



EXPEDIENTE : 00093-2021-0-2601-JR-CI-01
MATERIA : MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD
RELATOR : ALEMAN DOMINGUEZ CLAUDIA P.
DEMANDADO : BRAVO TINEDO, MARIA ROSA
DEMANDANTE : GIRON ARICA, MERCEDES

SENTENCIA DE VISTA

Resolución Número QUINCE.

Tumbes, cuatro de mayo de dos mil veintidós. -

VISTOS; en audiencia pública de la fecha, conforme al acta de vista de la causa que antecede, y **CONSIDERANDO**:

I. ASUNTO

Viene en grado de apelación la resolución número **NUEVE** (sentencia) de fecha 26 de agosto de 2021 (Fs.416 a 439), expedida por el Juez del Juzgado Civil Permanente de Tumbes, que declaró **INFUNDADA** la demanda de interpuesta por **Mercedes Girón Arica** contra **María Rosa Bravo Tinedo** sobre Mejor Derecho de Propiedad; con lo demás que contiene.

II. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA APELADA

El Juez de Primera Instancia expresa como fundamentos de su decisión, esencialmente en lo siguiente:

“(…) NOVENO.- En el caso concreto, la parte demandante Mercedes Girón Arica de Lizarraga solicita se declare que tiene el mejor derecho de propiedad respecto al inmueble urbano ubicado en la Mz. H Lote 1 3era Etapa de la urbanización La Alborada, del distrito, provincia y departamento de Tumbes, inscrito en la PE 11005418, porque el 26 de julio del 2018 se lo compró mediante escritura pública de fecha 27 de julio del 2018 y su aclaratoria de fecha 12 de setiembre del 2018, a la empresa Nueva Atlantis SAC, logrando inscribir dicha compra en el asiento C0000 de la PE 11005418 (fojas 4 a 8 y a fojas 11) y que su derecho de propiedad se encuentra protegido y amparado por el principio de la buena fe registral, al no existir a la fecha de su celebración y de la inscripción, ninguna información en el Registro, sobre algún impedimento u otra circunstancia que pudiera limitar el derecho de disposición del que goza toda propietario (hecho 4.3. de la demanda, fojas 24 – 25).

(…)

VIGÉSIMO SÉTIMO.- En el caso concreto, y tomando como base lo expuesto por la parte accionante, señala que la escritura pública de compra venta 668, de fecha 27 de julio del 2018 y su aclaratoria contenida en la escritura pública 822, de fecha 12 de



setiembre del 2018, es nulo por la causal de fin ilícito, en la medida que el bien vendido por Nueva Atlantis SAC a Mercedes Girón Arica de Lizarraga era de su propiedad, citando la casación 226-2011-La Libertad, donde se expone que la imposibilidad jurídica del objeto, se identifica, a su vez, con la ilicitud del objeto, y esto de igual forma, determina la nulidad del acto jurídico conforme a lo normado en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil (hecho quinto de la demanda, fojas 28).

VIGÉSIMO OCTAVO.- Es decir, en el ámbito general de los actos privados se puede y se debe ingresar en el trasfondo para evaluar la honestidad de los fines, y resulta que por sentido común quien transfiere por segunda vez, un bien (sea mueble o inmueble) a otra persona, desconociendo la primera transferencia como si nunca se hubiera realizado, tiñe su accionar de manera nefasta, en la que se ha actuado no por razones racionales ni razonables, en suma, la segunda transferencia, esto es, con la que adquiere la propiedad Girón Arica de Lizarraga no tuvo una finalidad realizable ni protegible.

VIGÉSIMO NOVENO.- Por tanto, la demanda de nulidad de acto jurídico debe ser estimada y ser declarada fundada en parte por haberse acreditado que la transferencia del 27 de julio del 2018 y su aclaratoria (fojas 12 a 16) no tuvo una finalidad lícita; siendo inoficioso entrar a dilucidar las otras causales de nulidad del acto jurídico, en atención a que basta con la estimación de una causal, para fundar la pretensión promovida; exonerándose, a su vez, a la parte demandada Mercedes Girón Arica de Lizarraga de la condena de las costas y costos del proceso, ya que la “viveza” partió de la empresa Nueva Atlantis SAC, que sorprendió a dicha persona volviéndole a transferir el inmueble que ya no era suyo, ayudado por el Registro que aun publicitaba que dicha empresa era la titular registral al año 2018, cuando ya desde el año 2014 el inmueble sub Litis le pertenecía y le pertenece a María Rosa Bravo Tinedo.

TRIGÉSIMO.- Asimismo, si la pretensión de nulidad de acto jurídico es fundada en parte, entonces, también corresponde ordenar la cancelación del asiento C0003 de la PE 11005418 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes.

Esta conclusión ratifica que la inscripción es un resumen del acto jurídico, y carece de sustancialidad propia, por tanto, esta Judicatura no comparte la tesis de la “inscripción hueca”, es decir, que el acto jurídico se puede anular, pero la inscripción sobrevive.

TRIGÉSIMO PRIMERO.- Por su parte, específicamente la defensa técnica de Mercedes Girón Arica de Lizarraga en el expediente 00093-2021-0-2601-JR-CI-01 y en el expediente 00053-2021-0-2601-JR-CI-01 al momento de formular su escrito postulatorio y contradecir la demanda de nulidad de acto jurídico ha formulado diversos hechos que deben de ser contestados a efecto de mantener incólumes los principios de congruencia e igualdad procesal, por lo que se procede a refutarlos uno a uno:

En primer lugar se dice el derecho de propiedad adquirido vía la compra venta de fecha 27 de julio del 2018 se encuentra protegida y amparada por el principio de la buena fe registral que predica el artículo 2014 del Código Civil, sin embargo, debe recordarse

que este principio tutela a los terceros ajenos a la adquisición de Mercedes Girón Arica de Lizarraga y de la propia María Rosa Bravo Tinedo, y no a quienes son las partes de los contratos mediante las que estas personas han adquirido el dominio. Distinto sería si cualesquiera de estas personas hubiesen vendido el bien a un adquirente sucesivo de buena fe, ajeno a las adquisiciones de los años 2014 y 2018, respectivamente, pues en tal caso dicho tercero sí podría invocar el artículo 2014, pero no es el caso (hecho 4.3. de la demanda, fojas 24 – 25).

En segundo lugar se invoca al Registro como mecanismo de seguridad y que en la resolución 231-2014-SUNARP-TR-L, de fecha 5 de febrero del 2014, el Tribunal Registral de Lima pone de manifiesto la trascendencia que tiene la información que publicita el Registro, sin embargo, para esta Judicatura el registro es un instrumento para el logro de objetivos valiosos, pero no es un fin en sí mismo. Se trata de un conjunto normativo dispuesto en orden a la seguridad jurídica de los negocios de adquisición y transmisión de bienes, pero siempre con la idea subyacente de justicia, y en tal sentido tiene carácter meramente instrumental. Por el contrario, postular la preferencia de la inscripción significa convertir al registro en un fin, en una caja mágica, en la “única verdad”, en creador de realidades ficticias, sobrepuestas, y que llegaría hasta el extremo inaceptable de derogar la realidad de la vida, lo que no es correcto. Cualquier otro alegato ha sido respondido en este o en los considerandos que preceden”.

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN:

Doña Mercedes García Girón, con escrito impugnatorio de folios 445 a 456, solicita se revoque la resolución apelada y en su lugar se declare FUNDADA la demanda en todos sus extremos, al considerar, en esencia, que:

- a) Advierten una incongruencia interna en los argumentos invocados por el Ad quo para resolver el conflicto; pues conforme a lo evocado en el numeral 2.7.3. de la resolución impugnada, pasaría por un razonamiento inicial en base a lo dispuesto en el artículo 1135° del Código Civil, co ncurrencia de acreedores, no obstante, su desarrollo es en base a lo dispuesto en el artículo 2014° del mismo cuerpo normativo, respecto a la Principio de buena fe pública registral, arribando a conclusiones erróneas.
- b) El Ad quo incurre en error, pues al mencionar senda jurisprudencia casatoria respecto a la debida diligencia que debe de tener el comprador al momento de realizar un negocio jurídico, iría en contra de la seguridad jurídica que tiene la publicidad registral, puesto que, la publicidad registral constituye un mecanismo más eficiente para oponer derechos.
- c) El hecho que la demandada haya procedido al llenado de la declaración jurada de autovalúo, y demás; no puede considerarse como argumento idóneo para desestimar la pretensión de la demandante.



- d) El Ad quo incurre en error al valorar positivamente en favor de la demandada las testimoniales prestadas durante la diligencia de actuación de medios probatorios; sin tener en cuenta que las mismas, son declaraciones interesadas, que fueron prestadas a favor de la demandada.
- e) Las personas que han prestado testimonio, indican radicar en el distrito de San Juan de la Virgen, y de manera uniforme sostienen que conocieron a la demandada cuando los contrató para que realicen la construcción de la cerca; siendo esta una razón que según refiere hace cuestionarse la validez de dichas declaraciones, no siendo razonable que la emplazada haya tenido que trasladarse hasta dicho lugar para buscar mano de obra no especializada de personas desconocidas, cuando dentro de la localidad de Tumbes existe abundante mano de obra para este tipo de trabajos.
- f) La declaración de los testigos sucumbe con el contenido de las tomas fotográficas que han sido presentadas con la demanda, siendo evidente que la demandada tan pronto tomó conocimiento que la persona de Mercedes Girón Arica contaba con derecho de propiedad debidamente inscrito en el Registro de Propiedad inmueble; debiéndose tener en cuenta lo resuelto en la Resolución del Tribunal Registral N°501-2013-SUNARP-TR-L de fecha 22 de marzo de 2013, que señaló lo siguiente: *Por el principio de oponibilidad, el adquirente no inscrito de un derecho sobre un inmueble, no lo puede ejercer frente a un tercero que cuenta con un derecho sobre el mismo inmueble (...) la oponibilidad tiene como objetivo conseguir una titularidad cierta y notoria en cuanto a los derechos reales, y ello a fin de que se mantengan enterados a los terceros que tengan interés, protegiendo al titular de cualquier alteración del derecho que permanezca oculta (...).*
- g) Al declarar fundada la demanda de nulidad de acto jurídico contraviene el deber de motivación dispuesto en el inciso 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, tratándose de una resolución con motivación aparente, contraviniendo a su vez con el derecho al debido proceso.
- h) Refiere que, la conducta desplegada por los representantes de la inmobiliaria vendedora, al celebrar el contrato de compra venta con la accionante, de ninguna manera puede ser calificada como un acto jurídico nulo por la causal de fin ilícito; pues en todo caso, alega frente al tipo penal de estelionato, previsto en el inciso 4) del artículo 197° del Código Penal.

IV. FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

PRIMERO. - EL RECURSO DE APELACIÓN

El Tribunal Constitucional tiene expuesto, en reiterada jurisprudencia, que el derecho de acceso a los recursos o a recurrir las resoluciones judiciales es una manifestación implícita



del derecho fundamental a la pluralidad de la instancia, reconocido en el artículo 139, inciso 6, de la Constitución, el cual, a su vez, forma parte del derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el artículo 139, inciso 3, de la Norma Fundamental (Sentencias emitidas en los Expedientes 1243-2008-PHC/TC, fundamento 2; 5019-2009-PHC/TC, fundamento 2; y 2596- 2010-PA/TC, fundamento 4).

Con relación al contenido del derecho a la pluralidad de la instancia, el Tribunal tiene establecido que se trata de un derecho fundamental que "tiene por objeto garantizar que las personas, naturales o jurídicas, que participen en un proceso judicial tengan la oportunidad de que lo resuelto por un órgano jurisdiccional sea revisado por un órgano superior de la misma naturaleza, siempre que se haya hecho uso de los medios impugnatorios pertinentes, formulados dentro del plazo legal" (Resoluciones emitidas en los Expedientes 3261-2005-PA/TC, fundamento 3; 5 108-2008-PA/TC, fundamento 5; y 5415-2008-PA/TC, fundamento 6, así como en la Sentencia recaída en el Expediente 0607-2009- PA/TC, fundamento 51).

En el presente caso, el Superior Colegiado estima que sí se ha cumplido con las normas procesales precitadas, y, por tanto, corresponde revisar la resolución venida en grado y emitir pronunciamiento respectivo.

SEGUNDO. - SOBRE LA ACCIÓN DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD.

Según la Corte Suprema de Justicia *"la acción de declaración de mejor derecho de propiedad, conocida también como acción declarativa de dominio, constituye aquella acción real orientada a que se declare en sede judicial, que el accionante es el verdadero titular del derecho del dominio respecto de un determinado bien, y no la parte demandada quien ilegítimamente se atribuye la propiedad de dicho bien, o niega el derecho del actor"* (Casación N°20230-2015 SAN MARTIN).

Así, *"la acción declarativa de dominio tiene como fin emitir sentencia declarativa determinando quién es el propietario del bien, eliminando la controversia jurídica suscitada por la existencia de títulos contrapuestos"* (Casación N°3805-2015 LIMA ESTE).

En este proceso se ha de confrontar títulos contradictorios sobre el mismo bien, lo que va a determinar el derecho de propiedad de los justiciables, esto es, se declarará un derecho preferente frente a otro (de ahí la frase "mejor" derecho de propiedad)

TERCERO.- ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.

3.1.- Conforme se aprecia de lo actuados, mediante escrito postulatorio, de fecha 10 de febrero de 2021 (Fs.19 a 30), Doña Mercedes Girón Arica de Lizarraga, interpone demanda de mejor derecho de propiedad contra Doña María Rosa Bravo Tinedo, a fin de que se le declare con mejor derecho de propiedad respecto al inmueble ubicado en *Mz. H, Lote 01 de la Urbanización La Alborada, III Etapa, distrito, provincia y departamento de*



Tumbes, inscrito en el asiento C00004 de la Partida Electrónica N°1105418 del Registro de Predios de Tumbes.

3.2. Mediante resolución número uno de fecha 11 de febrero de 2021 (Fs.31 a 34), se admite a trámite la demanda en la vía del proceso de conocimiento, teniéndose por ofrecidos los medios probatorios adjuntos, y otorgándole un plazo de treinta días a la parte demandada para que proceda a contestar la demanda interpuesta, bajo apercibimiento de declarar su rebeldía; por lo que, con fecha 23 de abril de 2021 (Fs.173 a 205), la emplaza contesta la demandada, mediante escrito fundamentado.

3.3. En ese sentido, y prosiguiendo con el trámite del proceso, el Ad quo mediante la resolución número nueve de fecha 26 de agosto de 2021, resuelve declarar infundado la pretensión de mejor derecho de propiedad planteado por la accionante; por lo que, estando a lo expuesto, esta Sala Superior Civil, procederá a analizar si la resolución venida en grado se encuentra emita conforme a derecho confirmando su decisión, o de lo contrario merece ser revocado en su totalidad o parcialmente.

3.4. En ese sentido, resulta pertinente precisar que, de acuerdo a lo manifestado en autos por parte de la accionante tenemos que según refiere, mediante escritura pública de compraventa, protocolizada con fecha 27 de julio de 2018 (Fs.04 a 07), ante el Notario Público a cargo de la Notaria YABAR, quedó finiquitado el contrato de compraventa contenido en la minuta de fecha 26 de julio de 2018, mediante la cual la Empresa Nueva Atlantis S.A.C. le transfirió en venta real, el predio ubicado en Mz. H, Lote 01 de la Urbanización La Alborada, III Etapa, distrito, provincia y departamento de Tumbes, inscrito en el asiento C00004 de la Partida Electrónica N°1105418 del Registro de Predios de Tumbes, cuyas medidas y linderos constan en el As. B1 de la Partida Electrónica N°11005418; ingresando al Registro con fecha 30 de julio de 2018 (Fs.11).

Asimismo, señala que el día 07 de enero de 2021, se apersonó a verificar el terreno de su propiedad (Bien sub litis), encontrándose con la sorpresa que el predio ya se encontraba habitado y cercado en su perímetro, con material de la región (Cañas de Guayaquil chancada, y puntales de madera), y en su exterior apreció la construcción de un ambiente de aproximadamente de 8 m², construido con ladrillo, alegando que, a la fecha que celebró el contrato de compraventa el predio se encontraba completamente libre. Por lo que procedió a indagar la situación entre los vecinos, y recibiendo información que Doña María Rosa Bravo Tinedo, se encontraba en posesión del bien sub litis; por lo que procedió a manifestarle que contaba con escritura pública e inscripción en el registro, refiriendo que la demandada manifestó contar con una minuta de compraventa.

3.5. Por su parte, la demandada en su escrito de contestación refiere que, con fecha 03 de noviembre de 2010, la Empresa Atlantis S.A.C. le vende el inmueble sub litis, incluyendo en el contrato de compra venta una cláusula de reserva de propiedad hasta el pago total del precio pactado; por lo que, una vez realizado la totalidad del monto, la minuta de fecha

24 de abril de 2014, la entidad vendedora y su persona elevaron a escritura pública, siendo protocolizado mediante testimonio de escrito pública N°109, acto que según refiere adquirió la propiedad del inmueble; asimismo, agrega que con fecha 17 de junio de 2014, la vendedora Atlantis S.A.C. de manera unilateral eleva a escritura pública la minuta (Denominada levantamiento de reserva de propiedad), materializándose en el testimonio de escritura pública N°152, sin ingresar al Registro. Aunado a ello, refiere que, su persona a realizados actos posesorios desde el mes de julio de 2014, fecha en la que cercó el inmueble, contratando trabajadores para que realicen tal labor, por lo que, en enero de 2017, procedió a construir dentro del inmueble la construcción de un baño de material noble (Ladrillo), con pozo de desagüe y pozo séptico.

3.6. Bajo ese lineamiento, resulta pertinente realizar algunas precisiones, respecto a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 1135° del Código Civil, referente a la concurrencia de acreedores, y lo desarrollado en el artículo 2014° del mismo cuerpo legal, referente al principio de buena fe pública registral; pues en muchas oportunidades se llega a confundir la concurrencia de acreedores con la fe pública registral.

Por lo que, según la Corte Suprema, la concurrencia de acreedores “concuera” con la fe pública registral, bajo el siguiente argumento:“(…) *el artículo 1135° del Código Civil opera el principio de preferencia en el caso de los bienes inmuebles a favor de aquel acreedor de buena de cuyo título ha sido inscrito, norma que concuerda con el artículo 2014°*...”. No obstante, no desarrolla en que aspecto estas dos instituciones civiles llegan a concordar o a guardar relación. En ese sentido, es importante dilucidar que, la concurrencia de acreedores aplica cuando **la misma persona se ha obligado a entregar el mismo bien a favor de dos o más interesados**, y entre estos se genera el conflicto, esto debido a que cada interviniente buscará ser preferido en la “entrega”. Por el contrario, la fe pública registral, aplica cuando **existen sucesivas transferencias y una de las transferencias es anulada, resuelta o rescindida**, y lo que se trata de evitar es que esta situación afecte a las sucesivas transferencias.

En ese sentido, se observa que, en lo único que pueden concordar ambos institutos es en impedir que ciertos hechos que no estaban debidamente publicitados puedan terminar afectando a aquel que actúo confiando en el Registro e inscribió su adquisición.

3.7. Entonces, resulta prudente formularnos la siguiente interrogante: **¿En el caso materia de análisis nos encontramos frente a una controversia en base a la concurrencia de acreedores, regulado en el artículo 1135° del CC; o en base al principio de buena fe pública registral, regulado en el artículo 2014° de l mismo cuerpo legal?** Al respecto, conforme obra en autos, tenemos que la Empresa Nueva Atlantis S.A.C., se obligó a transferir en compra venta el bien sub litis en un primer momento a Doña María Bravo Tinedo (Demandada) en el año 2014; posteriormente con fecha 27 de julio de 2018, es

decir, cuatro años después, se obligó a transferir el mismo bien a favor de Doña Mercedes Girón Arica de Lizarraga (Demandante). En consecuencia, se aprecia que la controversia versa bajo el supuesto regulado en el artículo 1135° del Código Civil, pues la misma persona jurídica se ha obligado a entregar el mismo bien a favor de dos o más interesados. De esta manera, teniendo delimitado el instituto civil al caso concreto, se procederá a analizar cuál de los títulos ostentados por los sujetos procesales debe tener preferencia, y a su vez el actuar de buena fe de los mismos.

3.8. Continuando con el análisis precisamos que, el artículo 1135° del C.C. establece los criterios en los cuales se determina cuál de todos los acreedores con derecho a exigir la entrega de un mismo bien, debe ser preferido. De acuerdo con el criterio esgrimido por la Corte Suprema, refiere que una vez que el bien ya fue entregado lo dispuesto en el artículo en mención carecería de aplicación; por lo tanto, si bien fue entregado indebidamente a alguno de dichos acreedores, a aquel acreedor afectado, a quien le debió serle entregado, pero no se lo hizo así, no podría accionar contra el acreedor que recibió el bien pese a que no le corresponda. Sin embargo, diversos artículos en doctrina opinan que, no tiene sentido tal afirmación realizada por la Corte, formulándose lo siguiente: *“(...) ¿Por qué se le exige al deudor que haga entrega del bien al que, además de haber inscrito primero, haya actuado de buena fe? La buena fe lo que busca es que no se perjudique el derecho de un tercero (El adquiriente que no inscribió pero que compró primero), por lo que el Juzgador al momento de emitir decisión no sólo se debe de enfocar en el deudor, sino debe tener en cuenta el interés de los adquirientes que compiten”*¹. En conclusión, lo dispuesto en el artículo 1135° de C.C. no sólo produce efectos obligacionales, limitando su relevancia al momento previo a la entrega del bien, sino que asume un rol fundamental incluso luego de producida la entrega, a efectos de solucionar el conflicto entre los adquirientes que concurren sobre el mismo bien.

En este panorama, precisamos que, si bien la emplazada se le hizo entrega del bien inmueble, ello no define que realmente le corresponda conforme a derecho, pues también debe de analizarse el actuar de la accionante al momento de su adquisición.

3.9. Aunado ello, la Corte Suprema en la Casación N°3312 -2013/JUNIN de fecha 06 de octubre de 2014, concluyó que la concurrencia de acreedores no es aplicable a un caso de mejor derecho de propiedad, bajo los siguientes argumentos: *“(...)se ha determinado bajo la interpretación errónea del artículo 1135 del Código Civil que el emplazado ostenta un “mejor derecho de propiedad” que la parte demandante en virtud a que la minuta de compraventa celebrada a favor de la demandada es oponible a la Escritura Pública de la actora toda vez que las firmas que en ella se consignan han sido legalizadas el quince de enero de mil novecientos noventa y uno mientras la Escritura Pública de la demandante con la que sustenta su titularidad ha sido otorgada el veinte de mayo de mil novecientos*

¹ Pasco Arauco, Alan (2020) *“Fe Pública Registral”*. Editorial Gaceta Jurídica. Lima, Perú.



noventa y dos, no obstante que la aplicación de la norma en mención resulta impertinente al caso concreto pues la misma está orientada a regular los actos jurídicos que contiene obligaciones de dar en el caso de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles y no las situaciones que atañen a los derechos reales como en el caso de autos las cuales se encuentran reguladas en los artículos 923 y siguientes así como en el artículo 2014 del Código Civil y en los artículos 2 numeral 16 y 70 de la Constitución Política del Perú por tratarse de un derecho fundamental e inviolable el cual tiene el carácter de exclusivo y excluyente afectándose la seguridad jurídica que su inscripción en los Registros Públicos otorga pues el acto jurídico que ostenta la recurrente fue anotado preventivamente en los Registros Públicos hasta que los contratantes cumplan con presentar ante la autoridad administrativa competente el expediente de habilitación urbana aspecto que no ha sido considerado ni mucho menos meritado (...). Sin perjuicio de ello, no se debe olvidar la amplia aplicación de lo dispuesto en el artículo 1135° del C.C.; pues resulta útil aún cuando el deudor ya haya efectivizado la entrega del bien a favor de alguno de los acreedores.

3.10. Asimismo, es preciso detallar lo desarrollado en el Pleno Nacional Civil, 2022, pues los participantes a fin de desarrollar el proceso de mejor derecho de propiedad, precisaron lo siguiente: ¿Quién tiene el mejor derecho de propiedad?. ¿Quién inscribió su derecho en los registros públicos y no posee el inmueble o el que posee el inmueble y no inscribió su derecho en los registros públicos? Al exponerse dos posturas contradictorias, dado que, en la **primera ponencia** algunos magistrados consideraban que: “Debe preferirse al que compró primero [preferentemente con documento de fecha cierta] y, tiene la posesión, aun cuando no haya inscrito su derecho en los RR.PP., pues en nuestro País tiene carácter declarativo (art. 949 del CC)”. No obstante, contrario a ello, la **segunda ponencia** desarrolló la siguiente postura: “Debe preferirse al que compro segundo, no tiene la posesión, pero inscribió su derecho en RR. PP, pues no hay norma jurídica alguna que exija que para comprar un inmueble debo verificar la situación del mismo, toda vez que es suficiente comprar con la información que me ha proporcionado los RR.PP.: buena fe subjetiva (buena fe creencia). Arts. 1135, 2014 y, 2022 del CC.”. Resultando ganador la primera ponencia, puesto que, indicó que:

“El mejor derecho de propiedad, llamada también acción declarativa de dominio, es “un remedio de tutela de la propiedad que se actúa mediante una sentencia de mero reconocimiento, sin condena, que comprueba el dominio del actor (...)”, que se puede originar porque en vía de acción, el segundo comprador postula dicha pretensión contra el primer comprador y, éste, en vía de reconvencción postula la misma pretensión; y/o porque el segundo comprador, en vía de acción, postula la pretensión de reivindicación contra el primer comprador y, éste, al contestar la demanda exhibe un título (entiéndase acto jurídico, que generalmente es un contrato de compraventa, en documento privado de fecha cierta), que acredita su derecho de propiedad respecto al

mismo bien que se pretende reivindicar; y/o cuando se demanda la declaración judicial de verdadero propietario y la demandada alega, discute, prueba y reclama, expresa y/o tácitamente, a lo largo del proceso, que es ella, la verdadera propietaria (...)

SOBRE LA PROTECCIÓN DEL REGISTRO EN LA STC N°018-2 015-PI/TC

En la referida Sentencia [que declaró infundada la demanda], con motivo de la acción de inconstitucionalidad interpuesta contra la Ley N° 30313 [Ley que en el año 2014 modificó en parte el artículo 2014 del Código Civil], el Tribunal Constitucional ha señalado que para que una persona sea protegida por el Registro, “**debe haber actuado con precaución e investigar antes de contratar**”.

SOBRE EL ORDEN DE PRELACIÓN

En los casos de mejor derecho de propiedad, lo que corresponde hacer, en principio, es comparar el título que exhibe la parte demandante con el título que exhibe la parte demandada. Dicha comparación, se debe hacer teniendo en cuenta distintos elementos como son, por ejemplo, **el registro, la posesión, el documento de fecha cierta, entre otros**, siempre que vayan acompañados de buena fe [buena fe transversal, es decir, exigible, a todos los elementos conforme se desprende del artículo 1135 del [Código Civil](#); artículo 1135 del Proyecto de Reforma del [Código Civil](#) y, sobre todo, de una sólida jurisprudencia].

La referida comparación, **no se debe limitar a comparar sólo los títulos** [si el título llegó o no al Registro; si el título es un documento público y/o privado; si el documento privado tiene o no fecha cierta, basado únicamente en la legalización de las firmas y/o certificación de la fecha], **pues esta comparación limitada, nos puede llevar a tomar decisiones ilegales e injustas, distantes de las reglas establecidas en el artículo 1135 del Código Civil** y, de una sólida jurisprudencia; situación, que el derecho y los justiciables, per se, reprochan. **La comparación de títulos, debe ir acompañada, necesariamente del elemento posesión y, sobre todo de la buena fe que el referido artículo exige al título que haya llegado al registro.**

Si el demandante y demandado han adquirido el bien de la misma persona, reclamará aplicación, en principio, el artículo 1135° del [Código Civil](#), que regula el tema de la concurrencia de acreedores, más conocido como la doble venta; pero si el demandante y demandado han adquirido el bien de distintas personas, la solución ya no se buscará en el referido artículo, sino, en principio, en el artículo 949 y, la regla contenida en el artículo 2022°, primer párrafo, del [Código Civil](#), que regula la figura de oposición de derechos reales, respecto a bienes inmuebles, siempre que los títulos sean homogéneos [es decir, los dos títulos deriven de acto inter vivos; los dos títulos se hayan adquirido a título derivado, por ejemplo dos contratos de compraventa; entre otros] y, quien haya llegado al Registro, lo haya hecho de buena fe”,

3.11. Bajo ese contexto, y acogiéndonos a lo desarrollado por los magistrados en el Pleno Nacional Civil; por lo que, respecto al caso concreto, podemos concluir que, la accionante Doña Mercedes Girón Arica de Lizarraga, si bien adquirió el bien inmueble sub litis, cuatro años después de haber sido adquirido, entregado a la emplazada Doña María Rosa Bravo Tinedo, quien ejerció las facultades que le corresponden como propietaria; ejerciendo la posesión pública, y teniendo en cuenta que los alcances del mínimo de diligencia o comprador diligente tiene alcance en el caso de concurrencia de acreedores.

En el caso bajo análisis, se observa que, la accionante no ha actuado con la debida diligencia, es decir, no actuó como compradora diligente, pues conforme lo desarrolla la STC N°00018-2015-PI/TC, y la Casación N°3098-2011-L IMA de fecha 30 de julio de 2012; *“(...) Los adquirientes (...) 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 propietarios; por tanto, queda claro que en el presente casi se ha desvirtuado la buena fe de los adquirientes; máxime, si se tiene en cuenta que debido a la importancia económica de los bienes inmuebles y los 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 quien o quienes detentan la posesión del mismo”*. Por lo que queda desvirtuada la buena fe que alega la actora, toda vez que, la mínima diligencia, no se acredita con revisar los antecedentes registrales, sino se exige se tenga que indagar sobre la situación real del inmueble, por sobre todo si los que lo transfirieran tienen la capacidad para disponer el derecho, lo cual no ha sucedido en el caso concreto, pues a la fecha que lo adquirió, Doña María Rosa Bravo Tinedo, ya se encontraba en posesión del predio, ostentado la calidad de propietaria con la minuta de compra, a pesar de no haber ingresado al registro.

CUARTO.- RESPECTO A LAS OBJECCIONES DE LA APELANTE.

La recurrente entre sus principales argumentos sostiene lo siguiente: *“Advierten una incongruencia interna en los argumentos invocados por el Ad quo para resolver el conflicto; pues conforme a lo evocado en el numeral 2.7.3. de la resolución impugnada, pasaría por un razonamiento inicial en base a lo dispuesto en el artículo 1135° del Código Civil, concurrencia de acreedores, no obstante, su desarrollo es en base a lo dispuesto en el artículo 2014° del mismo cuerpo normativo, respecto a la Principio de buena fe pública registral, arribando a conclusiones erróneas”*.

Al respecto, cabe señalar que se hablará de que en una resolución existe motivación sustancialmente incongruente cuando el Juez, al expresar sus argumentos para resolver las pretensiones de las partes, modifica o altera el debate procesal, deja sin contestar



algunas pretensiones o desvía su decisión del marco del debate judicial, pues, tal y como lo ha señalado el Tribunal Constitucional *“precisamente el principio de congruencia procesal exige que el juez, al momento de pronunciarse sobre una causa determinada no omita, altere o se exceda de las peticiones ante él formuladas”* (STC N° 00728-2008-PHC/TC). Por consiguiente, tomando en consideración lo expresado en el escrito impugnatorio, puede observarse claramente que la situación que se reclama (existencia de incongruencia) no se ha presentado, pues de la sentencia se observa que el Juez ha resuelto todas las pretensiones de los demandantes, así como también ha dado respuesta a lo fijado como puntos controvertidos (debate judicial).

No obstante ello, se aprecia de las razones que el apelante ha dado para sustentar la existencia de motivación incongruente, que lo que realmente ha querido reclamar es la falta de motivación interna del razonamiento, el mismo que se proyecta en dos dimensiones, por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso, incapaz de transmitir de modo coherente las razones en las que se apoya la decisión. Sin perjuicio de ello, se deberá tener presente los considerandos expuestos en la presente resolución, pues se ha desarrollado lo dispuesto tanto en el artículo 1135° y 2014° del Código Civil.

Asimismo, sostiene que: *“El Ad quo incurre en error, pues al mencionar senda jurisprudencia casatoria respecto a la debida diligencia que debe de tener el comprador al momento de realizar un negocio jurídico, iría en contra de la seguridad jurídica que tiene la publicidad registral, puesto que, la publicidad registral constituye un mecanismo más eficiente para oponer derechos”*. Respecto a la seguridad jurídica del registro debemos precisar que, el registro trata de absorber la realidad, de enmarcarla dentro de sus confines, para que cualquier persona pueda acceder a ella y así conocer, de ante mano, quien es el legítimo para contratar sobre determinado bien. Sin embargo, ello de ninguna manera significa entender al Registro como un mecanismo de publicidad autosuficiente, idóneo e infalible. Por el contrario, para acercarnos lo más posible a ese mundo ideal el Registro debe ser aplicado en coordinación con otros elementos y mecanismos de publicidad, entre ellos la posesión.

Aunado a ello, sostiene que: *“El hecho que la demandada haya procedido al llenado de la declaración jurada de autovalúo, y demás; no puede considerarse como argumento idóneo para desestimar la pretensión de la demandante; y que,”*. Sobre lo alegado, el hecho que la demandada haya procedido al llenado de la declaración jurada de autovalúo, sólo reafirma su conducta diligente con la finalidad de mostrar el derecho de propiedad que ostenta.

Asimismo, sostiene que, *“el Ad quo incurre en error al valorar positivamente en favor de la demandada las testimoniales prestadas durante la diligencia de actuación de medios*



probatorios; sin tener en cuenta que las mismas, son declaraciones interesadas, que fueron prestadas a favor de la demandada, y que las personas que han prestado testimonio, indican radicar en el distrito de San Juan de la Virgen, y de manera uniforme sostienen que conocieron a la demandada cuando los contrató para que realicen la construcción de la cerca; siendo esta una razón que según refiere hace cuestionarse la validez de dichas declaraciones, no siendo razonable que la emplazada haya tenido que trasladarse hasta dicho lugar para buscar mano de obra no especializada de personas desconocidas, cuando dentro de la localidad de Tumbes existe abundante mano de obra para este tipo de trabajos". Al respecto, creemos pertinente remitirnos al acta de Constatación Policial S/N-CPNP-AAM de fecha 14 de enero de 2021 (Fs.152 a 153), en el considerando primero refiere que: *"El suscrito presente en la dirección, antes indicada procede observar un encerrado de aprox. Cincuenta metros de fondo, por treinta y cinco de frente y treinta y cinco de largo, construido de material rustico (Caña chancada, caña sin chancar, y palos de madera), asimismo se observa que en la entrada de dicho encerrado se encuentra plantado un portón sin pintar construido de calaminas y madera, de igual manera con el consentimiento de la solicitante se ingresó al interior del encerrado rustico, en donde de igual forma se observa una construcción de un pozo de agua potable en buen estado de conservación, al igual que un inmueble de material rustico (Caña chancada, caña sin chancar, y madera), el mismo que contiene en su interior energía eléctrica, un juego de comedor, una cama con colchón, utensilios de cocina, al igual se observa una construcción de un baño de material de la región (...)"*. Ello, desmerita lo mencionado por la accionante, al referirse además que cuando adquirió la propiedad el predio se encontraba vacío. Asimismo, respecto a la contratación de personal de construcción localizados fuera de la ciudad de Tumbes, debemos tener en cuenta que, el derecho de contratar de la demandada, se encuentra regulado en el ámbito constitucional en su artículo 2.14 reconoce el derecho de toda persona a contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público. De manera complementaria, el artículo 62 establece que la libertad de contratar garantiza que las partes puedan pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato y que los términos contractuales no puedan ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. También establece que los conflictos derivados de la relación contractual se solucionan en la vía arbitral o judicial, de acuerdo a los mecanismos contemplados en el propio contrato o en la ley. Por lo que, al ser el contrato celebrado entre la emplazada y los trabajadores, fue con un fin lícito; en conclusión, el sólo hecho que la demandada haya contratado a personal de su preferencia, no invalida lo manifestado en sus declaraciones.

Además, la accionante afirma que; *"La declaración de los testigos sucumbe con el contenido de las tomas fotográficas que han sido presentadas con la demanda, siendo evidente que la demandada tan pronto tomó conocimiento que la persona de Mercedes Girón Arica contaba con derecho de propiedad debidamente inscrito en el Registro de Propiedad inmueble; debiéndose tener en cuenta lo resuelto en la Resolución del Tribunal Registral N°501-2013-*



SUNARP-TR-L de fecha 22 de marzo de 2013, que señaló lo siguiente: Por el principio de oponibilidad, el adquirente no inscrito de un derecho sobre un inmueble, no lo puede ejercer frente a un tercero que cuenta con un derecho sobre el mismo inmueble (...) la oponibilidad tiene como objetivo conseguir una titularidad cierta y notoria en cuanto a los derechos reales, y ello a fin de que se mantengan enterados a los terceros que tengan interés, protegiendo al titular de cualquier alteración del derecho que permanezca oculta (...)”.Al respecto, debemos precisar que el principio de oponibilidad, se debe de aplicar para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone; por lo que, es aplicable en una situación en donde ambas partes ostentan un título inscrito, por lo que no resulta aplicable en el caso concreto, pues, se tiene que una de las partes ostenta su derecho inscrito en los registros, sin embargo, la otra ostenta una minuta de compraventa, y la posesión del predio.

Finalmente, refiere que, *“la conducta desplegada por los representantes de la inmobiliaria vendedora, al celebrar el contrato de compra venta con la accionante, de ninguna manera puede ser calificada como un acto jurídico nulo por la causal de fin ilícito; pues en todo caso, alega frente al tipo penal de estelionato, previsto en el inciso 4) del artículo 197° del Código Penal”*. Sobre lo argumentado, se debe de preciar que, el tipo penal mencionado, se debe denunciar y dilucidar a través del proceso penal correspondiente.

QUINTO.- Respecto a la demanda de nulidad de acto jurídico debe de confirmarse el extremo que declara fundada en parte, por haberse acreditado que la transferencia del 27 de julio del 2018 y su aclaratoria (Fs.12 a 16) no tuvo una finalidad lícita; en atención a que basta con la estimación de una causal, para fundar la pretensión promovida; razón por la cual el Ad quo exonera, a la parte demandada Mercedes Girón Arica de Lizarraga de la condena de las costas y costos del proceso, ya que se vio sorprendida por Empresa Nueva Atlantis SAC, al realizar un nuevo contrato compraventa, transfiriendo un inmueble que ya no era suyo, ayudado por el Registro, que no reflejaba la realidad en concreto, pues aun publicitaba que dicha empresa era la titular registral al año 2018, cuando ya desde el año 2014 el inmueble sub Litis le pertenecía a María Rosa Bravo Tinedo.

SEXTO.- En conclusión, se puede apreciar que el Juez de la causa ha emitido una decisión con arreglo a ley, no apreciándose vulneración alguna al Derecho fundamental del debido proceso, debiéndose confirmar la resolución venida en grado de apelación, la misma que declara fundada la demanda.

V. DECISIÓN DE SALA:

Por las consideraciones glosadas, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes,
RESUELVE:



- **CONFIRMAR** la resolución número **NUEVE** (sentencia) de fecha 26 de agosto de 2021 (Fs.416 a 439), expedida por el Juez del Juzgado Civil Permanente de Tumbes, que declaró **INFUNDADA** la demanda de interpuesta por **Mercedes Girón Arica** contra **María Rosa Bravo Tinedo** sobre Mejor Derecho de Propiedad.
- **NOTIFICAR y DEVOLVER** el expediente al juzgado de origen en su oportunidad. **ACTUÓ** como Ponente, la Magistrada Espíritu Cataño.
S.S.

LEÓN DIOS

FERNÁNDEZ CHUQUILIN

ESPÍRITU CATAÑO