



31° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 09542-2015-0-1801-JR-CI-31

MATERIA : REIVINDICACION

JUEZ : OSCATEGUI TORRES, ULISES MARINO

ESPECIALISTA : RIOS VERGARA, JUAN JOSE

DEMANDADO : AGUEDA CARRASCO DE VEGA ,

DRA YOLANDA SANCHEZ GUTIERREZ CURADORA PROCESAL DE

LA SUCESION DE ELIAS VEGA BRAVO ,

DEMANDANTE : FLORES ACUÑA, VILMAR ARNOL

## SENTENCIA

Resolución Nro. Veintinueve

Lima, diez de diciembre de dos mil veintiuno.-

**VISTOS:** Con los acompañados sobre ejecución de acta de conciliación y por delito contra la fe pública, resulta de autos: **DEMANDA:** Con escrito de fojas 47 Vilmar Arnol Flores Acuña interpone demanda de reivindicación contra la Sucesión de Elías Vega Bravo y Agueda Carrasco de Vega. Solicita se le restituya la posesión del inmueble sito en la Urbanización Tarapacá Mz. "D", Lote 24, del Distrito y Provincia del Callao, inscrito en la Partida Registral Nro. P01143925 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Fundamentando su demanda refiere principalmente que mediante escritura pública de fecha 26 de noviembre de 2003 adquirió el inmueble en litis a su anterior propietario Aurelio Humberto Pango Peña, inscribiendo dicha transferencia en el Asiento 00008 de la referida partida registral. Antes de celebrar la referida compra venta, el vendedor Humberto Pango Peña, le llevó en su auto a ver el inmueble, refiriéndole que tiene la posesión y que la mayor parte del inmueble lo tiene alquilado, haciendo su ingreso solo el vendedor, le dijo que espere afuera, porque iba a negociar la salida inmediata con los inquilinos. Al no hacerle la entrega del inmueble el vendedor lo citó a conciliación, comprometiéndose a hacerle entrega de las llaves en el mismo inmueble, hecho que no sucedió, habiendo iniciado un proceso de ejecución de acta de conciliación, donde se apersonó la demandada Agueda Carrasco Vernal manifestando ser propietaria del inmueble, con escritura pública del 13 de febrero de 1991, otorgada por el Juez de Primera Instancia de Lima en rebeldía de Blanca del Carmen Peña Soberón de Pango, de su esposo Aurelio Pango Plaza y Susana Murillo Cárdenas a favor de Elías Vega Bravo (esposo de la citada codemandada), lo que originó se declarara infundada la demanda, habiendo sido engañado por el vendedor Pango Peña. En la escritura pública de fecha 13 de febrero de 1991 mediante el cual se transfiere todo el inmueble a favor de la demandada, en esta no interviene la copropietaria Georgina Peña Soberon, quien aparecía inscrita en el asiento 00002 de la Partida Registral Nro. P01143925 del Registro de Propiedad Inmueble. Sin embargo los demandados, con pleno conocimiento y empleando mala fe contractual inducen a error al Juez del 19° Juzgado Civil, celebran la escritura pública a su favor despojando del derecho de propiedad a la copropietaria Georgina Peña Soberon. Con ello queda



acreditado que la propiedad y la posesión de los demandados es ilegítima, toda vez que la escritura pública de fecha 12 de febrero de 1991, fue otorgada por personas que no estaban legitimadas para vender toda la propiedad. Al ser propietario del predio con título inscrito tiene mejor derecho a la propiedad respecto a los demandados que no cuentan con título inscrito. **AUTO ADMISORIO:** Mediante resolución de fojas 55 se admite a trámite la demanda. **CONTESTACION:** Con escrito de fojas 138 Agueda Carrasco de Vega contesta la demanda, manifestando principalmente que el demandante no es propietario del inmueble, no habiendo ejercido atributo de propiedad. Desde el año 1983 a la fecha vive en el inmueble materia de litis de manera continua, pública y pacífica junto con su hija, esposo y nietos. En efecto, mediante sentencia que declara fundada la demanda de retracto interpuesta contra Aurelio Pango Palza y Blanca del Carmen Peña Soberón (padres de Aurelio H. Pango Peña) y doña Susana Murillo Cárdenas y luego de más de 8 años de litigio el 19 Juzgado Civil de Lima sustituye a su esposo y a la recurrente en calidad de compradores del inmueble en litis, en la compra venta efectuada con escritura de fecha 11 de julio de 1983, razón por la cual el 13 de febrero de 1991 se suscribe la escritura pública de sustitución de compra venta. Es claro que la escritura pública de fecha 11 de julio de 1983 tenía el propósito de obtener la desocupación del inmueble que desde el año 1972 hasta la indicada fecha 1983 poseía en calidad de arrendataria. Esta actitud de despojo del inmueble de su propiedad, también se vio reflejada con la demanda interpuesta por Georgina Peña Soberón (tía de Aurelio Pango Peña) de nulidad de acto jurídico interpuesta ante el 7° Juzgado Civil, la cual fue declarada infundada. No pudo inscribir su derecho de propiedad por escasos recursos económicos y esto fue aprovechado por el heredero de uno de ellos Aurelio Humberto Pango Peña, quien con escritura pública de fecha 11 de noviembre de 2003 “transfiere” el inmueble al actual demandante; ambas personas acuden al Centro de Conciliación, donde el vendedor declara que posee el inmueble y se compromete a entregar el inmueble el 4 de febrero de 2004, como era imposible de realizar se inicia un proceso de ejecución de acta de conciliación, es así que luego de cuatro años de juicio la Corte Suprema anula todo lo actuado y ordena resolver conforme a Ley. Ante estos hechos irregulares fue condenado el demandado por los delitos de falsedad ideológica y simulación en juicio. **CONTESTACION:** Con escrito de fojas 248 la Curadora Procesal de la Sucesión Elías Vega Bravo contesta la demanda, manifestando principalmente que su representando es propietario exclusivo del inmueble, toda vez que desde el 11 de julio de 1983 hasta su deceso ha estado viviendo en el inmueble. Su representado adquirió el inmueble a través de un proceso judicial. El demandante nunca ha poseído el inmueble, conforme refiere en su fundamentos de hecho de la demanda, alega que fue estafado por Aurelio Pango Peña, razón por la cual en el proceso sobre ejecución de acta de conciliación se declaró infundada su demanda. **SANEAMIENTO PROCESAL:** Acto procesal que corre a fojas 253. **Puntos Controvertidos, Admisión de Medios Probatorios y Juzgamiento Anticipado de Proceso:** Actos procesales que corren a fojas 280; recibido los actuados judiciales respectivos, es el estado del proceso dictar sentencia.

#### **CONSIDERACIONES DEL JUZGADO**

**PRIMERO:** Que, a tenor de lo dispuesto por el Artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para



el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción al debido proceso, del mismo modo el artículo III Título Preliminar del Código Procesal Civil señala que el Juez deberá resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre normas a cuyo amparo la partes reclaman derechos de propiedad y posesión del inmueble ubicado en la Urbanización Tarapacá Mz. "D", Lote 24, del Distrito y Provincia del Callao, inscrito en la Partida Registral Nro. P01143925 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

**SEGUNDO:** La acción reivindicatoria o también conocida como acción de dominio, es aquella que se concede al propietario del bien que no se encuentra en posesión cuya finalidad es detentarla. Nace del derecho de propiedad que ostenta el actor en virtud de lo regulado por el artículo 927º del Código Civil, es decir, es aquella acción donde se reclama con justo derecho la restitución del bien indebidamente poseído por una tercera persona, que carece de título legítimo o justo derecho sobre él. La Corte Suprema en la Casación 3436-2000, Lambayeque ha establecido que la procedencia de la acción reivindicatoria se define por los siguientes elementos a) que la ejercite el propietario que no tiene la posesión del bien, b) que esté destinada a recuperar el bien no el derecho de propiedad, c) el bien esté poseído por otro que no sea el dueño, d) que el bien sea una cosa determinada.

**TERCERO.** En cuanto a la prueba de la propiedad del demandante, a fojas 12-13 obra el testimonio de escritura pública de fecha 25 de noviembre de 2003, que contiene el contrato de compra venta celebrado por Aurelio Humberto Pongo Peña (como vendedor) a favor de Vilmar Arnol Flores Acuña (como comprador). De las cláusulas contenidas en dicho documento se advierte que el vendedor transfiere el inmueble en litis a favor del citado comprador por el precio de US\$ 32,000.00 que se indica pagado al contado (ver cláusulas primera y segunda); igualmente se indica que el vendedor adquirió el inmueble por herencia dejada por su causante Blanca Peña S. de Pango, quien a su vez lo adquirió de su causante Georgina Peña Soberón. Cabe precisar que la referida compra venta se encuentra inscrita en el asiento 00008 de la Partida Registral Nro. P01143925 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (fojas 11).

**CUARTO:** De fojas 2 a 11 corre la Copia Literal de la Partida Registral Nro. P01143925 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, donde se encuentra inscrito el predio en litis, identificado como Mz. "D", Lote 24 de la Urbanización Tarapacá, Distrito, Provincia del Callao. De la verificación de la titularidad dominial del referido predio se tiene que el predio fue independizado por la cesión que hace el Estado a favor de Georgina del Carmen Peña Soberón y Blanca Peña S. de Pango, mediante escritura pública de fecha 25 de septiembre de 1950, conforme al asiento 00002 (fojas 5). Posteriormente, con escritura pública de fecha 10 de febrero de 1975, se inscribe la fábrica (casa de 2 plantas) construida sobre la totalidad del inmueble a favor de Blanca Peña S. de Pango, conforme consta en el asiento 0003 (fojas 6). Seguidamente Blanca del Carmen Peña S. de Pango aparece adquiriendo, vía sucesión intestada, las acciones y derechos de Georgina Peña Soberon, fallecida el 7 de julio de 1995, conforme consta en el asiento 00005 (fojas 8). En el asiento 00006 corre inscrito la sucesión de Blanca Peña de Pango, fallecida el 2 de julio de 2000; habiendo sido instituido como su heredero Aurelio Humberto Pongo Peña (fojas 9). Finalmente en el asiento 00008 corre inscrito la compra venta celebrada a favor del demandante (fojas 11).

**QUINTO:** De lo descrito precedentemente, se verifica que el demandante aparece como último y actual titular registral del predio en litis, así como se verifica el tracto



sucesivo respectivo. En ese sentido el demandante ostenta título de propiedad sobre el predio en litis.

**SEXTO.** En cuanto a la identificación del predio en litis, este es un aspecto que no está en discusión en el presente proceso, además conforme se advierte del testimonio de escritura pública de compra venta y la Partida Electrónica Nro. P01143925 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, el predio se encuentra identificado como Mz. "D", Lote 24 de la Urbanización Tarapacá, Distrito, Provincia del Callao.

**SETIMO.** En cuanto a la posesión de los demandados de manera ilegítima o sin derecho a poseer. Sobre este aspecto debemos tener en consideración que la codemandada Agueda Carrasco de Vega y la sucesión Elías Vega Bravo al contestar la demanda también invocan su calidad de propietarios del bien en litis. En este caso se verifica a fojas 66 del expediente acompañado -sobre ejecución de acta de conciliación- el testimonio de escritura pública de sustitución de compra venta por retracto, de fecha 13 de febrero de 1991, otorgado por el 19° Juzgado Civil de Lima, en rebeldía Blanca del Carmen Peña Soberón de Pango, Aurelio Pango Palza y de Susana Murillo Cárdenas a favor de Elías Vega Bravo casado con Agueda Carrasco Vernal<sup>1</sup>. En este instrumento corre inserto la demanda de retracto interpuesta por Miguel Elías Vega Bravo contra Aurelio Pango Palza, esposa Blanca del Carmen Peña Pango y Susana Murillo Cárdenas, mediante el cual el demandante Elías Vega Bravo solicitó sustituirse en todas las obligaciones de la compradora Susana Murillo Cárdenas, en el contrato de compra venta contenido en la escritura pública de fecha 11 de julio de 1983, respecto al inmueble constituido por el Lote 24 de la Mz. "D" y de la construcción levantada sobre el terreno, celebrada por Aurelio Pango Palza y esposa Blanca del Carmen Peña Pango a favor de la compradora Susana Murillo Cárdenas. También corre inserto la sentencia definitiva, de fecha 15 de marzo de 1988, mediante el cual se declaró, entre otros, fundada la demanda, en consecuencia dispuso que el actor se sustituyera en todas las obligaciones y derechos de la compradora en el inmueble en litis, respecto al contrato de compra venta.

**OCTAVO:** De lo descrito precedentemente se verifica que la parte demandada (hoy sucesiones de la sociedad conyugal Elías Vega Bravo y Agueda Carrasco de Vega) ha adjuntado un título que acredita la propiedad del inmueble en litis, el cual se remonta a la escritura pública de compra venta de fecha 11 de julio de 1983, mediante el cual la titular registral Blanca del Carmen Peña Pango transfiere el inmueble a favor de Susana Murillo Cárdenas, habiendo sido sustituida por Miguel Elías Vega Bravo, en virtud del proceso judicial de retracto antes mencionado. El demandante cuestionando, la legitimidad del título de los demandados, afirma que el predio en litis era de copropiedad de Blanca del Carmen Peña de Pango y Georgina Peña Soberón, no habiendo participado en la compra venta del año 1981, ni ha sido demandado en el proceso de retracto, la segunda de las copropietarias.

**NOVENO:** En efecto, de la partida registral antes descrita se advierte que el inmueble en litis inicialmente fue cedido por el Estado a favor de Blanca del Carmen Peña de Pango y Georgina Peña Soberón. Siendo que esta última inicio un proceso de nulidad de acto jurídico justamente alegando ser copropietaria del predio e invocando su no participación en el acto de compra venta celebrada por su copropietaria Blanca del

---

<sup>1</sup> Conforme a la partida de matrimonio de fojas 64 del acompañado sobre ejecución de acta de conciliación, Elías Vega Bravo y Agueda Carrasco Vernal contrajeron matrimonio civil el 8 de octubre de 1943, en tal sentido el inmueble en litis fue adquirido como bien social de los antes aludidos.



Carmen Peña de Pango. Sin embargo, en el proceso de nulidad de acto jurídico que iniciara Georgina Peña Soberón contra Miguel Elias Vega Bravo, Susana Murillo Cárdenas, Blanca del Carmen Peña Soberón de Pango y Aurelio Pango Palza, mediante el cual se pretendió la nulidad del contrato de compra venta contenido en la escritura pública de fecha 11 de julio de 1983, se dictó sentencia desestimatoria con fecha 10 de septiembre de 1996, **el cual tiene la calidad de cosa juzgada**, por ende inmutable (ver fojas 122-127), quedando establecido que la compra venta celebrado en aquel contrato *comprende lo construido sobre lote de terreno, el que consta en dos plantas, por cuya construcción se otorgó la escritura pública a favor de Blanca del Carmen Peña Soberón, con fecha 10 de febrero de 1975, registrándose esta en los asiento B de la Ficha 780 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao, haciéndose la salvedad que desde la fecha en que se realizó la construcción respectiva sobre el terreno, no se hizo atingencia alguna por quien ejercía la copropiedad...* Agregándose que: *habiéndose realizado las construcciones respectivas otorgándose la respectiva escritura pública sobre declaratoria de fábrica, cuyo acto corre inscrito en los Registros Públicos evidentemente la venta efectuada no se encuentra inmerso en los supuestos a que se contrae las causales invocadas en la demanda ....el bien aparece a nombre de la vendedora y para otorgarle validez del mismo, inclusive ha intervenido su cónyuge por lo que la nulidad aludida no resulta operante.* En ese sentido, la parte demandada ostenta título de propiedad derivado del contrato de compra venta de fecha 11 de julio de 1983, que fuera ratificada su validez por sentencia con autoridad de cosa juzgada de fecha 10 de septiembre de 1996, el cual resulta inmodificable e inmutable en virtud de lo regulado por el artículo 4° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. No habiéndose demostrado que el título de la parte demandada haya sido declarado nulo o inválido desde que se celebró el contrato.

**DECIMO:** De la documentación antes descrita queda acreditada que la sociedad conyugal antes aludida también cuenta con título de propiedad respecto al predio en litis. Si bien es cierto, estos no inscribieron su dominio, ello en modo alguno enerva su derecho adquirido, por cuanto en nuestro sistema jurídico la compra venta de bienes inmuebles es consensual, en virtud de lo que regulaba el artículo 1172<sup>2</sup> del Código Civil derogado y en el actual artículo 949<sup>3</sup> del Código Civil, según los cuales basta el consenso de las partes para que opera la transferencia dominial. Es más, el título de la parte demandada ha quedado consolidada por el hecho que la vendedora Blanca del Carmen Peña Soberón ha adquirido las acciones y derechos de su condomina Georgina Peña Soberón, tras haber sido declarada su heredera universal el 7 de julio de 1995, conforme consta en el asiento 00005 de la partida registral del predio (fojas 8). Pues la vendedora Blanca del Carmen Peña Soberón al haberse convertido única propietaria del predio, consolidó la compra venta que celebrada a favor de Susana Murillo Cárdenas, que fuera sustituida por Miguel Elias Vega Bravo. Cabe precisar que el título que ostenta la parte demandada no ha sido cuestionada por la parte contraria, solo se limita a manifestar que no es legítimo su título, el cual aparece desvirtuado con la sentencia antes descrita, que ha adquirido la calidad de cosa juzgada.

---

<sup>2</sup> La sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario.

<sup>3</sup> La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.



**DECIMO PRIMERO:** Hasta aquí expuesto, tenemos que ambas partes tienen título de propiedad. Bajo este escenario debemos señalar que la pretensión de reivindicación como la de mejor derecho a la propiedad, son típicas acciones de defensa del derecho de la propiedad, específicamente el mejor derecho de propiedad, supone una contraposición de títulos de dominio respecto a un mismo bien. Divergencia que debe solucionarse reconociendo la inoponibilidad del título que tiene mayor fuerza o contundencia jurídica, respecto del otro título. La Corte Suprema en la Casación Nro.2539-2000 ha establecido que *la acción reivindicatoria es la acción real por excelencia, ya que protege el derecho real más completo y perfecto del dominio; por ella se reclama no solo la propiedad sino también la posesión... precisamente en este tipo de procesos debe quedar judicialmente definido... el título que a cabalidad acredite la propiedad del reivindicante, es decir, que en la acción reivindicatoria también procede determinar el mejor derecho de propiedad, cuando ambas partes tengan dicho título...* Bajo dichos linderos de razonabilidad corresponde determinar si el demandante tiene mejor derecho a la propiedad respecto a la parte demandada.

**DECIMO SEGUNDO:** Para el caso que nos ocupa, el título de propiedad del demandante es uno derivado del título de su vendedor Aurelio Humberto Pango Peña, quien lo adquirió vía sucesión intestada de su causante Blanca del Carmen Peña S. de Pango. Por otro lado, el título de propiedad de la parte demandada también proviene de Blanca del Carmen Peña S. de Pango, pues fue quien transfirió el predio inicialmente a Susana Murillo Cárdenas, quien fuera sustituida por Elías Vega Bravo. Entonces tenemos que las partes tienen títulos de propiedad derivados de una única propietaria, por lo que para la solución de la controversia resultan de aplicación al presente caso los artículos 1135° y 2022° del Código Civil, los cuales son dispositivos complementarios, en ambos supuestos es exigible la buena fe.

**DECIMO TERCERO:** En efecto, de acuerdo a lo regulado por el artículo 1135° del Código Civil *cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.* Nótese que el dispositivo en mención protege al acreedor de **buena fe, sea** con título inscrito o con título de fecha cierta anterior en caso de no tener título inscrito. Lo que destaca este dispositivo es que la inoponibilidad será a favor de quien ha actuado de buena fe al momento de adquirir el bien. Como correlato del dispositivo antes descrito el primer párrafo del artículo 2022° del Código Civil establece que *para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.* El dispositivo en mención consagra un mecanismo de inoponibilidad del título inscrito frente a otro no inscrito, debiendo destacarse que la protección es al titular inscrito que actúa de buena fe. No es razonable que quien extraregistradamente actúa de mala fe, conociendo la situación real del predio, quiera beneficiarse con el principio de inoponibilidad registral, pues ello resulta atentatorio incluso con el principio de fe registral prevista en el 2014° del Código Civil. Entonces debemos tener en claro que la protección que otorga el registro es para quien actuó de buena fe. A decir de Gunther Gonzáles Barrón<sup>4</sup> *la buena fe es un principio general del derecho, aplicable también al caso del tercero inscribiente*

<sup>4</sup> Derechos Reales, Ediciones Legales, Junio de 2010, página 458.





*favorecido por el Registro, y a quien se le exige desconocer la existencia de un titular distinto al que le transmitió el bien. En esa misma línea se sostiene: “estamos ante uno de los muchos preceptos en que el derecho tiene en cuenta la buen fe, para evitar que tenga amparo legal quien se comporta deshonestamente”. Teniendo en cuenta lo antes expuesto y habiéndose determinado que el demandante tiene título inscrito, el juzgado procede a analizar si ha actuado de buena fe al momento de adquirir la propiedad, de ser correcta su actuación resultara protegido por los dispositivos antes citados.*

**DECIMO CUARTO:** El demandante ha adjuntado el testimonio de escritura pública de compra venta de fecha 26 de noviembre de 2003, mediante el cual aparece adquiriendo el inmueble en litis de su vendedor Aurelio Alberto Pango Peña, por el precio de US\$ 32,000.00 pagados al contado (ver fojas 12), habiendo inscrito dicha compra venta el 1 de diciembre de 2003 (ver fojas 11). El demandante al reseñar las circunstancias de la compra venta refiere -en su demanda- principalmente que *el vendedor le llevó a ver el inmueble, indicándole que la mayor parte del inmueble lo tiene alquilado, haciendo su ingreso él solo, porque iba a negociar la salida inmediata con los inquilinos, que no tuvo ningún problema porque confiaba en la inscripción en los registros públicos.* De ello se tiene que el demandante antes de celebrar la compra venta no indagó en relación a la posesión y dominio del inmueble, hecho que se corrobora con la declaración de su vendedor Aurelio Humberto Pango Peña, rendida ante el Ministerio Público, quien al responder la séptima pregunta refirió que no concurrió al inmueble con el señor Flores Acuña, en razón a que le mostró un plano del inmueble (ver fojas 132 del acompañado penal). Asimismo, en relación al precio de venta los contratantes fijan en la suma de US\$ 32,000.00 pagada al contado, cuando se le pregunta en el vía penal, al demandante si puede acreditar la entrega del dinero del precio, indicó que pueden dar fe su vendedor y esposa, no existiendo ningún documento (ver fojas 136 del acompañado penal). Asimismo, agrega en su demandada que al no hacerle la entrega de la posesión su vendedor, lo citó a conciliación quien se comprometió a entregarle las llaves del inmueble. Tampoco aparece que el demandante haya estado abonando los tributos municipales, pues de los anexos de su demanda no emerge ello.

**DECIMO QUINTO:** De lo descrito precedentemente, se tiene que el demandante aparece adquiriendo el inmueble sin hacer las mínimas averiguaciones que debe hacer un comprador diligente, sobre todo tratándose de un bien inmueble. Sabía que el inmueble se encontraba ocupado o en posesión de terceros, más no de su vendedor; por lo que no se puede concluir que haya actuado de buena fe al momento de adquirir el predio en litis. No resultando razonable que adquiriera un inmueble pagando supuestamente al contado el precio de venta, conociendo que el inmueble que adquiriría estaban ocupados por terceros, sin siquiera averiguar sobre la existencia de personas que tenían derecho el predio. En tal sentido, no puede ser protegido por el principio de buena fe registral previsto en el artículo 2014° del Código Civil, lo que significa que su derecho de propiedad no puede ser opuesto al derecho de propiedad de la parte demandada, quien detenta la propiedad mucho antes que el demandante.

**DECIMO SEXTO:** Todo comprador diligente, está obligado a actuar con cautela, pues puede ser objeto de engaño, con perjuicio a derecho de terceros; lo que implica que debe tener un mayor grado de diligencia al adquirir bienes que se les ofertan y que se encuentran ocupados por terceros. Con estos antecedentes un comprador diligente -



más aún si es un abogado como el demandante- debía ser más riguroso al celebrar el negocio jurídico. Mínimamente debía indagar sobre los posibles propietarios con derecho no inscrito, lo cual no lo realizó tal como lo afirmó en su demanda. Al contrario, el juzgado advierte una conducta con falta de corrección y buena fe, por el hecho de haber celebrado con su vendedor –quien no estaba en posesión del inmueble- un acuerdo conciliatorio para la entrega de la posesión del inmueble y luego iniciar un proceso de ejecución de acta de conciliación, cuando sabía que su vendedor no se encontraba en posesión del inmueble, sino los demandados. Obviamente con dicha acción se pretendió despojar del inmueble a los demandados, es por ello que la vía penal fue condenado por los delitos de falsedad ideológica y defraudación en agravio del Estado y de Agueda Carrasco Vernal de Vega, conforme se verifica de la sentencia de fecha 20 de junio de 2006, confirmada por la de vista de fecha 22 de junio de 2007 (ver fojas 425 y 498 del expediente acompañado penal). Esta forma de proceder obviamente redundaba en su falta de corrección y ausencia de buena fe.

**DECIMO SETIMO:** En cuanto a la posesión del predio en litis, este es un hecho innegable. La demandada hoy sucesiones Elias Vega Bravo y Agueda Carrasco Vernal de Vega se encuentran detentando o en posesión del bien. Si ello no fuera así, no tendría sentido que el ahora demandante haya iniciado anteriormente un proceso de ejecución de acta de conciliación contra su vendedor, pretendiendo la posesión del predio y el presente proceso de reivindicación. Además debemos tener en consideración que la demandada sociedad conyugal antes mencionada, una vez adquirido el inmueble lo declararon ante la Municipalidad del Callao, conforme se corrobora de las hojas del Impuesto al Valor del Patrimonio Predial, efectuados en el año 1991 (ver fojas 87 a 108). En tal sentido, el demandante no podía ignorar que la sociedad conyugal antes aludida estaba en posesión del predio a título de propietarios. La posesión como hecho es una situación que concretiza generalmente el derecho de propiedad, es decir, cuando se adquiere la propiedad no lo hacemos para tener solo un título (papel); sino, en el plano de la realidad, para detentarla, disfrutarla, servirse o explotar el bien. En ese sentido, actualmente la tendencia jurisprudencial ha revalorizado la posesión como un mecanismo que elimina la buena fe registral, pues no es suficiente lo que se publicita en los registros, es necesario hacer una mínima labor de indagación. Para el caso de autos, es un hecho que la parte demandada está en posesión del predio, por lo menos, mucho antes que el demandante lo adquiera; por lo que éste razonablemente, debía conocer sobre la situación real del predio, observar sus características, quién está en posesión y con qué título. Entonces, no se puede concluir que el adquirente registral actuó de buena fe cuando el predio que adquiriría se encontraba en posesión de propietarios con título anterior. La Corte Suprema en la Casación Nro. 3098-2011, Lima, en un caso similar ha concluido que los segundos compradores *conocían la inexactitud del registro o cuando menos estaban en condición razonable de no desconocerla pues con un mínimo de diligencia tales compradores hubieran podido constatar que el bien que pretendían adquirir estaba siendo poseído por terceros con título de propietario, por tanto, queda claro que se ha desvirtuado la buena fe de los adquirentes, máxime si se tiene en cuenta que debido a la importancia económica de los bienes inmuebles y usos generalmente aceptados en este tipo de negocios la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente verificar quien o quienes detentan la posesión del mismo pues en aplicación de lo que dispone el 912 del*





*Código Civil al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario...* En esa misma línea en la Casación Nro. 3667-2010 ha señalado que *no basta la inscripción de puro papel cuando el comprador tiene pleno conocimiento de la existencia de poseedores contradictorios, con lo que se desmorona la buena fe*. En ese sentido, a criterio del juzgado no puede concluirse que el demandante tiene mejor derecho a la propiedad, porque su adquisición no es de buena fe; no puede ampararse en lo previsto en el artículo 2014<sup>5</sup> del Código Civil, pues conforme a lo señalado líneas arriba no pueden ampararse en el principio de buena fe registral, pues actuaron conociendo de la inexactitud registral. La Corte Suprema en la Casación Nro. 2444-2015, Lima, Sala Civil Transitoria, ha señalado que *el propio enunciado normativo no protege la venta por la sola inscripción registral, sino agrega que se debe tener en cuenta la buena fe del tercero*.

**DECIMO OCTAVO:** Asimismo, la presunción establecida en el artículo 2013<sup>6</sup> del Código Civil, que es de carácter relativa, ha quedado enervada en el presente caso, debiendo precisarse que lo que publicita el Registro es solo apariencia, pero de ninguna manera puede prevalecer frente a la realidad extraregistral, tanto más si el demandante pretende proteger una adquisición realizada de mala fe, sin demostrar el pago del precio, conociendo la situación real del predio que estaba siendo detentado por propietarios con título anterior<sup>7</sup>, es decir, sabiendo que su vendedor no era ya propietario del predio. Por lo anteriormente expuesto no resulta aplicable al demandante el principio de inoponibilidad previsto en el artículo 2022° del Código Civil, por ende, no pueden reivindicar el inmueble en litis.

**VIGESIMO NOVENO:** De lo narrado precedentemente se llega a la conclusión que si bien es cierto el demandante tiene título de propiedad inscrito; sin embargo, éste no puede ser oponible al título de la sociedad conyugal Elías Vega Bravo y Agueda Carrasco de Vega (hoy sucesiones), que en este caso ha acreditado tener mayor contundencia, por lo que no es posible disponer la reivindicación del predio a favor del demandante, por cuanto la sociedad conyugal antes mencionada no tiene una posesión ilegítima, sino poseen el bien con mejor derecho, por lo que debe desestimarse la demanda.

#### **DECISION:**

Por las razones expuestas, Administrando Justicia a Nombre de la Nación: **FALLO** declarando **INFUNDADA** la demanda de reivindicación interpuesta por Vilmar Arnol Flores Acuña contra la sucesión de Elías Vega Bravo y Agueda Carrasco de Bravo, con costas y costos; notificándose.-

---

<sup>5</sup> El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

<sup>6</sup> El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

<sup>7</sup> Adquirió el inmueble el 16 de julio del año 1981