible, there are problems of duplication and slowness in registration, which can compromise legal certainty. The results indicated that good faith is crucial in the adjudication of property rights and that registration, although important, is not sufficient if bad faith is demonstrated.

Keywords: Good faith, Registry opposability, Acquisition of real estate, Cassation ruling.

CAPITULO I

INTRODUCCION

El derecho de propiedad es uno de los pilares fundamentales del ordenamiento jurídico en cualquier sociedad. En el ámbito de propiedades, la claridad y seguridad en la titularidad de los derechos de propiedad son esenciales para el desarrollo económico y social. Sin embargo, en ocasiones, surgen disputas que ponen en entredicho la validez de los títulos de propiedad y generan conflictos que deben ser resueltos por los órganos jurisdiccionales.

Al respecto conviene decir que, la Casación materia de análisis (Casación N.º 3272-2018-JUNÍN), la misma que, constituye un caso clave que examinó cuestiones relacionadas con el derecho de propiedad inmueble. El litigio se centró en cómo se deben aplicar e interpretar los principios de buena fe y oponibilidad registral al momento de adquirir un bien inmueble, en la y distrito y departamento de Junín). Siendo así, la señora Norma Alarcón Torres, quien fue encargada de llevar a cabo el proceso de la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui, que precisa poseer un título de propiedad definitivo, adecuadamente inscrito, que le brinda preferencia en relación con el bien materia de debate. Sin embargo, la parte demandada, Josefa Casaña viuda de Orchán, defiende la validez de su propio título; argumentando que el contrato de la demandante carece de fecha cierta y que esta última actuó de mala fe en la adquisición de dicho inmueble.

Siendo así que, en primera instancia, se favoreció a la parte demandante, reconociendo su mejor derecho de propiedad sobre el bien materia de litis. Sin embargo, e segunda instancia, se limitó este reconocimiento únicamente al 50% de todas las acciones y derechos sobre el bien. Por lo que, la parte demandante interpuso un recurso de casación, alegando diversas infracciones normativas y manifestando que su derecho al debido proceso fue vulnerado. Por consiguiente, en la investigación materia de la presente investigación, se plantea interrogantes fundamentales sobre la interpretación y aplicación de la normativa civil en materia de propiedad. En efecto, se analizó el alcance del principio de oponibilidad registral, que

establece la preferencia del derecho real inscrito sobre el no inscrito, así como el papel de la buena fe en la adquisición y defensa de los derechos de propiedad. En conclusión, la casación importa significativamente, debido a que sienta precedentes y brinda orientación para la resolución de futuros conflictos similares.

Finalmente se tuvo como propósito tiene propósitos el de desglosar a fondo el impacto y la deficiencia del principio de oponibilidad registral, - junto con la Buena Fe - en la solución de conflictos sobre propiedad inmueble. Para lograrlo, se observarán los criterios utilizados por los tribunales en la preferencia entre contratos (preparatorios y definidos) ...; además, de evaluar cómo influye la inscripción registral en la validez de los títulos de propiedad y la relevancia del principio de Buena Fe en nuestro ordenamiento jurídico. A través, de esta investigación, se espera contribuir al análisis y entendimiento de los criterios jurídicos aplicados en la sentencia casatoria; brindando así una orientación útil para quienes, en el ámbito legal, defienden los derechos de propiedad.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1. Antecedentes Nacionales

Para (Gutiérrez Gozzer, 2021) en su investigación llega a las siguientes conclusiones: Este estudio abordó la problemática de la duplicidad de partidas, utilizando como referencia el caso plasmado en la Casación N.º 9706-2017-Lima-Sur, siendo así, que las partes reclamaban la propiedad del mismo inmueble por duplicidad de registros. De esta manera, se debe considerar que, sobre la base de lo anterior, esta situación afecta la cuestión de la certeza y seguridad jurídica. Como resultado, es obvio aquí que en esta disputa no será suficiente adherirse a los principios de registro inicial de títulos de propiedad; se necesita una interpretación detallada de la elaboración de los títulos en conflicto y la determinación del más sólido de ellos. La conclusión a la que se llegó, por lo tanto, es que una de las partes, tiene un título preferencial al tener un título más sólido en comparación con la Reusche Lummis familia, que presenta varias deficiencias en este caso.

Asimismo, en la investigación de (Moya Aguilar, 2019) El análisis se centró en la Buena Fe de las actuaciones jurídicas, específicamente en la Casación N.º 353-2015 Lima Norte, que aborda la nulidad de un contrato de compraventa de un bien inmueble de una sociedad conyugal, celebrado sin el consentimiento de uno de los cónyuges. A lo largo del estudio, se revisaron las causales de nulidad y la pertinencia de la buena fe contractual, evaluando si este principio basta para validar el contrato en litis. El tipo de investigación fue descriptivo-explicativo, porque se analizaron documentos y resoluciones judiciales en casos similares. Aunque durante la investigación, se determinó que las resoluciones anteriores favorecieron la nulidad del contrato por falta de consentimiento y desconocimiento del estado civil del vendedor, la Corte Suprema acogió el recurso de casación del comprador, calculando en la presunción de buena fe y en la constancia de posesión que mostró al vendedor como único propietario. Así, se revocaron los fallos anteriores, y rechazaron la demanda de nulidad, concluyendo que el principio de buena fe es suficiente para considerar válido el contrato de compraventa.

En la investigación realizada por (Cornejo Rojas & Torres Chávez, 2022), se trató de un análisis de un conflicto jurídico centrado en la decisión jurisdiccional. Asimismo, la parte accionante, una persona jurídica, afirma tener mejor derecho de propiedad basándose en que su compraventa está formalizada bajo escritura pública y registrada, en contraste con la parte demandada que presenta un contrato con arras de retracto. A través de un marco teórico que incluye conceptos y casos similares resueltos por la jurisdicción ordinaria, el trabajo establece objetivos para determinar si el mejor derecho de propiedad debe coincidir necesariamente con la buena fe y cuáles son los ámbitos de protección del derecho sustantivo. Utilizando una metodología basada en el análisis de la Sentencia materia de análisis, los investigadores concluyen que la inscripción registral no puede superar la buena fe de las partes, y que los actos jurídicos, además de cumplir con las normas, deben estar vestidos de buena fe. Con todo, el presente estudio concluye que el aplicativo del derecho debe ser integral y sustentado en la argumentación con respecto a los principios fundamentales del derecho. La jurisprudencia y la doctrina en el ámbito nacional se han analizado mediante la utilización de temas bastante novedosos del mejor derecho de propiedad y de la buena fe registral, y también los temas de la concurrencia de acreedores y de brocardos jurídicos. No menos importante es el proceso de derecho procesal de mejor derecho de propiedad y la presencia de los contratos de compraventa y las arras.

2.1.2. Antecedentes en la Doctrina

De acuerdo con la (*Casacion-34-2018-Arequipa*, s. f.) Edwin Polack Chávez y Ángela Teresa Fuentes Durand demandaron a Teresa de Jesús Alave Choque y José María Ortega Valdez, solicitando que se declare su mejor derecho de propiedad sobre un terreno en la urbanización Las Casuarinas, Yanahuara, Arequipa, y se les indemniza por daños y perjuicios. La compra del terreno se realizó en 1999 por los demandantes, desde entonces su posesión ha sido imposible debido al acto de desposesión ejercido por los demandados, quienes alegan haber adquirido el inmueble en virtud de un contrato de adjudicación provisional de 1997 e incluso fueron excluidos de la asociación a la que pertenecía el terreno. Primero, se declaró

parcialmente fundada la pretensión de mejoramiento del derecho real y luego se rechazó la indemnización. Dicha decisión fue confirmada en segunda instancia. Sin embargo, la sentencia de segunda instancia fue anulada por la Sala de Casación Civil Transitoria de la Corte Suprema, que declaró infundada la pretensión de mejoramiento del derecho real. Las principales cuestiones jurídicas en disputa, se refieren a la buena fe y a las reglas registrales en los procedimientos de determinación de la universalidad del derecho real entre dos propietarios de un mismo inmueble. De acuerdo con el artículo 1135° del CC, se da preferencia al titular de un título registrado o, a falta de título registrado, al titular de uno de fecha anterior.

La Corte evaluó la buena fe de ambas partes y se determinó que no hubo mala fe, ya que fue consecuencia de un proceso de otorgamiento de escritura pública y no de un acto unilateral. La Corte Suprema determinó que, al encontrar inscrito el bien a favor de los demandados y no habiendo mala fe en su inscripción, se debía preferir su título sobre el de los demandantes.

1. Puntos Jurídicamente Relevantes y su Relación con la Casación **Materia de Investigación (Casación 3272-2018 Junín)**

➤ **Casación 34-2018 Arequipa**

Foco en la Inscripción Registral y la Buena Fe: La corte revoco la sentencia de primera y segunda instancia y declaro infundada, lo que implica que la decisión se tuvo en consideración la buena fe en la inscripción registral del título de los demandados. Por lo que se concluyó, que la inscripción realizada por parte de los demandados no fue mala fe. Esto, significa que se llevó a cabo un debido proceso y no un acto unilateral. Asimismo, en ese mismo orden de ideas, cabe precisar que la buena fe es un criterio determinante según el artículo 1135° del CC.

➤ **Casación 3272-2018 Junín**

Evaluación de la Naturaleza de los Contratos y la Buena Fe: En este caso, la Corte también se centró en la buena fe, pero además en la naturaleza de los contratos involucrados. La parte demandante, actuó de mala al adquirir el bien materia de litis, porque conocía la ocupación previa por parte de la demandada, lo cual desvirtúa la protección de la inscripción registral de

acuerdo con el artículo 2014° del CC. La Corte Suprema subrayó la importancia de la buena fe como factor crucial para la adquisición e inscripción de bienes, señalando que la inscripción sólo se hace plenamente efectiva cuando se realiza de manera correcta y prorrateada, sin lo cual la inscripción pierde su valor protector. También se refirió a cómo es la verdadera naturaleza de los contratos, más allá de su nombre formal, la que se refleja en la determinación de los derechos reales, como en un caso en que un contrato se determina como definitivo por haberse entregado de manera efectiva el inmueble. Tales decisiones sientan un precedente que ayuda a reforzar la relación que existe entre la buena fe, la inscripción y la esencia contractual en los procesos de compraventa.

Asimismo, en la (*Casación-3467-2012-Lima*, s. f.) se examina el derecho preferente sobre los aires de un inmueble en conflicto entre los herederos de Basilia María Moreno Rivera y Ana María Alfaro Jaramillo. La controversia surgió porque ambas partes adquirieron derechos sobre la misma propiedad en diferentes momentos y bajo diferentes momentos y circunstancias: Ana María compró los derechos aéreos en 1988, mientras que Basilia compró el edificio completo en 1998. La normativa peruana, cuyo título esté inscrito primero, establece que el derecho prioritario recae en el acreedor de buena fe. Esto es el elemento central del conflicto. La sala consideró su decisión bajo el marco del artículo 11335° del CC, que establece la prelación de derechos en caso de doble venta de un inmueble. En este caso, aunque Basilia inscribió preventivamente su derecho en 1998, dicha inscripción caducó, ya que las anotaciones preventivas tienen una vigencia temporal de 60 días según el artículo 92 del Reglamento de Inscripciones N.° 5097. Por lo tanto, la inscripción de Basilia no tenía efectos al momento de la demanda. En contraste, el título de Ana María, aunque no estaba inscrito, es anterior y consta en un documento de fecha cierta, lo que le otorga preferencia según el mencionado. Sin embargo, la Sala civil consideró estas pretensiones eran contradictorias, ya que Ana María no puede simultáneamente reclamar la propiedad y al mismo tiempo negar el derecho a las construcciones realizadas por Basilia. Por otro lado, la sucesión de Basilia argumentó que la Sala Superior infringió su derecho al debido proceso y no valoró adecuadamente

los medios probatorios presentados. Alegaron que la compraventa del inmueble se realizó de buena fe y conforme al tracto sucesivo, principio que establece que las adquisiciones de derechos deben seguir una secuencia lógica en los RR.PP.

En el análisis comparativo entre las casaciones N.º 3467-2012-Lima y N.º 3272-2018-Junín, se puede observar la aplicación de principios jurídicos similares bajo contextos y circunstancias diferentes. En ambos casos, se observa la aplicación del principio de buena fe y la evaluación de la prelación de derechos según la antigüedad de los títulos y la inscripción registral. La diferencia fundamental radica en la buena o mala fe de los adquirentes, donde en el caso de Lima, se reconoció la buena fe de Ana María y su derecho prevaleció, mientras que, en el caso de Junín, la mala fe de la Asociación Civil llevó a la prevalencia del derecho de Josefa, a pesar de la falta de inscripción registral de su contrato en un principio. Estos casos destacan la importancia de la buena fe en las compraventas de predios y cómo esto puede influir en la resolución de conflictos sobre ellas.

2.2. Definiciones Teóricas

2.2.1. Definición de Propiedad

2.2.1.1. La propiedad en el derecho peruano

De acuerdo con nuestro (Código Civil Peruano, 2024) en su artículo 923, precisa que: *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”*.

De acuerdo con (AVENDAÑO VALDEZ, 2003) hacer referencia a la propiedad, implica que es un derecho real muy importante en nuestra sociedad, el mismo que, analizada desde varios enfoques, determina a esa figura (Propiedad) como un poder jurídico de bienes incorporales y corporales, que otorga 04 cuatro derechos fundamentales, como son: Uso, Goce, Disfrute ejercido sobre bienes muebles y/o inmuebles. Asimismo, es considerado un derecho absoluto porque confiere todas las facultades sobre el bien, también es exclusivo porque descarta otros derechos sin autorización, y finalmente es perpetuo devino a que no se extingue por el desuso, salvo que exista la figura de la prescripción adquisitiva de dominio, respecto al bien.

2.2.1.2. Características de la Propiedad

Según (AVENDAÑO VALDES, 2011) las características de la propiedad son absoluta, exclusiva y perpetua, los mismos que se detallan a continuación:

1. Propiedad Absoluta

La propiedad se considera absoluta en el sentido de que otorga al propietario todas las facultades posibles sobre el bien objeto del derecho. Esto incluye:

- **Usar:** El derecho de utilizar el bien según su naturaleza y propósito.
- **Disfrutar:** El derecho de obtener los frutos y beneficios derivados del bien. (“Guía completa sobre cómo tributa la nuda propiedad en el IRPF: claves y ...”)
- **Disponer:** La facultad de transferir, vender, donar, hipotecar o, en general, modificar la situación jurídica del bien.

2. Propiedad Exclusiva

Esto significa que, el derecho del propietario no permite que otro titular tenga derechos incompatibles sobre el mismo bien, es decir:

- El propietario tiene el derecho de excluir a otros de la posesión y el uso del bien.
- Cualquier interferencia no autorizada por el propietario puede ser objeto de acciones legales para proteger el derecho de exclusión.

3. Propiedad Perpetua

Implica que el derecho no se pierde con el paso del tiempo, ni mucho menos por la ausencia de su uso, por lo que, es imprescriptible y permite que el dueño puede hacer reclamos en cualquier momento, debidamente fundamentada; ello, no implica que, en escenarios contemporáneos se pone en duda esta perspectiva, sugiriendo penalizaciones para aquellos propietarios negligentes en beneficio de los poseedores precarios en su mayoría, siendo así que debe adaptarse al uso de la propiedad a las demandas e intereses sociales de las personas.

2.2.2. Mejor derecho de propiedad

Para (TORRES ABARCA, 2021) quien cita a Hinostroza (...) y precisa que:

La acción de mejor derecho de propiedad, es una pretensión judicial que busca obtener una sentencia que declare que el demandante es el legítimo titular del derecho de dominio sobre un bien específico, frente a la parte demandada que se apropia indebidamente del mismo o niega el derecho del reclamante. Esta acción requiere que, el demandante aporte pruebas que sustenten su derecho y la decisión judicial resultante tendrá efectos frente a todos, es decir, será oponible a terceros. Si la sentencia favorece al demandante, no solo se le reconocerá su derecho de propiedad, sino que también se podrá ordenar la devolución del bien y, en ciertos casos, el pago de una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por la tenencia ilegítima del demandado.

2.2.3. Compraventa

De acuerdo con (SOLÍS CÓRDOVA, sf) el artículo 1529°, precisa que:
“(..). La compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero (...).

Y en ese orden de ideas, (DE LA PUENTE Y LAVALLE, 2011) considera que la “compraventa” es un término que abarca tanto la compra como la venta, siendo dos aspectos inseparables de una misma realidad conceptual. El artículo 1529 del Código Civil peruano define la compraventa como un contrato en el cual el vendedor se compromete a transferir la propiedad de un bien al comprador, quien debe pagar su precio en dinero. Históricamente, el Derecho Romano utilizó la mancipatio y la traditio para estas transferencias. En la actualidad, muchos países siguen el sistema de transmisión por consentimiento, iniciado por el Código Napoleón. El Código Civil peruano de 1984 adopta una posición mixta: el artículo 947 establece que la propiedad de bienes muebles se transfiere con la tradición, mientras que el artículo 949 indica que la obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor su propietario, salvo disposición legal o pacto en contrario. Esta última disposición, influenciada por el sistema español y la tradición del Código de 1936, fue adoptada para mantener la familiaridad jurídica y la coherencia con el Proyecto del Libro de Derechos Reales. Así, en Perú, la compraventa solo constituye un título, y la transferencia efectiva de la propiedad requiere un modo válido de adquisición, como la tradición o la inscripción registral.

2.2.3.1. Compromiso de contratar

Es aquel acuerdo preliminar en el cual las partes se comprometen a formalizar un contrato definitivo en el futuro. Este tipo de acuerdo genera una obligación de realizar la acción pactada, que consiste en la futura formalización del contrato definitivo. Siendo así, (LEYVA CÉSPEDES, 2019) precisa que su esencia radica en la voluntad mutua de las partes para llevar a cabo lo acordado en el futuro, buscando garantizar la estabilidad y seguridad jurídica de la relación contractual.

De acuerdo con el código civil establece que cuando dos o mas partes acuerdan un compromiso de contratar, asumen la obligación de celebrar en el futuro un contrato definitivo. Este compromiso según el artículo 1415° debe contener al menos los elementos esenciales necesarios para la validez del contrato.

Siendo así, y teniendo en cuenta la casación materia de investigación, un contrato preparatorio es un acuerdo previo que establece las condiciones y obligaciones que las partes cumplirán en un contrato futuro definitivo. En otras palabras, es un contrato que prepara y condiciona la celebración de un contrato definitivo en el futuro. Asimismo, se menciona que el contrato preparatorio de compraventa de fecha primero de octubre de 2004 se consideraba como tal porque incluía el pago parcial como arras de retracto y no había una entrega inmediata del bien inmueble.

2.2.3.2. Contrato definitivo

Es aquel acuerdo de dos o más personas que lo vincula legalmente, en la cual llegan a negociar y acordando todas las condiciones y términos necesarios, las obligaciones y derechos establecidos en el contrato, ejecutándose de manera inmediata y completa. Asimismo, representa la conclusión de una serie de negociaciones preliminares y preparatorias, materializando el objetivo del acuerdo de manera concreta y sin condiciones adicionales pendientes de cumplimiento.

De la casación materia de análisis, se dio inicio cuando un contrato conocido como preparatorio de compraventa del primero de octubre de 2004 en realidad, se constituía como un acuerdo definitivo. Dicha conclusión, se fundamentó en diversos elementos. 1) se llevó a cabo la entrega instantánea y efectiva del bien inmueble, un rasgo distintivo de un contrato definitivo. 2) el pago inicial, aunque llamado arras, se empleó para cumplir con una promesa realizada por un tercero, alterando de esta manera el propósito de un contrato preparatorio. Y en última instancia, el propósito de las partes era evidente poner en práctica los efectos de un contrato definitivo y no de uno preliminar.

2.2.3.3. Concurrencia de acreedores

Determinación del mejor derecho de propiedad

El artículo 1135° del Código Civil establece que, cuando un bien inmueble es reclamado por varios acreedores a los que un deudor se ha comprometido a entregar el mismo bien, se dará preferencia al acreedor de buena fe al que el deudor haya hecho la entrega del bien. Sin embargo, si no se ha realizado la entrega, se preferirá al acreedor con un título de fecha anterior o con documentos de fecha cierta mas antigua.

Con respecto a lo señalado (BARCHI VELAOCHAGA, 2011) se centra en cómo se resuelve el conflicto entre acreedores a quienes un mismo deudor ha prometido entregar el mismo bien.

2.2.4. Buena Fe Pública Registral

2.2.4.1. Definición

El principio de Buena Fe Pública Registral, según el artículo 2014° del Código Civil, protege al tercero que adquiere de buena fe un derecho inscrito en el Registro Público, lo que garantiza la validez de su adquisición aun cuando posteriormente se anule el derecho del otorgante. Por lo que, se presume la Buena Fe mientras no se demuestre que el adquirente conoció alguna inexactitud en el registro y/o hubo actuación de mala fe.

Asimismo, para (ALIAGA HUARIPATA, 2011) explica el principio de fe pública registral, el cual permite que un tercero que adquiriera un derecho basado en la inscripción registral de un titular aparente mantenga su adquisición incluso si el derecho del transferente es posteriormente anulado.

2.2.4.2. Los principios registrales

En nuestro país, los principios registrales son aquellos conjuntos de normas y reglas jurídicas, que guían y son de utilidad para establecer las bases de nuestro sistema registral.

1. Principio de Legalidad y Rogación - Art. 2011

Los registradores están obligados a verificar la legalidad de los documentos presentados para inscripción. Esto incluye la validez formal de los actos, la capacidad de los otorgantes y la ausencia de vicios que puedan afectar la eficacia de los actos. Este principio asegura que solo los actos jurídicos válidos y legítimos se inscriben en el registro

2. Principio de Publicidad - Art. 2012

Esto garantiza la transparencia en las transacciones de bienes inmuebles, ya que cualquier persona puede consultar el registro y conocer el estado jurídico de los bienes inscritos, evitando así conflictos por desconocimiento.

3. Principio de tracto sucesivo

La inscripción de nuevos títulos requiere coherencia con los previamente registrados, garantizando la continuidad en la cadena de titularidades. (Artículo 2015)

4. Principio de Prioridad

Otorga preferencia al derecho que se inscribe primero en el registro, estableciendo un orden de prelación basado en la fecha de inscripción. (Artículo 2016)

5. Principio de Legitimación

Presume la validez y autenticidad de los derechos registrados, protegiendo así a los titulares inscritos. (Artículo 2013)

6. Principio de Impenetrabilidad

Evita la coexistencia de títulos incompatibles, asegurando coherencia en el registro y reforzando la prioridad del primer título inscrito. (Artículo 2017)

7. Principio de especialidad

Requiere de cada bien y sus derechos asociados se identifiquen con precisión en el Registro Público, garantizando claridad y exactitud en la gestión de la información. (Artículo 2017-A)

2.2.3. La buena fe y mala fe en los contratos

La buena Fe

El autor (Gonzales Barrón, 2015) argumenta que, no solo se debe considerar la buena fe en la posesión como una convicción personal, sino también como una acción meticulosa y honesta del poseedor. Según el artículo 906° del Código Civil, es necesario que el poseedor actúe con un

documento que, al menos, tenga aspecto de legitimidad, y que dicha buena fe no pueda fundamentarse en fallos inexcusables. Y tal como lo precisa el artículo 1362° del CC precisa que los contratos deben celebrarse de buena fe y con acuerdo de ambas partes.

Siendo así en la (Casación N.° 947-2015-Lima Norte, 2024) se plantea como jurisprudencia que, los demandantes no pueden invocar un mejor derecho de propiedad basándose en que la buena fe se presume mientras no se demuestre que el demandado conocía la inexactitud en el registro de propiedad.

Mala Fe

Esto se manifiesta cuando una parte actúa de forma deshonesta, o con conocimiento de que sus acciones son injustas, lo que implica ocultar información relevante o aprovecharse de la situación para obtener un beneficio indebido. En el marco de los artículos 2014 y 2022 del CC.

2.2.4. Acuerdo Plenario

De acuerdo (Solís Macedo y otros, 2022) se da a conocer uno de los problemas más frecuentes que radican en los tribunales peruanos: La litis radica, cuando una de las partes vende el mismo inmueble a dos compradores diferentes. Por lo que, el primer comprador posee el inmueble y tiene un documento privado con fecha cierta, pero no registra su derecho en los registros públicos. Asimismo, el segundo comprador no toma posesión del inmueble, y este cuenta con una escritura pública y registra su derecho.

Primer ponencia

- Este sostiene, su postura a favor del primer comprador, quien tiene un documento de fecha cierta más antigua y posee el inmueble, aunque no haya hecho uso de su derecho a inscribir la propiedad. Dicha decisión se fundamenta, en el carácter declarativo del registro de propiedad en el Perú, plasmado en el artículo 949° del CC, en la cual se precisa que, dado que el registro no es constitutivo sino meramente declarativo, la posesión y fecha de antigüedad del documento deben prevalecer ante cualquier otras circunstancias.

Fundamentos

- Se destaca que el mejor derecho de propiedad también conocido como acción declarativa de dominio, es un remedio legal que se emplea para reconocer judicialmente el dominio de bien sin necesidad de condena.
- **Concurrencia de Acreedores:** El artículo 1135° del CC establece que, en caso de doble venta, se prefiere al comprador que inscribió su derecho primero, siempre que actúe de buena fe. En defecto de inscripción, se prefiere al acreedor cuyo título tenga fecha anterior y, en caso de igualdad, al título con fecha cierta más antigua.
- **Buena Fe:** carácter subjetiva, así como objetiva, juega un papel fundamental. Nuestra jurisprudencia favoreció al primer comprador cuando se demostró que actuó de Buena Fe y con una debida diligencia al tomar posesión del inmueble materia de sub litis.

Segunda ponencia

Se inclinó hacia el segundo comprador que inscribió su derecho en los registros públicos, fundamentando su decisión en la buena fe que otorga el registro. Asimismo, precisa que el artículo 2014° del código civil establece que la inscripción en los registros públicos protege al tercero que adquiere de Buena Fe contra cualquier inexactitud que no conste en los asientos registrales. Por otro lado, se enfatiza la importancia de la seguridad jurídica en las transacciones de propiedades, protegiendo de esa manera al comprador que inscribió su derecho basándose en la información proporcionada por el registro.

Conclusión del Pleno

Finalmente, el pleno concluye que, la primera ponencia favorece al primer comprador que posee el inmueble y tiene un documento de fecha cierta. Esta preferencia se fundamenta al artículo 949° del código civil, esta posición la respalda nuestra jurisprudencias, así como la doctrina legal, subrayando la importancia de proteger a quienes actúan con lealtad y diligencia. En concordancia con nuestra casación materia de análisis se pudo

observar que ambas partes comparten principios jurídicos indispensables en los procesos de doble venta de inmueble.

CAPITULO III

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

3.1. Descripción Problema

En la presente investigación se realizó el análisis jurídico a la casación N.º 3272-2018, en la cual se planteó la litis sobre la preferencia y titularidad en los casos de derecho de propiedad de un inmueble. Asimismo, la litis se centró, de la necesidad de interpretar y aplicar correctamente dos principios esenciales en el derecho civil. La Buena Fe y la Oponibilidad Registral. Ambos principios diseñados para otorgar seguridad jurídica y de esa manera proteger los derechos de propiedad de ambas partes, y su interacción en ciertas situaciones puede derivar en complejidades.

Además, se establece que, el demandante argumenta que es un contrato definitivo de compraventa avalando por una escritura pública registrada en el registro pertinente. Por lo que, la demanda sostiene que existe un contrato preparatoria de compraventa, lo que sostiene que el documento entregado por el demandante no tiene una fecha precisa y acusando a este ultimo de actuar de mala fe al adquirir la propiedad. Por lo que, la dificultad del caso se intensifica al tratar de diferenciar entre contratos preparatorios y definitivos y por el papel fundamental que juega la inscripción registral en la validez y preferencia de los títulos de propiedad, y al mismo tiempo nos hace plantear la importancia de los órganos jurisdiccionales deben tener en cuenta una debida evaluación y equilibrio en la resoluciones (Sentencias) justas y equitativa, respetando el debido proceso, y a una tutela jurisdiccional efectiva. Finalmente, respecto a la mala fe en esta investigación, en estos tipos de casos la buena fe implica no solo un análisis legal, sino también la consideración de factores éticos y morales que pueden influir en la interpretación de los hechos por parte de los jueces.

3.1.1. Problema general

¿Cómo incide la aplicación del principio de oponibilidad registral y la buena fe en la resolución de conflictos relacionados con el derecho de propiedad inmobiliaria, tomando como caso de estudio la Casación N.º 3272-2018-JUNÍN?

3.1.2. Problemas específicos

1. ¿Cuáles son los criterios utilizados por la Sala de mérito y la Corte Suprema en el caso de la Casación N.º 3272-2018-JUNÍN para determinar la preferencia entre contratos preparatorios y definitivos?
2. ¿Qué impacto tiene la inscripción registral en la validez y preferencia de los títulos de propiedad inmobiliaria en disputa en el caso analizado?
3. ¿Cómo se manifiesta y qué importancia tiene el principio de buena fe en la adquisición y defensa de derechos de propiedad inmobiliaria en el contexto jurídico peruano?

3.2. Objetivos

3.2.1. Objetivo General

Determinar cómo incide el principio de oponibilidad registral y la buena fe en la resolución de conflictos de propiedad inmobiliaria, a través del estudio detallado del caso de la Casación N.º 3272-2018-JUNÍN.

3.2.2. Objetivo Específico

1. Analizar cuantos son los criterios empleados por la Sala de mérito y la Corte Suprema en el caso de la Casación N.º 3272-2018-JUNÍN para establecer la preferencia entre contratos preparatorios y definitivos.
2. Establecer el impacto de la inscripción registral en la validez y preferencia de los títulos de propiedad inmobiliaria en disputa en el caso analizado.
3. Identificar la relevancia del principio de buena fe, en la adquisición y defensa de derechos de propiedad inmobiliaria en el marco legal peruano.

3.3. Variables

3.3.1. Identificación de las variables

Variable independiente: Impacto de la Oponibilidad Registral

Variable dependiente: Buena Fe en la Adquisición de Inmuebles

3.3.2. Definición conceptual de las variables

Impacto de la posibilidad de registro

Se refiere a la capacidad de un derechos generado por el sistema público de registros -como el registro de propiedad- de ser valido y exigible frente a terceros. Respecto a la oponibilidad registral este se mide como la exigencia de un registro público que afecta a la protección y reconocimiento de derechos de la propiedad frente a otros posibles supuestos dueños.

Buena Fe en la Adquisición de inmuebles

Es aquella creencia genuina y razonable de una persona de que su adquisición de un bien inmueble es legítima y no vulnera los derechos de terceros. Esta variable evalúa la honestidad, transparencia y ausencia de intención de fraude en el proceso de compra o transferencia de propiedad

3.3.3. Operacionalización de las variables

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	INDICES
Variable independiente (x): Impacto de la Oponibilidad Registral	REGISTRO Y ACCESIBILIDAD	1. ¿El proceso de inscripción registral es rápido en su experiencia profesional? 2. ¿Los registros públicos son accesibles para su consulta? 3. ¿Encuentra problemas de duplicidad o errores en los registros de propiedad con frecuencia? 4. ¿El sistema de registros públicos asegura la accesibilidad a la información? 5. ¿Son necesarias mejoras en el proceso de registro público?	SI
	SEGURIDAD JURÍDICA	1. ¿Se presentan disputas legales sobre propiedad a pesar de estar registrada con frecuencia? 2. ¿La inscripción registral tiene peso en la resolución de disputas legales sobre propiedad? 3. ¿Considera confiable la autenticidad de los registros públicos de propiedad? 4. ¿Enfrenta desafíos, para garantizar la seguridad jurídica, a través de los registros públicos? 5. ¿La inscripción registral, influye en la protección de derechos de propiedad en disputas legales?	
Variable dependiente (y): Buena Fe en la	DOCUMENTACIÓN LEGAL	1. ¿Los procedimientos de verificación de documentos en las transacciones de propiedad que maneja son exhaustivos? 2. ¿Encuentra documentos no auténticos en el proceso de adquisición de inmuebles con frecuencia? 3. ¿Se toman medidas comunes para asegurar la autenticidad de los documentos en la adquisición de inmuebles?	

Adquisición de Inmuebles		<p>4. ¿Considera que el conjunto de documentos legales presentados en las transacciones inmobiliarias es completo?</p> <p>5. ¿La calidad de la documentación legal afecta la seguridad de las transacciones inmobiliarias?</p>	NO
	TRANSPARENCIA DEL PROCESO	<p>1. ¿Sus clientes perciben transparencia en el proceso de adquisición de inmuebles?</p> <p>2. ¿La precisión de los términos y condiciones de las transacciones inmobiliarias a sus clientes es clara?</p> <p>3. ¿El proceso de divulgación de información relevante sobre la propiedad antes de la compra es efectivo?</p> <p>4. ¿Se presentan problemas de falta de información veraz durante la adquisición de inmuebles con frecuencia?</p> <p>5. ¿La presentación del historial de propiedad a los compradores es clara?</p>	

3.4. Hipótesis

3.4.1. Hipótesis General

La aplicación correcta de los principios de oponibilidad registral y buena fe en los procesos de propiedades, conforme a la jurisprudencia y normativa peruana, contribuye a fortalecer la seguridad jurídica y protege los derechos de propiedad de manera equitativa y eficaz.

3.4.2. Hipótesis específicas

1. Se estableció la diferencia entre contratos preparatorios y definitivos en la titularidad de derechos de propiedad, de acuerdo con la interpretación de la sala de mérito y la corte suprema en el caso de la casación N.º 3272-2018-Junín, se determinó principalmente por la presencia de elementos que demostraron la intención de las partes de formalizar la transacción y la existencia de una fecha cierta en el contrato.

2. al realizar la inscripción registral del bien inmueble, este tuvo un impacto significativo en la validez y preferencia de los títulos de propiedad, que se encontraban en litis en el presente caso, asimismo, se estableció un precedente vinculante respecto a la oponibilidad registral, mediante el cual se prefiere el derecho real inscrito sobre el no inscrito, en perjuicio de este último.

3. Respecto a la Buena Fe, se determinó que este cumple un rol indispensable ya que, los jueces analizan el comportamiento de las partes en la transacción, evaluando si actuaron con transparencia, honestidad y con una debida diligencia.

3.5. Justificación de la investigación

La investigación planteada tiene como finalidad determinar las implicaciones y repercusiones de la aplicación del principio de oponibilidad registral y la buena fe en la resolución de conflictos de propiedad inmobiliaria, con especial énfasis en el caso de la Casación N.º 3272-2018-JUNÍN.

1. Aspecto jurídico, la presente investigación se analiza un caso en concreto, respecto al derecho de propiedad. Asimismo, se examina principios del código civil y otras normas, para entender su impacto en temas como la validez de contratos y la prioridad entre títulos registrados o no.
2. Aspecto metodológico, se propone un modelo de análisis crítico para estudiar los derechos reales y resolver conflictos legales. Este enfoque servirá como guía para los profesionales del derecho diseñen estrategias efectivas en casos similares.
3. Aspecto práctico, en cual tuvo como objetivo ofrecer orientación y referencias útiles para abogados, jueces, y demás profesionales del ámbito legal que se enfrentan a conflictos de propiedades. Por lo que, la intención es analizar como los conceptos teóricos de este derecho se concretan y aplican en la vía judicial.

CAPITULO IV

METODOLOGIA

4.1. Tipo de investigación

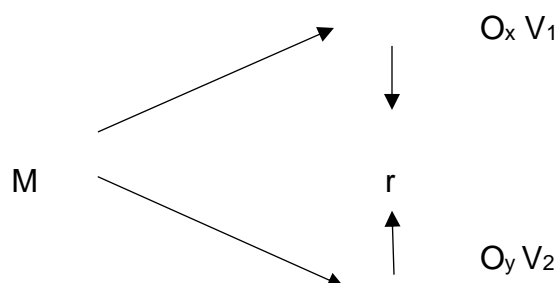
Es cuantitativa descriptiva, porque se enfocó en describir y cuantificar las características del impacto de la oponibilidad registral y la buena fe en la adquisición de inmuebles. Utilizando datos numéricos para analizar y responder preguntas específicas relacionadas con la casación N.º 3272-2018-Junín.

4.2. Nivel de Investigación

Es descriptiva. En este caso, se describió cómo la oponibilidad registral influye en la percepción de la buena fe en la adquisición de inmuebles entre los profesionales del derecho, basado en el análisis de la casación N.º 3272-2018-Junín.

4.3. Diseño de Investigación

El diseño general de la investigación será no experimental de tipo cuantitativo correlacional, no experimental debido a que no se manipularon ninguna de las variables materia de estudio.



Denotación:

M = Muestra de Investigación

Ox = Variable 1: Impacto de la Oponibilidad Registral

Oy = Variable 2: Buena Fe en la Adquisición de Inmuebles

r = Relación entre variables

4.4. Población

La población estuvo conformada por la Sentencia Casatoria N.º 3272-2018-Junín, que será analizada por abogados de la ciudad de Iquitos.

4.5. Muestra

La muestra estuvo conformada por la Sentencia Casatoria N.º 3272-2018-Junín y 20 abogados de la ciudad de Iquitos. Estos abogados fueron seleccionados de manera no probalístico por conveniencia, asegurando que tuvieran la experiencia y conocimiento necesarios para analizar la casación y responder a las preguntas del cuestionario estructurado.

4.6. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

4.6.1. Técnica de recolección de datos

La técnica que se empleará en la recolección de datos será la encuesta, porque permite observar el hecho en forma indirecta a través de las percepciones y experiencias de los abogados respecto al impacto de la oponibilidad registral y la buena fe en la adquisición de inmuebles, basándose en el análisis de la Casación N.º 3272-2018-Junín.

4.6.2. Instrumento de recolección de datos

Con la finalidad de recolectar los datos de manera estandarizada y cuantificable, se utilizó un cuestionario debidamente estructurado. Lo cual, nos permitirá obtener información precisa sobre las percepciones y experiencias de la población entrevista.

4.7. Procedimiento de recolección de datos

La presente recolección de datos fue realizada de la siguiente manera.

- Análisis de la Sentencia Casación N.º 3272-2018-Junín.
- Inicio de la investigación y Planteamiento del problema de investigación.
- Procesamiento y análisis de los datos.
- Presentación y defensa de la tesina.

4.8. Procesamiento y análisis de la información

4.8.1. Procesamiento de la información

La presente información fue recopilada mediante las encuestas, las mismas que fueron procesada utilizando el SPSS (Programa Estadístico) versión 28. Con relación a la presentación, de los datos éste se realizó a través del método tabular y grafico para facilitar su interpretación.

4.9. Planificación del análisis, rigor y ética

En la presente investigación, durante la elaboración se aplicaron los principios que corresponden a la ética, tales como son la responsabilidad y honestidad, con respeto a las ideas, investigaciones y aportes de todos los autores citados en el presente trabajo de investigación.

CAPITULO V

RESULTADOS

Resultado I.

La casación materia de análisis de la presente investigación, abordó el mejor derecho de propiedad; la parte demandante y la demandada Josefa Casaña Viuda de Orchán. La controversia se originó por la titularidad de una propiedad en Huancayo, con una extensión superficial de 512.37 metros cuadrados. Asimismo, la accionante alegó haber adquirido el bien mediante Escritura Pública de compraventa en 2005, mientras que la demandada presentó un contrato preparatorio de compraventa de 2004.

Asimismo, en primera instancia se emitió una sentencia de fecha 30 de mayo de 2016 y posteriormente anulada, y declarándola fundada y ordeno la entrega del inmueble a la demandante; bajo el argumentos que el contrato de la demandada era preparatorio, mientras que la parte demandante era definitiva y estaba inscrito en los registros públicos. Siendo así que, la sentencia de vista de fecha 14 de mayo de 2018 revoco parcialmente la decisión de primera instancia, declarando fundada en parte la demanda, precisando que el mejor derecho de propiedad de la demandante sobre el 50% del bien, basando en la adquisición de acciones y derechos de dos de los copropietarios anteriores, pero no de todos. Además, se señaló que la demandante actuó con mala fe al conocer previamente la ocupación del bien por la demandada.

La asociación civil comercial Mery Francesqui, interpuso un recurso de casación, alegando infracciones normativas y defectos en la motivación de a sentencia de vista; por lo que el recurso, se cuestionó la interpretación de los artículos del código civil relacionado con contratos preparatorios, arras de retracto y el principio de Buena Fe. La sentencia de fecha de 15 de agosto de 2019, se declaró infundado el recurso de casación, confirmando la sentencia de vista. Por lo que se determinó, que el contrato de la parte demandada era un contrato definitivo, y que la parte demandante actuó con mala fe, ya que conocía la transferencia y ocupación del inmueble. Siendo que se ratificó que no se podía otorgar la oponibilidad del título de la demandante debido a la mala fe demostrada.

La corte se estableció la figura jurídica que, para que un título pueda ser oponible debe estar libre de cualquier indicio de mala Fe. En el caso en concreto, la inscripción registral del título de la demandante no fue suficiente para prevalecer sobre el derecho de la demandada, dado que se identificó mala Fe, en la adquisición del bien. Esto significa que, la diferencia entre contrato preparatorio y contrato definitivo, ya que implicó la entrega inmediata del bien y las acciones de los copropietarios; a diferencia de la otra parte, el título de la demandante fue cuestionado debido a la mala fe en su adquisición. Lo que implica que, este fallo reafirma la relevancia de la buena fe en la adquisición de bienes inmuebles y como esto puede impactar la validez y oponibilidad de los derechos de propiedad.

En conclusión, el análisis jurídico de la casación, revela que la sala determinó adecuadamente que el título presentado por la demanda era definitivo y no preparatorio, lo cual fue crucial para la resolución del conflicto. Siendo así que, se considerara que el accionante actuó con mala fe al intentar hacer valer su título, pese a conocer la existencia de un contrato previo y la ocupación del inmueble por parte de la demandada. Por lo que, este comportamiento deshonesto eliminó la posibilidad que, su título fuera disponible mediante la inscripción registral. Siendo así, que la oponibilidad registral, quien da prioridad a los derechos inscritos frente a terceros, no puede proteger actos realizados con mala fe.

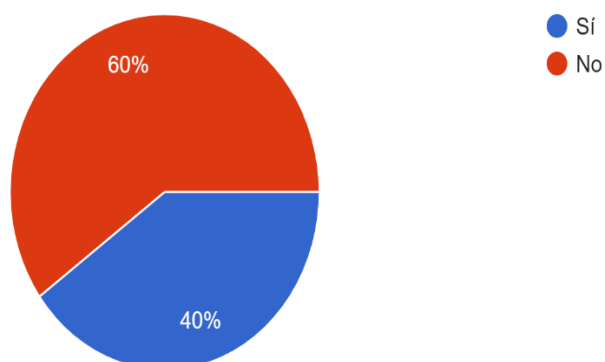
Resultado II.

De la encuesta

Variable independiente: Impacto de la Oponibilidad Registral

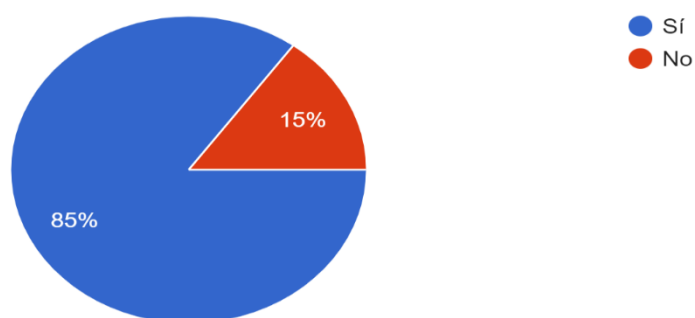
Dimensión: Registro y Accesibilidad

¿El proceso de inscripción registral es rápido en su experiencia profesional?



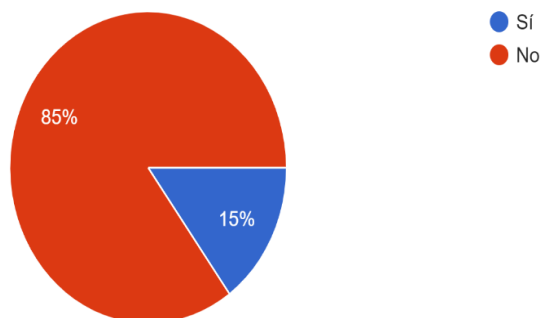
Interpretación: Según la opinión de 20 abogados entrevistados, el 60% cree que el proceso de inscripción registral es lento, mientras que el 40% considera que es rápido.

¿Los registros públicos son accesibles para su consulta?



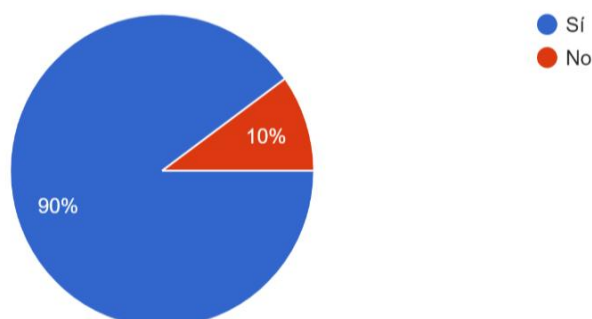
Interpretación: El 80% de los abogados encuestados opina que los registros públicos son de fácil acceso en el trámite de la consulta, mientras que el 15% cree que no lo es.

¿Encuentra problemas de duplicidad o errores en los registros de propiedad con frecuencia?



Interpretación: de acuerdo con el 85% de los abogados encuestados afirmar que rara vez enfrenta problemas de duplicidad o errores, mientras que el 15% asegura encontrarlos con frecuencia.

¿El sistema de registros públicos asegura la accesibilidad a la información?



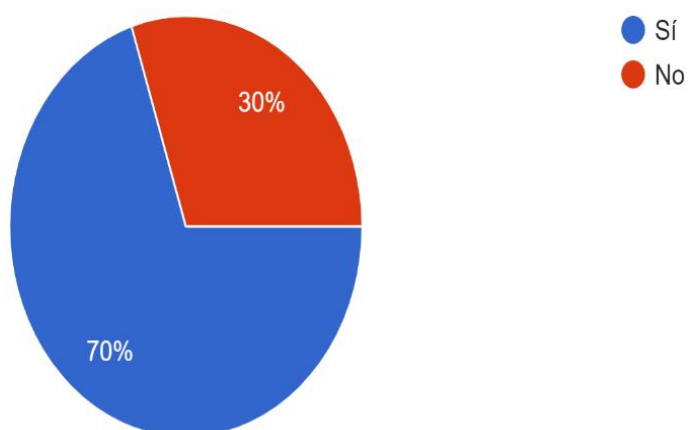
Interpretación: El 90% de los abogados que fueron encuestados, consideran que el sistema de registros públicos asegura la accesibilidad a la información, frente a un 10% que opina lo contrario.

¿Son necesarias mejoras en el proceso de registro público?

Interpretación: el 100% de los abogados encuestados coinciden en la necesidad de mejorar el proceso de Registros públicos. Por lo que, debería ser una prioridad para las autoridades competentes.

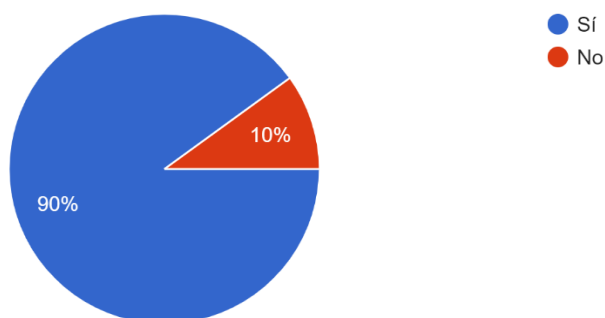
Dimensión: Seguridad Jurídica

¿Se presentan disputas legales sobre propiedad a pesar de estar registrada con frecuencia?



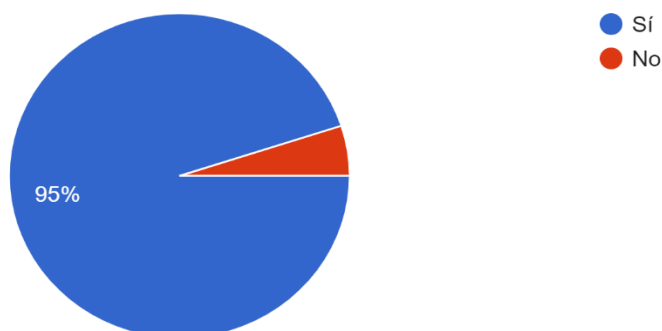
Interpretación: el 70% de los abogados encuestados afirma que las disputas legales sobre propiedad registradas son frecuentes, mientras que el 30% no lo cree así.

¿La inscripción registral tiene peso en la resolución de disputas legales sobre propiedad?



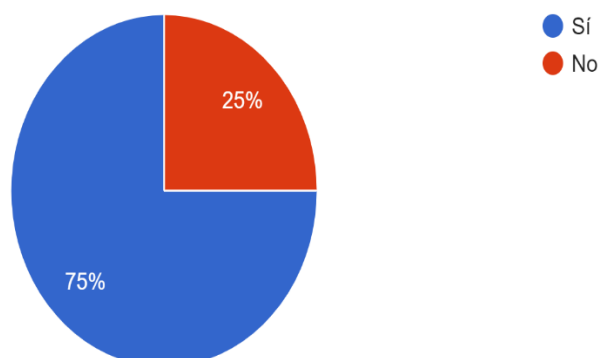
Interpretación: el 90% de los abogados encuestados cree que la inscripción registral desempeña un papel clave en la resolución de disputas legales, destacando un importancia para la seguridad jurídica. Siendo así que, solo un 10% considera que si influencia no es significativa.

¿Considera confiable la autenticidad de los registros públicos de propiedad?



Interpretación: Una amplia mayoría, que se refleja en un 95% de los abogados encuestados, confía en la autenticidad de los documentos en los registro públicos, evidenciando una alta confianza en el sistema. En contraste, apenas un 5% expresa dudas, posiblemente debido a casos particulares.

¿Enfrenta desafíos para garantizar la seguridad jurídica a través de los registros públicos?



Interpretación: El 75% de los encuestados enfrenta desafíos reflejados en la seguridad al momento de registrar su propiedad, el otro porcentaje 25% considera que no. Esto señala que, aunque la mayoría encuentra obstáculos, hay una minoría que considera que el sistema es adecuado para proteger los derechos de propiedad sin grandes dificultades.

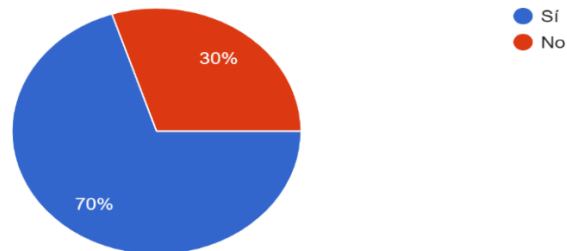
¿La inscripción registral influye en la protección de derechos de propiedad en disputas legales?

Interpretación: De acuerdo con el 100% de los abogados encuestados consideran que la inscripción registral influye directamente en la protección del derecho de propiedades, de la cual genera seguridad jurídica y protección jurídica de los mismos.

Variable dependiente: Buena Fe en la Adquisición de Inmuebles

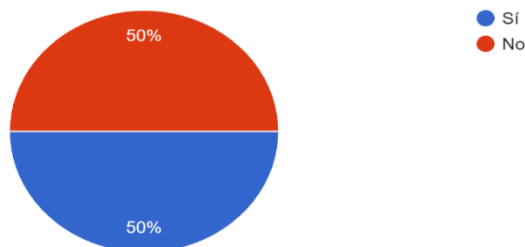
Dimensión: Documentación Legal

¿Los procedimientos de verificación de documentos en las transacciones de propiedad que maneja son exhaustivos?



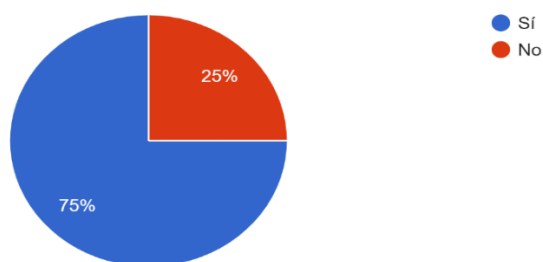
Interpretación: el 30% de los encuestados considera que los procedimientos de verificación de documentos en las transacciones de propiedad no son exhaustivos, mientras que el 70% cree lo contrario, mostrando así una confianza predominante en la rigurosidad de dichos procesos.

¿Encuentra documentos no auténticos en el proceso de adquisición de inmuebles con frecuencia?



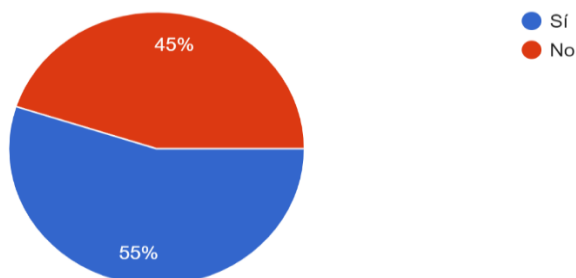
Interpretación: los resultados están divididos en un 50%, esto implica que existen dudas en la autenticidad de los documentos, reflejando una preocupación relevante sobre la seguridad en la verificación documental.

¿Se toman medidas comunes para asegurar la autenticidad de los documentos en la adquisición de inmuebles?



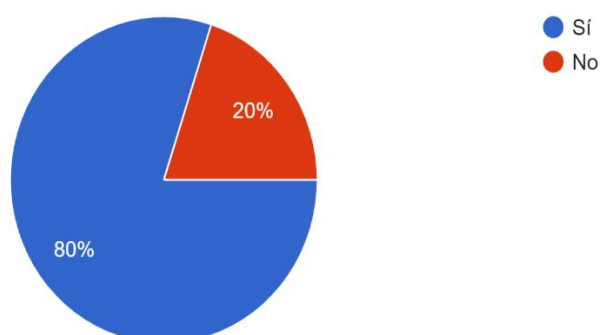
Interpretación: si, de acuerdo con los resultados solo un 25% de los encuestados opina que no se toman medidas suficientes para asegurar la autenticidad de los documentos, mientras que el 75% confirma que sí, ello implica que, aunque la mayoría sigue los procedimientos aun hay espacio para mejorar su consistencia.

¿Considera que el conjunto de documentos legales presentados en las transacciones inmobiliarias es completo?



Interpretación: de acuerdo con los resultados de la encuesta, el 43% considera incompleto el conjunto de documentos legales, mientras que el 55% lo ve adecuado, revelando una preocupación notable sobre posibles deficiencias documentales.

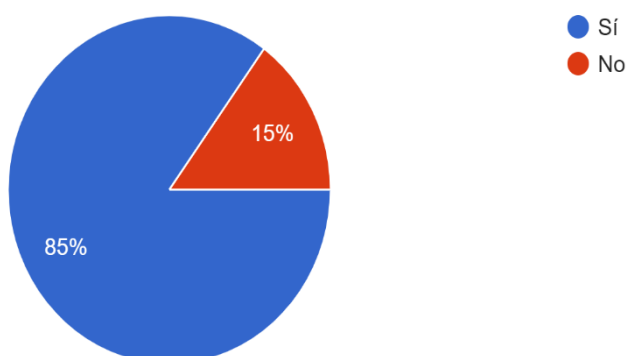
¿La calidad de la documentación legal afecta la seguridad de las transacciones inmobiliarias?



Interpretación: Si, de acuerdo con un 80% de los encuestados considera existe alguna afectación en la seguridad jurídica en las compras y ventas de bienes inmuebles, mientras que el 20% no lo cree así.

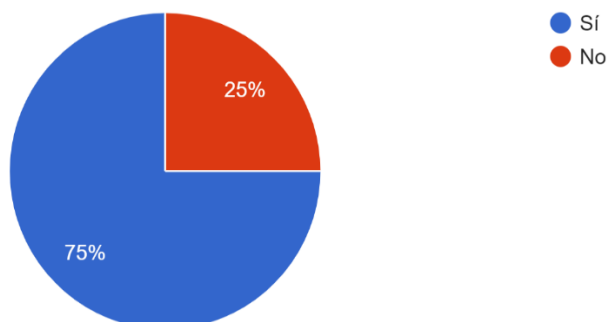
Dimensión: Transparencia del Proceso

¿Sus clientes perciben transparencia en el proceso de adquisición de inmuebles?



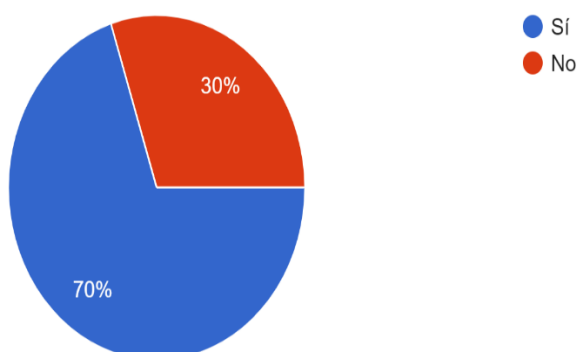
Interpretación: la mayoría de encuestado reflejado en un 85% de encuestado considera que el proceso de adquisición de bienes muebles e inmuebles son transparentes y justos; mientras que el otro porcentaje refiere que no.

¿La comunicación de los términos y condiciones de las transacciones inmobiliarias a sus clientes es clara?



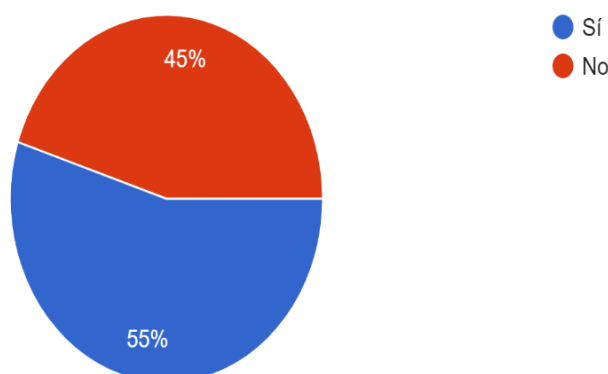
Interpretación: de acuerdo con los resultados, el 25% de los abogados opina que la comunicación de los términos y condiciones no es clara para sus clientes, mientras que el 75% considera lo contrario.

¿El proceso de divulgación de información relevante sobre la propiedad antes de la compra es efectivo?



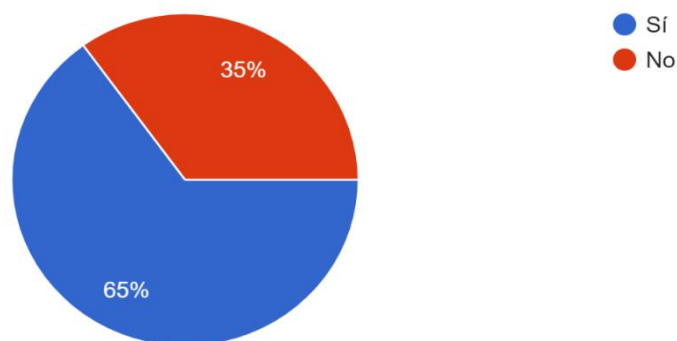
Interpretación: De acuerdo con los resultados, el 30% de los abogados considera inefectivo el proceso de divulgación de información sobre la propiedad, mientras que el 70% lo percibe como adecuado, señalando áreas de mejora.

¿Se presentan problemas de falta de información veraz durante la adquisición de inmuebles con frecuencia?



Interpretación: El 45% de los abogados considera que no hay problemas frecuentes de falta de información veraz en la adquisición de bienes inmuebles, mientras que el 55% opina que estos problemas si ocurren con regularidad.

¿La presentación del historial de propiedad a los compradores es clara?



Interpretación: aunque el 65% de los abogados encuestados considera clara la presentación del historial de propiedad a los compradores, el 35 no esta de acuerdo, lo que refleja la necesidad de mejorar este aspecto para garantizar una mejor comprensión.

CAPITULO VI

DISCUSION

En este capítulo se analizan los hallazgos principales en relación con el objetivo de la investigación, se evalúa la relevancia de los resultados y se discute cómo estos se alinean con la teoría y otras investigaciones previas. Además, se examinan las implicaciones prácticas de los resultados y se sugieren posibles áreas para futuras investigaciones. El objetivo antes mencionado, en esta presente investigación fue analizar el impacto de la oponibilidad registral y la buena fe en la adquisición de bienes inmuebles, teniendo en cuenta como materia de estudio la casación N.º 3272-2018-Junin. Por lo cual, se buscó entender como estos principios legales afectan la resolución de disputas de propiedad y que factores prevalecen respecto a un título de otro. Siendo así, que uno de los hallazgos más significativos fueron la interpretación judicial con relación al contrato definitivo de la parte demandada, que a pesar de ser inicialmente presentado como un contrato preparatorio. Este resultado, da a conocer la importancia de la naturaleza efectiva de las acciones realizadas bajo un contrato, que es mas allá de nomenclatura utilizada, en ese sentido, la corte determinó que la entrega inmediata del bien y la intensión de las partes fueron elementos clave para esta interpretación. En ese mismo orden de ideas se demostró que, la Buena Fe es indispensable para resolver disputas sobre mejor derecho de propiedad, siendo así que la corte, determino que una de las partes procedió de mala Fe al comprar un bien inmueble, teniendo pleno conocimiento de su ocupación anterior por parte de la demandante. Por lo que se enfatiza que la Buena Fe, es no solo un requisito formal sino una condición indispensable para que los derechos de propiedad sean oponibles y válidos.

Aunque la inscripción registral proporciona una protección significativa a los derechos de propiedad, esta protección puede ser limitada en casos donde se demuestra mala fe. Los resultados de esta investigación muestran que la inscripción registral del título de la demandante no fue suficiente para prevalecer sobre el título de la demandada debido a la conducta deshonesto de la primera. Este análisis tiene carácter complejo, en relación con la

interacción entre la formalidad del registro y los principios de equidad en la asignación de derechos de propiedad. Estos resultados, tienen coherencia con la investigación de (MOYA AGUILAR, 2019) en la cual se encuentra diversas similitudes y diferencias, también se enfatiza la relevancia de la buena fe en relación de validez de los actos jurídicos, señalando que la ausencia de esto puede afectar la legalidad de un acto jurídico, más allá de su cumplimiento formal y registral. Asimismo, dicha investigación se centró en la celebración general de contratos, adquisición de bienes y en la resolución de conflictos en casos de compraventa de bienes muebles y inmuebles. Es menester precisar la investigación de (MOYA AGUILAR, 2019) toda vez que tiene similitud con la nuestra, al considerar que la buena fe constituye un pilar esencial para la adjudicación de derechos y la interpretación de contratos. Sin embargo, nuestra investigación aporta un contexto específico en el que la mala fe puede impactar la primacía de los derechos de propiedad, mostrando que el registro no es una defensa absoluta frente a conductas deshonestas.

Se concluye que, en la casación materia de análisis, la cual fue sometida a una encuesta aleatoria dirigido a abogados del colegio de abogados de Loreto, en la ciudad de Iquitos, de las cuales se concluyó lo siguiente: a) a través, de la encuesta realizada exactamente a 20 abogados colegiados y habilitados, se logró obtener una visión clara sobre sus percepciones y experiencias en relación con el proceso de inscripción registral y la accesibilidad de los registros públicos. Dichos resultados se reflejan en un 60% quienes consideran que el proceso de inscripción registral no es rápido, lo que sugiere que existe una percepción generalizada de lentitud en el sistema, posiblemente indicando áreas donde la eficiencia podría ser mejorada. b) por otro lado, el 85% de los abogados manifiesta que los registros públicos son accesibles, aunque un 15% encuentra barreras, lo que sugiere que, aunque existen aspectos que podrían optimizarse para asegurar un acceso pleno y equitativo. Respecto a la precisión y confiabilidad de los registros, el 85% de los abogados encuestados señala que, no suele encontrar problemas de duplicidad o errores en los registros de propiedad, mientras que un 15% de los abogados encuestados, sí los encuentra; lo que evidencia que, aunque el sistema es generalmente confiable, aún persisten

algunos desafíos que requieren atención. Además, un 90% de los abogados considera que deben asegurarse la accesibilidad a la información, lo que refuerza la percepción de que, en términos generales, el sistema funciona adecuadamente en este aspecto, aunque la preocupación expresada por el 10% restante indica que existen áreas donde la accesibilidad a la información podría ser mejorada. Por último, la totalidad de los abogados encuestados está de acuerdo en que son necesarias mejoras en el proceso de registro público, lo que resalta la importancia de realizar reformas que puedan incrementar la eficiencia, confiabilidad y accesibilidad del sistema. Además, un 70% de los encuestados indica que se presentan disputas legales sobre propiedades registradas con frecuencia, lo que se exhorta reducir los conflictos legales, y su licencia.

Los encuestados confirman y se amplían las discusiones presentes en investigaciones previas sobre la complejidad del sistema registral. Al igual que en la tesis de (Gutiérrez Gozzer, 2021), donde se aborda la problemática de la duplicidad de partidas y se destaca la necesidad de un análisis profundo de los títulos en conflicto para determinar el mejor derecho de propiedad, nuestros hallazgos resaltan la percepción de los abogados sobre la existencia de errores en los registros y la consiguiente inseguridad jurídica que esto genera. Esto se relaciona directamente con la alta frecuencia de disputas legales reportada por los encuestados, precisan existencia de detalles en la estructura del sistema de registro, como lo menciona (Cornejo Rojas & Torres Chávez, 2022) no pueden ser resueltos únicamente mediante la inscripción registral sin una base sólida de buena fe y transparencia en las transacciones. Además, la unanimidad entre los encuestados sobre la necesidad de mejoras en el proceso de registro público refuerza la conclusión de que la eficacia de la inscripción registral está inextricablemente ligada a la buena fe de las partes involucradas, tal como se discute en los antecedentes doctrinales de la Casación 34-2018 Arequipa y la Casación 3272-2018 Junín. Estos antecedentes resaltan que la inscripción registral, aunque esencial, debe estar acompañada de una evaluación rigurosa de la buena fe para garantizar una protección efectiva y justa de los derechos de propiedad, un principio que también se refleja en los resultados de nuestra investigación, donde los

abogados demandan una reforma integral que asegure tanto la eficiencia como la equidad en el sistema registral. De esta manera, nuestra investigación no solo confirma las problemáticas previamente identificadas, sino que también refuerza la urgencia de implementar reformas que aseguren un sistema registral más confiable y seguro, en consonancia con los principios jurídicos y doctrinas previamente establecidos en la jurisprudencia peruana.

CAPITULO VII

CONCLUSIONES

1. En la investigación realizada a la casación N.º 3272-2018-Junin, se evidenció que la inscripción registral, no garantiza la protección absoluta de los derechos de propiedad si se demuestra mala fe en el proceso adquisición; por lo que, los medios probatorios testimoniales y la calidad de la documentación legal juegan un papel crucial en estos casos.
2. Es relevante precisar que, la Buena Fe y la oponibilidad registral con indispensables en la adquisición de bienes, sin embargo, la inscripción registral es fundamental para la resolver la controversia, por lo que, no es infalible en casos de mala fe, demostrando la necesidad de una conducta honesta y transparente en la compraventa.
3. En relación con la inscripción registral, y teniendo en cuenta los resultados de la encuesta se resalta la necesidad de garantizar que las compraventas de bienes se realicen de manera honesta y transparente, lo que implica no solo una mejora en la precisión y eficiencia de los registros públicos, sino también, una mayor vigilancia sobre la buen fe de las partes involucradas, de esa manera se asegura la inscripción registral cumpla su función dentro de un adecuado marco legal.
4. Respecto a los resultados obtenidos mediante la encuesta a los 20 abogados colegiados, nos permitió extraer conclusiones precisas sobre las dimensiones del sistema registral y, de cómo influye la seguridad jurídica en el Perú. Primero, se ha evidenció que, aunque la inscripción registral es percibida como una herramienta confiable, el proceso de inscripción es considerado lento por la mayoría de los encuestados. La lentitud del proceso no solo reduce la eficiencia del sistema, sino que también incrementa la posibilidad de conflictos y disputas legales, al prolongar el tiempo durante el cual los derechos de propiedad pueden ser cuestionados.
5. De acuerdo con los resultados de las encuestas, se consideran que los registros son accesibles para las consultas referente a los predios que

se podrían comprar a futuro. Sin embargo, -este acceso no siempre es sinónimo de fiabilidad ya que existen posibles duplicidades y errores en dichos registros, que refleja una necesidad urgente de mejorar los mecanismos de control de calidad dentro del sistema registral, para asegurar que la información registrada sea tanto precisa como actualizada. Estos detalles, implican pueden dar lugar a discrepancias legales, tal como se analizó en el caso materia de la presente investigación,

6. Respecto a la percepción acerca de la seguridad jurídica que ofrece el sistema registral, si bien es cierto son públicos, pero la existencia de conflictos legales relacionado a las propiedades, evidencia que la inscripción no basta, para aportar seguridad jurídica completa. Por lo que, se concluye que la seguridad jurídica no depende únicamente de la inscripción, sino también de la capacidad del sistema para prevenir y resolver disputas de forma justa y eficiente.
7. En conclusión, la investigación resalta la importancia de la calidad documental en las transacciones de los bienes muebles y inmuebles. Aunque los documentos son exhaustivos y los falsos raros, contar con documentación clara y válida es crucial para garantizar seguridad, transparencia y confianza en el proceso.

CAPITULO VIII

RECOMENDACIONES

Se recomienda al “Congreso de la República del Perú” revisar y modificar el artículo 2014 del Código Civil, conforme al proyecto de ley presentado, con el objetivo de reformar la regulación de la buena fe pública registral en la adquisición de inmuebles. Proponemos establecer criterios más claros y estrictos para evaluar la buena fe de los adquirentes. En este sentido, la modificación sugiere que “la buena fe se presume, salvo prueba de que el adquirente conocía o debía conocer la inexactitud del registro. Se considerará mala fe cualquier conducta dolosa, fraudulenta o negligente, impidiendo que la inscripción prevalezca sobre derechos legítimos no inscritos”. Asimismo, se plantea la implementación de procedimientos más rigurosos para la inscripción de propiedades, garantizando que los registros públicos reflejen fielmente la realidad jurídica y fáctica de los inmuebles. Esta modificación tiene como objetivo fortalecer la protección de los derechos de propiedad, prevenir adquisiciones fraudulentas y reducir las disputas legales relacionadas con la titularidad de bienes inmuebles.

Se recomienda al Colegio de Abogados de Loreto que, su actual directiva programe seminarios y talleres que resalten la importancia de la formación continua respecto a la Buena Fe y la Oponibilidad Registral en la adquisición de bienes inmuebles. Es decir, es fundamental que los abogados colegiados estén bien actualizados sobre las últimas jurisprudencias y cambios legislativos en esta materia.

Se recomienda a la “Corte Superior de Justicia de Loreto - Poder Judicial, que establezca como mecanismos para capacitación y sensibilización de los jueces y personal judicial en temas relacionados con la buena fe y la oponibilidad registral. Es indispensable que, las decisiones judiciales se basen en un criterio de comprensión profunda y actualizada de estos conceptos para garantizar la equidad y justicia en las resoluciones.

CAPÍTULO IX

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aliaga Huaripata, L. (2011). *Comentarios Al Código Civil Peruano*. Gaceta Jurídica.
<https://doi.org/https://andrescusi.blogspot.com/2014/05/codigo-civil-peruano-comentado-gaceta.html>
- Avendaño Valdes, J. (29 De Junio De 2011). *El Derecho De Propiedad En La Constitucion*. Dialnet: [File:///C:/Users/Usuario/Downloads/Dialnet-Elderechodepropiedadenlaconstitucion-5109858.Pdf](file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Dialnet-Elderechodepropiedadenlaconstitucion-5109858.pdf)
- Avendaño Valdez, J. (2003). *Código Civil Comentado*. Gaceta Jurídica.
<https://doi.org/https://andrescusi.blogspot.com/2014/05/codigo-civil-peruano-comentado-gaceta.html>
- Barchi Velaochaga, L. (2011). *Comentarios Al Código Civil Peruano Por Los Mejores Juristas*. Gaceta Jurídica.
[https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Dialnet-Elderechodepropiedadenlaconstitucion-5109858.Pdf](https://doi.org/file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Dialnet-Elderechodepropiedadenlaconstitucion-5109858.pdf)
- De La Puente Y Lavalle, M. (2011). *Comentarios Al Código Civil Peruano*, . Gaceta Jurídica.
- Gonzales Barrón, G. (2015). *Los Derechos Reales Y Su Inscripción Registral*. Gaceta Jurídica S.A - Segunda Edición. [https://doi.org/ISBN 978-612-311-278-3](https://doi.org/ISBN%20978-612-311-278-3)
- Leyva Céspedes, H. A. (2019). *Incorporación Del Compromiso De Contratar Como Acto Inscribible En El Registro De Predios Basado En Los Principios De Obligatoriedad Contractual Y Seguridad Jurídica*. Universidad Cesar Vallejo.

Loayza Alvarez, C. M. (2019). *La Suspensión De La Calificación Registral Por Incompatibilidad De Actos Por Título Pendiente Con Vigencia Del Asiento De Presentación Y La Seguridad Jurídica Registral En El Perú*. Pontifica Universidad Católica Del Perú.

Solís Macedo, C., Cervantes López, R., Gonzalez Aguirre, C., Silva Muñoz, C., & Montenegro Muguerza, J. (2022). *Acuerdos Plenarios Del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil Y Procesal Civil*. Poder Judicial Del Perú.

Casación N.º 947-2015-Lima Norte. (2024, febrero 22). *Demandantes no pueden invocar mejor derecho de propiedad, pues la buena fe se presume mientras no se acredite que el demandado conocía la inexactitud en el registro [Casación 947-2015, Lima Norte]*. LP. <https://lpderecho.pe/demandantes-no-pueden-invocar-mejor-derecho-propiedad-buena-fe-se-presume-mientras-no-se-acredite-demandado-conocia-inexactitud-en-registro-casacion-947-2015-lima-norte/>

Casacion-34-2018-Arequipa. (s. f.). Recuperado 28 de junio de 2024, de <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2024/02/Casacion-34-2018-Arequipa-LPDerecho.pdf>

Casacion-3467-2012-Lima. (s. f.). Recuperado 29 de junio de 2024, de <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2024/02/Casacion-3467-2012-Lima-LPDerecho.pdf>

Código Civil. (2020, enero 22). *Código Civil peruano (del artículo 1132 al 2122)*. LP. <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-segunda-parte/>

Código Civil Peruano, L. • P. por él. (2024, abril 13). *Código Civil Peruano*. LP. <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>

Cornejo Rojas, J. Tahis, & Torres Chávez, P. L. (2022). “*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*”. 111.

Gutiérrez Gozzer, A. L. (2021). *MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS CASOS DE DUPLICIDAD DE PARTIDAS*.
https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/21630/GUTIERREZ_GOZZER_ANA_LUC%C3%8DA.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Moya Aguilar, S. I. (2019). *PRINCIPIO DE LA BUENA FE EN LA CELEBRACIÓN DEL ACTO JURÍDICO, CASACION N.º 353-2015 LIMA NORTE*. 82.

Torres Abarca, J. R. (2021). Mejor derecho de propiedad, como mecanismo de solución a la duplicidad de partidas en el registro de la propiedad inmueble. (“Mejor derecho de propiedad, como ... preview & related info - Mendeley”) *Lumen*, 17(1), Article 1.
<https://doi.org/10.33539/lumen.2021.v17n1.2391>

ANEXO 01. MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS					METODOLOGIA
<p>Problema General ¿Cómo incide la aplicación del principio de oponibilidad registral y la buena fe en la resolución de conflictos relacionados con el derecho de propiedad inmobiliaria, tomando como caso de estudio la Casación N.º 3272-2018-JUNÍN?</p> <p>Problemas Específicos</p> <p>1. ¿Cuáles son los criterios utilizados por la Sala de mérito y la Corte Suprema en el caso de la Casación N.º 3272-2018-JUNÍN para determinar la preferencia entre contratos preparatorios y definitivos?</p> <p>2. ¿Qué impacto tiene la inscripción registral en la validez y preferencia de los títulos de propiedad inmobiliaria en disputa en el caso analizado?</p> <p>3. ¿Cómo se manifiesta y qué importancia tiene el principio de buena fe en la adquisición y defensa de derechos de propiedad inmobiliaria en el contexto jurídico peruano?</p>	<p>Objetivo general Determinar cómo incide el principio de oponibilidad registral y la buena fe en la resolución de conflictos de propiedad inmobiliaria, a través del estudio detallado del caso de la Casación N.º 3272-2018-JUNÍN.</p> <p>Objetivos específicos</p> <p>1. Analizar cuantos son los criterios empleados por la Sala de mérito y la Corte Suprema en el caso de la Casación N.º 3272-2018-JUNÍN para establecer la preferencia entre contratos preparatorios y definitivos.</p> <p>2. Establecer el impacto de la inscripción registral en la validez y preferencia de los títulos de propiedad inmobiliaria en disputa en el caso analizado.</p> <p>3. Identificar la relevancia del principio</p>	<p>Hipótesis General La aplicación correcta de los principios de oponibilidad registral y buena fe en los procesos de propiedades, conforme a la jurisprudencia y normativa peruana, contribuye a fortalecer la seguridad jurídica y protege los derechos de propiedad de manera equitativa y eficaz.</p> <p>Hipótesis específicas</p> <p>1. La preferencia entre contratos preparatorios y definitivos en la titularidad de derechos de propiedad inmobiliaria, según la interpretación de la Sala de mérito y la Corte Suprema en el caso de la Casación N.º 3272-2018-JUNÍN, se determinó principalmente por la presencia de elementos que demuestren la intención de las partes de formalizar la transacción y la existencia de una fecha cierta en el contrato.</p> <p>2. La inscripción registral tendrá un impacto significativo en la validez y preferencia de los títulos de propiedad inmobiliaria en disputa en el caso analizado, ya que la</p>	VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	INDICE	<p>Tipo de investigación Cuantitativo</p> <p>Diseño de la investigación No experimental de tipo cuantitativo correlacional.</p> <p>Esquema.</p> <div style="text-align: center;"> <pre> graph TD M --> Ox M --> Oy </pre> </div> <p>Dónde. M= Muestra. Ox = Observación a la Variable Independiente. Oy = Observación a la Variable Dependiente. R = Relación entre las Variables.</p> <p>Población La población estuvo conformada por la Sentencia casatoria N.º 3272-2018-Junín, que será analizada por abogados de la ciudad de Iquitos.</p> <p style="text-align: center;">Muestra</p>
			Variable				
<p>Variable independiente (x): Impacto de la Oponibilidad Registral</p>	<p>REGISTRO Y ACCESIBILIDAD</p>	<p>1. ¿El proceso de inscripción registral es rápido en su experiencia profesional?</p> <p>2. ¿Los registros públicos son accesibles para su consulta?</p> <p>3. ¿Encuentra problemas de duplicidad o errores en los registros de propiedad con frecuencia?</p> <p>4. ¿El sistema de registros públicos asegura la accesibilidad a la información?</p> <p>5. ¿Son necesarias mejoras en el proceso de registro público?</p>					

	de buena fe en la adquisición y defensa de derechos de propiedad inmobiliaria en el marco legal peruano.	<p>normativa peruana establece el principio de oponibilidad registral, mediante el cual se prefiere el derecho real inscrito sobre el no inscrito, en perjuicio de este último.</p> <p>3. En cuanto al principio de buena fe en la adquisición y protección de derechos de propiedad inmobiliaria, este desempeña un rol crucial, ya que se espera que los jueces analicen el comportamiento de las partes en la transacción, evaluando si actuaron con transparencia, honestidad y la diligencia razonable requerida. Esta evaluación se basa en lo estipulado por el Código Civil peruano y la jurisprudencia relevante. La correcta aplicación de dicho principio puede influir significativamente en la resolución de conflictos de prioridad entre derechos de propiedad y en la distribución de responsabilidades entre las partes implicadas.</p>	<p>Variable dependiente (y): Buena Fe en la Adquisición de Inmuebles</p>	<p>SEGURIDAD JURÍDICA</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ¿Se presentan disputas legales sobre propiedad a pesar de estar registrada con frecuencia? 2. ¿La inscripción registral tiene peso en la resolución de disputas legales sobre propiedad? 3. ¿Considera confiable la autenticidad de los registros públicos de propiedad? 4. ¿Enfrenta desafíos para garantizar la seguridad jurídica a través de los registros públicos? 5. ¿La inscripción registral influye en la protección de derechos de propiedad en disputas legales? 	<p>SI</p>	<p>La muestra estuvo conformada por la Sentencia casatoria N.º 3272-2018-Junín y 20 abogados de la ciudad de Iquitos.</p> <p>Técnica de recolección de datos: Encuesta</p> <p>Instrumento de recolección de datos. Cuestionario</p>
				<p>DOCUMENTACIÓN LEGAL</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ¿Los procedimientos de verificación de documentos en las transacciones de propiedad que maneja son exhaustivos? 2. ¿Encuentra documentos no auténticos en el proceso de adquisición de inmuebles con frecuencia? 3. ¿Se toman medidas comunes para asegurar la autenticidad de los documentos en la adquisición de inmuebles? 4. ¿Considera que el conjunto de documentos legales presentados en las transacciones inmobiliarias es completo? 5. ¿La calidad de la documentación legal afecta la seguridad de las transacciones inmobiliarias? 	<p>NO</p>	

				<p>TRANSPARENCIA DEL PROCESO</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ¿Sus clientes perciben transparencia en el proceso de adquisición de inmuebles? 2. ¿La comunicación de los términos y condiciones de las transacciones inmobiliarias a sus clientes es clara? 3. ¿El proceso de divulgación de información relevante sobre la propiedad antes de la compra es efectivo? 4. ¿Se presentan problemas de falta de información veraz durante la adquisición de inmuebles con frecuencia? 5. ¿La presentación del historial de propiedad a los compradores es clara? 		
--	--	--	--	--------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

ANEXO 1. MATRIZ DE CONSISTENCIA

Cuadro de elaboración propia

ANEXO 02. INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

ENCUESTA

NOMBRES Y APELLIDOS:

N.º DE COLEGIATURA:

El presente cuestionario dirigido a abogados de la ciudad de Iquitos, el cual tiene como propósito recabar información para desarrollar la investigación titulada: “MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD: IMPACTO DE LA Oponibilidad REGISTRAL Y LA BUENA FE EN LA ADQUISICION DE INMUEBLES-CASACIÓN N.º 3272-2018-JUNÍN”. Las suscritas, agradecemos su predisposición para la colaboración en la presente investigación.

INSTRUCCIONES.

Lea detenidamente las interrogantes de la presente en cuenta, y ten en cuenta lo siguiente:

- a. Información que se nos proporcionen es confidencial.
- b. Marca con una (X) la respuesta que usted considere correcto.
- c. Debe responder a todas las preguntas del cuestionario.
- d. Desde luego no existe respuestas correctas ni incorrectas.

Las alternativas de respuesta son las siguientes: SI y NO

¡Muchas Gracias Por Su Colaboración!

DIMENSIONES	INDICADORES	INDICES	
	1. ¿El proceso de inscripción registral es rápido en su experiencia profesional?	SI	NO

REGISTRO Y ACCESIBILIDAD	2. ¿Los registros públicos son accesibles para su consulta?	SI	NO
	3. ¿Encuentra problemas de duplicidad o errores en los registros de propiedad con frecuencia?	SI	NO
	4. ¿El sistema de registros públicos asegura la accesibilidad a la información?	SI	NO
	5. ¿Son necesarias mejoras en el proceso de registro público?	SI	NO
SEGURIDAD JURÍDICA	1. ¿Se presentan disputas legales sobre propiedad a pesar de estar registrada con frecuencia?	SI	NO
	2. ¿La inscripción registral tiene peso en la resolución de disputas legales sobre propiedad?	SI	NO
	3. ¿Considera confiable la autenticidad de los registros públicos de propiedad?	SI	NO
	4. ¿Enfrenta desafíos para garantizar la seguridad jurídica a través de los registros públicos?	SI	NO
	5. ¿La inscripción registral influye en la protección de derechos de propiedad en disputas legales?	SI	NO
DOCUMENTACIÓN LEGAL	1. ¿Los procedimientos de verificación de documentos en las transacciones de propiedad que maneja son exhaustivos?	SI	NO
	2. ¿Encuentra documentos no auténticos en el proceso de adquisición de inmuebles con frecuencia?	SI	NO
	3. ¿Se toman medidas comunes para asegurar la autenticidad de los documentos en la adquisición de inmuebles?	SI	NO
	4. ¿Considera que el conjunto de documentos legales presentados en las transacciones inmobiliarias es completo?	SI	NO
	5. ¿La calidad de la documentación legal afecta la seguridad de las transacciones inmobiliarias?	SI	NO
	1. ¿Sus clientes perciben transparencia en el proceso de adquisición de inmuebles?	SI	NO
	2. ¿La comunicación de los términos y condiciones de las transacciones inmobiliarias a sus clientes es clara?	SI	NO

TRANSPARENCIA DEL PROCESO	3. ¿El proceso de divulgación de información relevante sobre la propiedad antes de la compra es efectivo?	SI	NO
	4. ¿Se presentan problemas de falta de información veraz durante la adquisición de inmuebles con frecuencia?	SI	NO
	5. ¿La presentación del historial de propiedad a los compradores es clara?	SI	NO

ANEXO 2. Encuesta

ANEXO 03. PROYECTO DE LEY
EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

Ha dado la Ley siguiente:

**PROYECTO DE LEY PARA MODIFICAR EL ARTÍCULO 2014 DEL
CÓDIGO CIVIL PERUANO SOBRE LA BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. INTRODUCCIÓN

La presente modificación legislativa tiene como objetivo resolver las incongruencias en la aplicación del principio de buena fe pública registral contenido en el Artículo 2014 del Código Civil, particularmente en las transacciones de bienes inmuebles en Perú. Siendo así, que la casación materia de investigación, se evidenció que la protección registral no puede prevalecer cuando se demuestra mala fe en la adquisición, aunque exista un título inscrito. Asimismo, subraya la necesidad de que las transacciones y sus efectos estén debidamente reflejados en el acto registral, garantizando que los registros públicos correspondan a nuestra realidad jurídica y fáctica de los inmuebles. Por lo que, se busca reforzar la equidad y justicia en las compraventas inmobiliarias, protegiendo los derechos legítimos de todas las partes involucradas y promoviendo la transparencia y honestidad en el mercado inmobiliario.

II. ANTECEDENTES

La práctica reveló casos en los que, este principio ha sido manipulado o malinterpretando, resultado en injusticias significativas, como es la casación materia de análisis, donde la mala fe de un tercero inscrito no fue suficiente sancionada debido a la rigidez de la norma.

III. PROBLEMÁTICA

Se pone en evidencia varios en relación con la aplicación del artículo 2014° del CC. Asimismo, se determinó que la parte demandante había actuado con mala fe al adquirir un inmueble, pese a tener un título inscrito. La

sentencia indico que la Buena Fe no puede ser presumida automáticamente cuando existen pruebas claras de conocimiento previo sobre disputas de propiedad. Se plantea los siguientes problemas.

1. Se presume que la Buena Fe del tercero inscrito, que no considera adecuadamente la posibilidad de conocimiento previo de reclamos legítimos sobre la propiedad. Lo que permite que, fraudes y abusos se perpetúen bajo la protección del registro, cuando se hace caso omiso a una debida diligencia y la transparencia en las transacciones de bienes inmuebles. Por lo que, se concluye que la Buena Fe, no puede basarse en errores inexcusables o de ignorancia deliberada, si no que requiere una actuación conforme a un estándar de cuidado que asegure la transparencia y proteja los derechos legítimos de terceros.
2. Se determino que la falta de una definición clara y especifica de mala fe en el artículo 2014° dificulta una identificación y sanción de conductas deshonestas en el mercado inmobiliario. Lo que, implicó que en la casación de la casación materia de investigación, la falta de criterios precisos complicó la evaluación de la mala fe del adquirente, lo que genero incertidumbre jurídica.
3. La casación reveló que, la simple inscripción registral no debe prevalecer cuando se demuestra mala fe. La doctrina del autor refuerza esta idea al señalar que los RR.PP priorizar no solo la formalidad de la inscripción, sino también la veracidad y justicia de las transacciones inmobiliarias, de manera que no se permita que la mala fe, ya sea por dolo o negligencia, prevalezca sobre los derechos de quienes no están inscritos, pero tienen legítimas reclamaciones sobre el bien.

IV. OBJETIVOS

1. **Clarificar la aplicación**, asegurando que la protección que brinda no sea absoluta en casos de mala fe comprobada.

2. **Introducir un mecanismo judicial** para la evaluación de la buena o mala fe en las transacciones de bienes inmuebles.
3. **Fortalecer la seguridad jurídica y la equidad** en el mercado inmobiliario, protegiendo tanto a compradores de buena fe como a aquellos con derechos legítimos no registrados.

V. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Nuestra propuesta se basa en igualdad, justicia y transparencia que deben regir todas las transacciones inmobiliarias. La Const. Polít. del Perú, en su artículo 70°, garantiza el derecho a la propiedad, pero también impone la función social de esta. La modificación propuesta refuerza este principio constitucional, asegurando que los bienes sean adquiridos y disfrutados con honestidad y justicia, respetando los derechos de terceros.

VI. PROPUESTA LEGISLATIVA

Texto Actual: “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”.

Texto Propuesto: "El tercero que 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 se presume, salvo prueba de que el adquirente conocía o debía conocer la inexactitud del registro. Se considerará mala fe cualquier conducta dolosa, fraudulenta o negligente, impidiendo que la inscripción prevalezca sobre derechos legítimos no inscritos.**"

ANEXO 04. RECURSO DE CASACIÓN

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, siendo los acompañados, y efectuado el debate y la votación correspondiente, se emite la presente sentencia.

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.** (“No se puede otorgar mejor derecho de propiedad a quien actuó con ... - LP”)

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. (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL PERMANENTE ...”)

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, a 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. (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL PERMANENTE ...”)

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: (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL PERMANENTE ...”)

- "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." (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL PERMANENTE ...”)
- 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. (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL PERMANENTE ...”)
- 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. (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL PERMANENTE ...”)

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 accesoria sobre la entrega del bien, en el porcentaje antes indicado, bajo los siguientes fundamentos: (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL PERMANENTE ...”)

- 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." (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL PERMANENTE ...”)
- 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. (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL PERMANENTE ...”)

- 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, se ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa de derecho material y procesal. Siendo en ese sentido, la accionante 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. (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL PERMANENTE ...”) 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. (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL PERMANENTE ...”)

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 retractación 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.

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. (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA SALA CIVIL PERMANENTE ...”)

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 (fojas. 345 al 347), es representante de la demandante, así como, de la demandada Josefa Casaña de Orchán (fojas. 344 al 345); así como de los testigos Miguel Ángel Castro Ferrari (fs. 343 al 344), Luz Nélida 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 agregado). 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*

ius” 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 Civil¹, pues conocía perfectamente que el inmueble que adquiría 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

¹ 1362.- Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

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.

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 denunciadas; 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.

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. (“Reconocimiento de paternidad es nulo si se prescindió de la ... - LP”) Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Ordóñez Alcántara**.

SS.

**HURTADO REYES
SALAZAR LIZÁRRAGA
ORDÓÑEZ ALCÁNTARA
ARRIOLA ESPINO
LÉVANO VERGARA**

Hhh/Mam

Anexo 05.



“MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD: IMPACTO DE LA Oponibilidad REGISTRAL Y LA BUENA FE EN LA ADQUISICION DE INMUEBLES-CASACIÓN N.º 3272-2018-JUNÍN”

AUTORES:

BACH. ARÉVALO SÁNCHEZ, MARÍA CRISTINA.
BACH. PAREDES SIAS, GIANINA SHANTALL.



INTRODUCCIÓN



El derecho de propiedad es fundamental en el ordenamiento jurídico, garantizando seguridad en las transacciones inmobiliarias. Sin embargo, las disputas sobre titularidad exigen una correcta aplicación de los principios de oponibilidad registral y buena fe.



El análisis de la Casación N.º 3272-2018-JUNÍN evidencia que la inscripción registral no siempre prevalece si se demuestra mala fe en la adquisición. En este caso, la Corte Suprema determinó que el título registrado de la demandante no era disponible, ya que conoció la ocupación previa del inmueble.



Esta investigación examina el impacto de la inscripción registral y la buena fe en la resolución de conflictos inmobiliarios, destacando su relevancia para fortalecer la seguridad jurídica y la equidad en la adjudicación de derechos de propiedad.



CASACIÓN N.º 3272-2018-JUNÍN

PARTES PROCESALES

DEMANDANTE

NORMA ALARCON TORRES, EN REPRESENTACIÓN DE LA ASOCIACIÓN CIVIL CENTRO COMERCIAL MERY FRANCESQUI

DEMANDADO

JOSEFA CASAÑA VIUDA DE ORCHÁN

PRETENSION

La parte demandante, Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui, pretende que se reconozca su mejor derecho de propiedad sobre el inmueble ubicado en Jirón Lima N.º 374 y 376, Huancayo, inscrito en la Partida Electrónica N.º 02017206 del Registro de Predios, y que se ordene la entrega del bien por parte de la demandada, Josefa Casaña viuda de Orchán.



HECHOS CRONOLÓGICOS

El 1 de octubre de 2004.

- Josefa Casaña viuda de Orchán suscribió un contrato de compraventa con Ángel Martín Arranz Francesqui y Lourdes Beatriz Martín Arranz Francesqui para la adquisición del inmueble ubicado en Jirón Lima N.º 374 y 376, Huancayo. Dicho contrato tenía fecha cierta, y desde entonces la demandada poseía el bien.

El 12 de junio de 2005.

- Norma Alarcón en representación de la Asociación Civil - Centro Comercial Mery Francesqui - adquirió el mismo inmueble mediante Escritura Pública de compraventa, inscrita en la Partida Electrónica N.º 02017206 del Registro de Predios. Sin embargo, esta compra se realizó con conocimiento de que la demandada ya ocupaba el bien.

En 2013.

- La Asociación Civil interpuso demanda de mejor derecho de propiedad y entrega del inmueble, alegando que su título inscrito le otorgaba preferencia.



PRIMERA INSTANCIA

DECISIÓN: FUNDADA la demanda de mejor de derecho de propiedad y dispuso que la demandada cumpla con entregar el inmueble sub litis a la demandante

SEGUNDA INSTANCIA

DECISIÓN: FUNDADA EN PARTE LA DEMANDA



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA Sala Civil Permanente

FUNDAMENTOS DESTACADOS

Sobre la naturaleza del contrato de la demandada

La Sala determina que el contrato de Josefa Casaña viuda de Orchán , celebrado el 1 de octubre de 2004 , no era un contrato preparatorio, sino un contrato definitivo de compraventa con fecha cierta.

Sobre la inscripción registral y la buena fe

Si bien la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui adquirió el bien mediante Escritura Pública de compraventa del 12 de junio de 2005 , la Sala concluyó que la inscripción registral no es absoluta ni prevalece cuando existe mala fe en la adquisición .

Pruebas que acreditaron la mala fe de la demandante

Diversos testimonios y documentos evidenciaron que los representantes de la demandante tenían conocimiento de la ocupación previa de la demandada .

Sobre la preferencia de títulos y la partición del bien

La Sala concluyó que el título de la demandada, aunque no estaba inscrito , tenía fecha cierta y era anterior a la compraventa de la demandante..

Decisión final y rechazo del recurso de casación

La Corte Suprema, en sentencia del 15 de agosto de 2019 , declaró infundado el recurso de casación interpuesto por la demandante.



PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

PROBLEMA GENERAL

¿Cómo incide la aplicación del principio de oponibilidad registral y la buena fe en la resolución de conflictos relacionados con el derecho de propiedad inmobiliaria, tomando como caso de estudio la Casación N.° 3272-2018-JUNÍN?

PROBLEMAS ESPECIFICOS

1. ¿Cuáles son los criterios utilizados por la Sala de mérito y la Corte Suprema en el caso de la Casación N.° 3272-2018-JUNÍN para determinar la preferencia entre contratos preparatorios y definitivos?
2. ¿Qué impacto tiene la inscripción registral en la validez y preferencia de los títulos de propiedad inmobiliaria en disputa en el caso analizado?
3. ¿Cómo se manifiesta y qué importancia tiene el principio de buena fe en la adquisición y defensa de derechos de propiedad inmobiliaria en el contexto jurídico peruano?



OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Determinar cómo incide el principio de oponibilidad registral y la buena fe en la resolución de conflictos de propiedad inmobiliaria, a través del estudio detallado del caso de la Casación N.° 3272-2018-JUNÍN.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

1. Analizar cuantos son los criterios empleados por la Sala de mérito y la Corte Suprema en el caso de la Casación N.° 3272-2018-JUNÍN para establecer la preferencia entre contratos preparatorios y definitivos.
2. Establecer el impacto de la inscripción registral en la validez y preferencia de los títulos de propiedad inmobiliaria en disputa en el caso analizado.
3. Identificar la relevancia del principio de buena fe, en la adquisición y defensa de derechos de propiedad inmobiliaria en el marco legal peruano.



HIPÓTESIS

HIPÓTESIS GENERAL

- La aplicación correcta de los principios de oponibilidad registral y buena fe en los procesos de propiedades, conforme a la jurisprudencia y normativa peruana, contribuye a fortalecer la seguridad jurídica y protege los derechos de propiedad de manera equitativa y eficaz.

HIPÓTESIS ESPECÍFICOS

- La diferencia entre contratos preparatorios y definitivos en la titularidad de propiedad radica en la intención de formalizar la transacción y la existencia de fecha cierta en el contrato.
- La inscripción registral impacta en la validez y preferencia de los títulos en litigio, estableciendo que un derecho inscrito prevalece sobre uno no inscrito, salvo casos de mala fe.
- La buena fe es clave en la decisión judicial, pues los jueces evalúan la transparencia y diligencia de las partes para determinar la validez de sus derechos de propiedad.



METODOLOGÍA





RESULTADOS

La Casación N.° 3272-2018-Junín trata sobre la disputa de mejor derecho de propiedad entre la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui y Josefa Casaña viuda de Orchán, respecto de un inmueble en Huancayo. La demandante alegó haber adquirido el bien en 2005 mediante Escritura Pública de compraventa, mientras que la demandada presentó un contrato de 2004 con fecha cierta.

En primera instancia (2016) , se declaró fundada la demanda, ordenando la entrega del inmueble a la demandante al considerar su título definitivo e inscrito. Sin embargo, en segunda instancia (2018), la sentencia fue revocada parcialmente, otorgándole solo el 50% del inmueble, al probarse que conocía la ocupación previa de la demandada.

El fallo determinó que la inscripción registral no prevalece sobre un derecho previo cuando se demuestra mala fe, ya que el demandante tenía conocimiento de la ocupación y transferencia anterior del inmueble.

En la presente investigación se reafirma la importancia de la buena fe en la adquisición de bienes inmuebles, diferenciando entre contratos preparatorios y definitivos según la intención de las partes y la entrega efectiva del bien.

La oponibilidad registral no puede proteger actos realizados con mala fe, sentando un precedente sobre la validez de títulos en conflictos de propiedad inmobiliaria .



DISCUSIÓN

La investigación confirma que la oponibilidad registral y la buena fe son determinantes en la resolución de disputas sobre derechos de propiedad. La Casación N.° 3272-2018-Junín evidencia cómo la naturaleza del contrato, más allá de su denominación, y la conducta de las partes son esenciales para definir la validez de un título.

El análisis demuestra que la buena fe no es solo un requisito formal, sino un principio esencial para la validez y oponibilidad de los derechos de propiedad .

La comparación con investigaciones previas, como la de Moya Aguilar (2019) , muestra que la buena fe es un criterio fundamental en la adjudicación de derechos.

Las discusiones previas y los hallazgos de esta investigación reafirman que la inscripción registral, por sí sola, no es garantía absoluta de propiedad si no está respaldada por una actuación de buena fe .



CONCLUSIONES

La inscripción registral no garantiza la propiedad si se demuestra mala fe, siendo clave la prueba documental y testimonial en estos casos.

La buena fe y la oponibilidad registral son esenciales, pero la inscripción no prevalece si hubo conducta deshonestista en la adquisición.

La lentitud del proceso registral afecta la seguridad jurídica, prolongando disputas y aumentando la incertidumbre en la titularidad de los bienes.

Existen errores y duplicidades en los registros, lo que exige un mayor control de calidad para garantizar información confiable y actualizada.

La seguridad jurídica no depende solo del registro, sino de un sistema eficiente y transparente que previene y resuelve conflictos de propiedad.



RECOMENDACIONES

• Se recomienda al Congreso del Perú modificar el artículo 2014 del Código Civil para establecer criterios más estrictos en la evaluación de la buena fe registral, evitando que la inscripción prevalezca en casos de mala fe, fraude o negligencia.

RECOMENDACIÓN AL
CONGRESO DE LA
REPÚBLICA DEL PERÚ:



• Se recomienda al Colegio de Abogados de Loreto organizar seminarios y talleres sobre Buena Fe y Oponibilidad Registral, manteniendo a los abogados actualizados en jurisprudencia y reformas legislativas.

RECOMENDACIÓN AL
COLEGIO DE
ABOGADOS DE
LORETO:



• Se insta a la Corte Superior de Justicia de Loreto a capacitar a jueces y personal judicial en buena fe y oponibilidad registral, garantizando decisiones más justas y equitativas en litigios sobre propiedad.

RECOMENDACIÓN AL
PODER JUDICIAL -
CORTE SUPERIOR DE
JUSTICIA DE LORETO:





PROPUESTA NORMATIVA

PROYECTO DE LEY PARA MODIFICAR EL ARTÍCULO 2014 DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO SOBRE LA BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL.

- **Artículo 1: Modificación del artículo 2014 del Código Civil.**

“

◆ **PÁRRAFO VIGENTE**

- ◆ *"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.*

“

◆ **PÁRRAFO PROPUESTO**

*"El tercero que 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 se presume, salvo prueba de que el adquirente conocía o debía conocer la inexactitud del registro. Se considerará mala fe cualquier conducta dolosa, fraudulenta o negligente, impidiendo que la inscripción prevalezca sobre derechos legítimos no inscritos.**"*



GRACIAS

