



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE  
CIVIL N° 00283-2016-0-2201-JM-CI-01**

**PRESENTADO POR  
ROXANA PATRICIA GÁLVEZ FERNÁNDEZ**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL  
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**CHICLAYO – PERÚ  
2022**

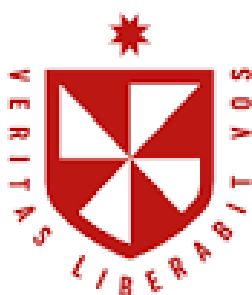


**CC BY-NC-SA**

**Reconocimiento – No comercial – Compartir igual**

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>



**USMP**  
UNIVERSIDAD DE  
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad  
de Derecho

## **Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado(a)**

**Informe Jurídico sobre Expediente N° 00283-2016-0-2201-JM-CI-01**

**Materia** : **Mejor Derecho de Propiedad**

**Entidad** : **Poder Judicial**

**Bachiller** : **Gálvez Fernández Roxana Patricia**

**Código** : **2014121475**

**CHICLAYO – PERÚ**

**2022**

El presente Informe Jurídico se refiere a la pretensión del expediente N° 283-2016-0 del Distrito Judicial de San Martín, sobre Mejor Derecho de Propiedad.

La pretensión fue postulada con la finalidad que el órgano jurisdiccional declarara que el demandante H.P.T (tercer adquirente) tenía mejor derecho de propiedad respecto del bien hipotecado que adquirió del deudor hipotecario y por lo mismo exclusivo titular y excluyente frente al derecho también de propiedad que alegaba la entidad bancaria ejecutante BBVA B.C de la ciudad de Moyobamba (acreedor hipotecario).

Previamente a este proceso declarativo de conocimiento entre el tercer adquirente contra la entidad bancaria y deudor hipotecario (transferente), hubo otro proceso sobre ejecución de garantía hipotecaria entre la entidad bancaria (acreedor ejecutante) contra el deudor hipotecario (C.E.P SAC y L.P.D), en el que se adjudicó el derecho de propiedad a favor de la entidad bancaria y que en el afán de inscribir esa adjudicación advirtió que el deudor hipotecario había transferido el bien hipotecado a favor del tercero adquirente antes mencionado.

La controversia del expediente en mención se centra en analizar si el no traslado de la hipoteca ya inscrita en la partida matriz a la partida de independización equivale a una hipoteca no inscrita. Además, lo importante de este conflicto es determinar cuáles debieron ser los dispositivos aplicables para solucionar dicha controversia. Es decir, nos ha permitido realizar una revisión a los dispositivos normativos 1135° y 2022° del Código Civil con respecto a su aplicación en las pretensiones de mejor derecho de propiedad.

En primera instancia, el Juzgado Civil (sentencia del 11/09/2017) resolvió declarar infundada la pretensión demandada por considerar que el artículo 1135° era el que determinaba que la entidad bancaria demandada tenía ese mejor derecho. Impugnada dicha resolución, mediante Sentencia de Vista (resolución del 16/03/2018) se confirma la sentencia de primera instancia, pero por considerar que el derecho de la entidad bancaria estaba respaldada por lo dispuesto en el artículo 2022° y artículo 1097° del Código Civil. Finalmente, la parte demandante interpuso Recurso de Casación, y fue la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República que declaró infundado dicho recurso, y como consecuencia de ello, no casaron la sentencia de la Segunda Instancia. Aquí, se precisó que el artículo 1135° del Código Civil tiene dos tesis: la obligacional y la real. Dicha Corte Supremo optó por desestimar el recurso de casación adoptando la tesis real de dicho artículo 1135°.

## ÍNDICE

<b>1. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO</b> .....	4
<b>1.1 Hechos expuestos por la parte demandante H.P.T:</b> .....	4
<b>1.2 Hechos expuestos por la parte demandada BBVA B.C - Sucursal de Moyobamba:</b> .....	5
<b>1.3 Hechos expuestos por la parte demandada L.P.D:</b> .....	6
<b>2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE</b> .....	6
<b>2.1 ¿Correspondería declarar “mejor derecho de propiedad” (acción declarativa de dominio) al demandante H.P.T con respecto del bien inmueble materia de sub litis?</b> .....	6
<b>2.2 ¿La actuación del demandante pudo ampararse bajo el principio de buena fe registral establecido en el artículo 2014° del Código Civil?</b> .....	11
<b>2.3 ¿El no traslado de la hipoteca ya inscrita en la partida matriz a la partida de independización equivale a una hipoteca no inscrita?</b> .....	15
<b>2.4 Artículo 1135° del Código Civil vs artículo 2022° Código Civil. Para el presente caso, ¿qué dispositivo normativo se debe aplicar?</b> .....	17
<b>3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS</b> .....	22
<b>3.1 SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA</b> .....	22
<b>3.2 SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA</b> .....	24
<b>3.3 SENTENCIA CASATORIA</b> .....	26
<b>4. CONCLUSIONES</b> .....	28
<b>5. BIBLIOGRAFIA</b> .....	29
<b>6. ANEXOS</b> .....	30

# 1. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO

## 1.1 Hechos expuestos por la parte demandante H.P.T:

Con fecha 27 de octubre del 2016 la parte demandante, conformada por H.P.T, interpone demanda de acumulación originaria objetiva:

- a) Como pretensión principal: se le declare el Mejor Derecho de Propiedad.
- b) Como pretensión accesoria: se le restituya el derecho de propietario sobre la bien inmueble materia de Litis y se le declare la prioridad registral de su predio inscrito en la Partida N° XXXXX de la Oficina Registral de Moyobamba.

La presentación de demanda se realiza ante el Juzgado Civil de Moyobamba contra los codemandados BBVA B.C - Sucursal de Moyobamba, L.P.D y H.P.G.

Los fundamentos de hecho alegados más relevantes son los siguientes:

- a) El 12 de octubre del 2013, se suscribió el testimonio de Escritura Pública N° XXX de Compraventa otorgado por L.P.D a favor del demandante.
- b) El predio materia de la presente demanda consta inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble, Partida Registral N° XXXXX de la Oficina Registral de Moyobamba, identificado como lote X manzana X, ubicado frente al XXXXX, distrito y provincia de Moyobamba, contando con un área de 281.55m<sup>2</sup>, siendo los linderos y medidas perimétricas las siguientes:
  - Por el frente: colinda con el XXXXX (antes XXXXX) y en línea recta con una longitud que mide 9.98ml.
  - Por el lado derecho: colinda con el lote N° 2 y en línea recta con una longitud de 20.00ml.
  - Por el lado izquierdo: colinda con la propiedad con propiedad de terceros y en línea recta oblicua con una longitud de 21.62ml.
  - Por el fondo: colinda con la calle 1 y en línea recta, con una longitud de 18.18ml.
- c) Este predio urbano formaba parte del predio matriz inscrito en la Partida Registral N° XXXXX del Registro Público de Moyobamba, el cual fue independizado en 35 lotes distribuidos en 5 manzanas, mediante Resolución Gerencial N° 224-2013MPM/GDUR, de fecha 22 de julio del 2013, expedida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de la misma ciudad.
- d) A la fecha de la adquisición del predio no contaba con ninguna medida o acto que limitara su libre disposición.
- e) El 22 de octubre del 2013, en el rubro de gravámenes y cargas de la Partida Registral N° XXXXX, se inscribió una rectificación de error material, trasladando la hipoteca inscrita en el asiento XXXX y su ampliación inscrita en el asiento XXXX, ambas de la Partida Matriz N° XXXXX, constituida a favor del BBVA B.C – Sucursal de Moyobamba.

- f) Ante el incumplimiento de pago por parte de la empresa deudora C.E.P SAC, representada por L.P.D, el BBVA B.C – Sucursal de Moyobamba inició el proceso judicial de Ejecución de Garantías ante el Juzgado Mixto de Moyobamba, Expediente N° XXXX-XXXX, solicitando la ejecución y remate de varios predios, entre ellos, el predio matriz inscrito en la Partida N° XXXXX, adjudicándosele ante la falta de postores.
- g) El demandante ha adquirido el predio independizado en base a los principios de publicidad registral, legitimación y buena fe registral, por lo que debería mantenerse su adquisición.

Mediante **Resolución N.º 01<sup>1</sup>**, se resolvió declarar **INADMISIBLE** la pretensión demandada al no sustentar o justificar en los fundamentos de hecho la participación de H.P.G en la relación jurídica material. Sin embargo, la omisión mencionada fue subsanada dentro del plazo de ley por el demandante, al señalar que por error se le consideró como parte demandada a H.P.G; siendo los únicos demandados el BBVA B.C - Sucursal de Moyobamba y L.P.D.

### **1.2 Hechos expuestos por la parte demandada BBVA B.C - Sucursal de Moyobamba:**

El 20 de marzo del 2017, el demandado BBVA B.C - Sucursal de Moyobamba, debidamente representado por XXXXX, se apersonó al proceso y contestó la demanda, solicitando que se declare INFUNDADA la pretensión demandada más el pago de costos y costas del proceso. Entre los fundamentos de hecho más relevantes alegó lo siguiente:

- 1) El 22 de julio del 2010, se suscribió una Escritura Pública sobre constitución de hipoteca por un crédito de US\$ 140,000.00, entre la entidad bancaria demandada y L.P.D por su propio derecho y en representación de la empresa C.E.P SAC sobre el bien inmueble inscrito en la Partida N° XXXXX de Registros Públicos de Moyobamba, entregándose dicho crédito a la empresa C.E.P SAC, en la que actuó como garante el demandado L.P.D (propietario del bien mencionado).
- 2) Posteriormente, el 15 de agosto del 2012, se suscribe mediante Escritura Pública el contrato de ampliación de garantía hipotecaria entre las mismas partes por la suma de US\$ 400,000.00.
- 3) Ante el incumplimiento del pago, el banco inició un proceso de Ejecución de Garantías (Exp. N° XXXX-XXXX), solicitando el remate respectivo del bien; sin embargo, ante la falta de postor se adjudicó el predio a la demandada BBVA B.C, por medio de la Resolución N° 19, de fecha 22 de diciembre del 2015. No obstante, el mandato de dicha adjudicación no pudo ser inscrito o ejecutado en el registro correspondiente, debido a las diversas artimañas de la parte contraria.
- 4) Asimismo, el banco demandado alegó que el mejor derecho de propiedad que reclamaba el demandante no podía ser amparado, ya que la inscripción de su

---

<sup>1</sup> De fecha 04 de enero de 2017.

derecho no era más antigua que la garantía hipotecaria efectuada por el banco. Esto debido a que la entidad bancaria suscribió una minuta y escritura pública con L.P.D, constituyendo una primera y preferente hipoteca, además de la suscripción del contrato de ampliación de garantía hipotecaria posteriormente.

- 5) Del mismo modo, la entidad bancaria demandada alega que por negligencia misma del actor no indagó acerca de los antecedentes registrales del predio que adquirió del codemandado L.P.D, con el fin de cerciorarse que en el predio matriz inscrito en la Partida N° XXXXX se encontraba hipotecado a favor del banco.

### **1.3 Hechos expuestos por la parte demandada L.P.D:**

El 28 de marzo del 2017, el codemandado L.P.D se apersonó al proceso y contestó la demanda, señalando que la judicatura debe emitir sentencia oportunamente, en la cual se determine cuál de los títulos cuenta con mayor valor jurídico y otorgarle prioridad con respecto al otro.

## **2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE**

### **2.1 ¿Correspondería declarar “mejor derecho de propiedad” (acción declarativa de dominio) al demandante H.P.T con respecto del bien inmueble materia de sub litis?**

Esta primera interrogante constituye uno de los principales problemas jurídicos del presente caso en concreto, sin embargo, antes de dar respuesta al primer problema planteado he considerado pertinente abordar de manera concreta la definición del derecho de propiedad.

De acuerdo con Avendaño & Avendaño (2017), mencionan que:

La propiedad es un poder jurídico, el más amplio y completo que las personas pueden tener, en virtud del cual un bien o conjunto de bienes, ya sean corporales —cosas— o incorporeales —derechos—, quedan sometidos de manera absoluta al señorío de la persona. (p.57)

Del mismo modo, Gonzales Barrón (2013) indica:

Es el derecho real por antonomasia que tiene por objeto los bienes de contenido económico y de proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar, los jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes. (p. 332)

En ese sentido, mencionamos que el derecho de propiedad constituye el derecho real más completo que el titular pueda ejercer sobre el bien, quien cuenta con los atributos exclusivos y excluyentes de usar (*ius utendi*), disfrutar (*ius fruendi*), disponer (*ius disponendi*) y reivindicar (*ius vindicandi*) los bienes; es decir, constituye el poder jurídico pleno sobre los bienes muebles y/o inmuebles.



El derecho de propiedad se encuentra regulado en la Constitución Política del Perú en su artículo 2°, numeral 16, al señalar que toda persona tiene derecho a: *“La propiedad (...)”*, garantizando la libertad y la seguridad de las adquisiciones de los titulares. Del mismo modo, en su Capítulo III titulado “De la propiedad”, menciona que el derecho de propiedad *“es inviolable y se ejerce en armonía con el bien común, respetando los límites de la ley”*. Asimismo, señala que *“no se puede privar a nadie de su propiedad, salvo en los casos de necesidad pública o seguridad nacional declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio”*. Esta parte del artículo 70° de la Carta Magna constituye una excepción a la regla, la misma que se refiere a la privación de la propiedad privada a través de la expropiación por parte del Estado al adquirir en forma obligatoria o forzosa el derecho de propiedad en casos de necesidad pública, como la realización de una obra y servicios públicos, o en casos de seguridad nacional, como en situación de guerra. Esta expropiación evidentemente se realiza con el pago de una indemnización justipreciada, incluyendo el valor comercial del bien y el valor del perjuicio económico. Del mismo modo, en el artículo 71°, manifiesta la *“prohibición de los extranjeros de adquirir o poseer bienes de dominio público como minas, tierras, combustibles”*, etc., dentro de los 50km de la frontera. En el artículo 72° expresa las *restricciones y prohibiciones temporales y específicas para adquirir, poseer y transferir ciertos bienes de acuerdo con circunstancias de seguridad nacional*. Finalmente, en su artículo 73° menciona la posibilidad de otorgar concesiones a particulares de los bienes de uso público. Con estos dispositivos legales, se limita el ejercicio de los particulares y del Estado a afectar el derecho de propiedad, otorgándosele una protección no solo jurídica sino también constitucional a la adquisición del derecho al propietario, sin olvidar que este derecho de propiedad no alude a un derecho absoluto. De esta manera se garantiza el derecho de propiedad de manera plena y efectiva.

Asimismo, como se ha mencionado, este marco constitucional no es el único que consagra la protección al derecho de propiedad, sino que también se ha establecido a nivel legal la definición civil de propiedad, específicamente, en el artículo 923° del Código Civil, al señalar 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”*.

Con este articulado se mencionan de manera expresa los atributos de la propiedad de usar (servirse del bien), disfrutar (percibir los frutos y productos del bien), disponer (entregar la totalidad o parcialmente los atributos de la propiedad, como la enajenación del bien, la constitución de hipoteca del bien o el abandono de este) y reivindicar (recuperar el bien de quien lo posee sin contar con derecho a ello) un bien. Además, se puede destacar los caracteres del derecho de propiedad, la de ser un derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo.

En ese sentido, citando a Valencia Zea & Ortiz Monsalve (2012) nos dice que el derecho de propiedad es: *“El derecho real por excelencia. El más completo y amplio de todos, plena in re potesta, el señorío total sobre la cosa que se vincula con la plenitud de la propiedad o principio de la universalidad”* (p. 152). Esto quiere decir, la existencia de una relación directa entre el propietario con el bien.

De acuerdo con Varsi Rospigliosi (2018) el derecho de propiedad es absoluto porque *“El titular goza de “todos” los atributos sobre el bien, el summum facultatis: usar, disfrutar, disponer y reivindicar, lo que hace de la propiedad un derecho pleno (...)”*.

(p.141). Esta característica no significa de manera literal el “ser un derecho absoluto” sin tener límite alguno, sino que hace referencia a los atributos que puede ejercer el propietario sobre el bien, además de poder ejercer el carácter erga omnes sobre terceros y el carácter de persecutoriedad del bien.

Avendaño & Avendaño (2017) manifiestan que: “*El derecho exclusivo quiere decir que, precisamente por ser absoluto o total, el derecho de propiedad no deja lugar o espacio para otra titularidad.*” (p.65); es decir, que no se puede concebir la idea de dos personas sean propietarias del mismo bien (a excepción de la copropiedad).

Finalmente, siguiendo a Morales Acosta (1994) sostiene que: “*La propiedad es perpetua porque la cosa le pertenece a su titular indefinidamente, salvo que él mismo, en ejercicio de su facultad de disposición, decida deshacerse de ella o que un tercero, ante la falta de uso, la adquiera.*” (p.34). Este carácter no requiere mayor explicación, ya que es el propietario quién decide el destino del bien; además, se debe recordar que el mismo desuso de este no afecta el derecho en mención.

Por otro lado, podemos señalar los mecanismos de protección judicial de la propiedad, mismas que pueden ser de **i**) condena, como es el caso de la reivindicación (art. 923° del CC), en la cual el propietario consigue la restitución de la posesión del bien y condena al tercero la entrega forzosa de este; o pueden ser de **ii**) declaración, en la que el titular ejerce la acción declarativa de dominio, misma que busca una sentencia de reconocimiento de su derecho de propiedad frente al tercero que amenaza con presentar otro título de propiedad.

En consecuencia, concordamos con la doctrina especializada y la basta jurisprudencia nacional al mencionar que, para una mayor precisión conceptual la “pretensión de mejor derecho de propiedad” debe denominarse “acción declarativa de dominio”.

En ese sentido, de acuerdo con Gónzales Barrón (2017) señala que: “*(...) la acción declarativa es un mecanismo de tutela de la propiedad, que opera mediante una sentencia de mero reconocimiento, sin condena, que comprueba el dominio del actor, y, con lo cual, se elimina una incertidumbre jurídica*” (p.95).

Asimismo, según Albaladejo García (2002) menciona que:

Este tipo de pretensiones no intentan la condena del adversario, sino que se declare por medio de sentencia la existencia de una determinada de relación de derecho puesta en duda o discutida; no buscan, por ello, la obtención actual del cumplimiento coercitivo del derecho, sino la puesta en claro del mismo. (p.332)

Ante lo expuesto podemos mencionar que la acción declarativa de dominio (mejor derecho de propiedad) resuelve una incertidumbre jurídica al discutirse o confrontarse títulos de propiedad contradictorios sobre el mismo bien, siendo el órgano jurisdiccional, a través del proceso de conocimiento, el que determine a quién le corresponde el derecho de propiedad y ejercer las facultades de ser exclusivo y excluyente.

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la Justicia de la República señala en su fundamento tercero la diferenciación entre la acción reivindicatoria y la acción declarativa de dominio (mejor derecho de propiedad):

(...) a) La acción reivindicatoria se dirige fundamentalmente a la recuperación de la posesión, en cambio la acción de mejor derecho de propiedad no exige que el demandado sea poseedor y tiene por finalidad declarar la propiedad acallando a quien discute o se arroga este derecho; b) la acción reivindicatoria requiere que el demandado sea poseedor. La acción de mejor derecho no requiere que el demandado sea el poseedor; el demandado puede o no tener la posesión del bien materia de litis. (...) (Casación N° 2937-2011 Arequipa, 2013)

Por lo tanto, la acción declarativa de dominio se diferencia de la acción reivindicatoria por la falta de exigencia de la posesión por parte del demandado. Además, lo que se busca con este tipo de pretensión es obtener una sentencia declarativa de certeza positiva de propiedad a favor de uno (titular de la propiedad), y negativa en contra del otro.

De esta manera hemos podido mencionar de manera puntual el derecho de propiedad y su mecanismo de protección judicial, la acción declarativa de dominio (figura jurídica propia del presente expediente), con el fin de aplicar al caso concreto la doctrina y jurisprudencia señalada. Por lo tanto, compete resolver la pregunta formulada en esta primera parte: **¿Correspondía declarar “mejor derecho de propiedad” (acción declarativa de dominio) al demandante H.P.T con respecto del bien inmueble materia de sub litis?**

Para dar respuesta a esta pregunta, debemos remitirnos primero a los hechos alegados presentados en el escrito de demanda como en el escrito de contestación de demanda; además, se debe tener presente los medios probatorios ofrecidos y actuados por ambas partes.

Si realizamos una línea de tiempo ordenando cronológicamente los hechos del presente caso, tenemos lo siguiente:

- 1) El 22 de julio del 2010, se constituyó como primera y preferente la hipoteca (Escritura Pública N° XXX) celebrada entre el BBVA B.C de Moyobamba y la empresa C.E.P SAC, siendo el garante hipotecario L.P.D, sobre el bien inmueble inscrito en la Partida Registral N° XXXXX (XXXX, Moyobamba) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moyobamba, por el monto de \$140,000.00 dólares.
- 2) El 03 de agosto de 2010 se inscribe la constitución de hipoteca en el asiento XXXX, rectificado en el asiento XXXX.
- 3) El 15 de junio del 2012, se constituye la ampliación de la garantía hipotecaria (Escritura Pública N° XXX) entre las mismas partes y sobre el mismo bien inmueble por el monto de \$ 400,000.00 dólares
- 4) El 18 de junio de 2012 se inscribe la ampliación del monto de la hipoteca en el asiento registral XXXX, en la Partida Registral N° XXXXX. Se debe precisar que el bien inscrito en dicha partida cuenta con el área de 8,555.73 m2 (predio matriz).

- 5) El 22 de julio del 2013 mediante Resolución Gerencial N° 224-2013-MPM/GDUR, a solicitud de L.P.D, se divide el predio en 35 lotes distribuidos en 5 manzanas (predio matriz) inscrito en la Partida Registral N° XXXXX. Así, cada uno de los lotes contaba con una partida registral independiente.
- 6) El 05 de setiembre del 2013, el lote X, manzana X, ubicado frente al XXXXX distrito y provincia de Moyobamba, predio urbano materia de la presente litis de 281.55m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida Registral N° XXXXX, fue independizado del predio matriz.
- 7) El 12 de octubre del 2013, mediante Escritura Pública N° XXX, se celebró el acto jurídico de compra venta entre H.P.T (demandante-comprador) y el L.P.D (demandado-vendedor), por el monto de S/. 30,000.00 soles. En la escritura pública y en registros públicos (en la Partida Registral N° XXXXX) se observa que no existía gravamen o carga alguna sobre el bien.
- 8) El 23 de octubre del 2013 se realizó el traslado de hipoteca y su ampliación de la Partida Matriz N° XXXXX hacia la Partida Registral N° XXXXX.
- 9) El 09 de enero del 2014, el actor H.P.T inscribe su derecho de propiedad en Registros Públicos sobre el bien.
- 10) El 06 de junio de 2014, finalmente, ante el incumplimiento de pago por parte de la empresa deudora C.E.P SAC, representada por L.P.D, el B.C – Sucursal de Moyobamba inicia proceso judicial de Ejecución de Garantías (Exp. N° XXXX-XXXX), solicitando la ejecución y remate del predio matriz inscrito en la Partida N° XXXXX (la cual, se incluye la Partida Registral N° XXXXX), adjudicándosele ante la falta de postores.

Con este orden cronológico podemos afirmar que, efectivamente no le correspondía al demandante H.P.T declararse a su favor la acción declarativa de dominio (mejor derecho de propiedad) sobre el bien inmueble materia de sub litis (predio independizado de la Partida Registral N° XXXXX). Lo mencionado se fundamenta en las fechas de constitución de hipoteca y su ampliación mediante Escritura Pública (22 de julio del 2010 y 15 de junio del 2012, respectivamente) debidamente inscritas en Registro Públicos (el 03 de agosto del 2010 y 18 de junio del 2012, respectivamente), aplicándose la regla "*prior in tempore, potior in iure*" (Primero en el tiempo, mejor en el Derecho) establecida en el artículo 2016° del Código Civil.

Este dispositivo normativo menciona de manera literal que: "*La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro*", esto quiere decir que, este principio de prioridad o de rango se determina al momento de confrontarse dos derechos inscritos en registros públicos y no para confrontar un derecho inscrito frente a otro no inscrito. De esta manera, el derecho real de garantía de constitución de hipoteca y su ampliación, otorgada a favor del BBVA B.C, alcanza la prioridad o preferencia registral por su inscripción anterior a la adquisición del actor, siendo esta última mediante Escritura Pública de fecha 12 de octubre del 2013 y su inscripción de fecha 09 de enero del 2014, fechas realizadas de manera posterior a la inscripción de hipoteca.

Por otro lado, con la inscripción de la hipoteca se da a conocer al tercero interesado (contra quién se desea valer el derecho) que el bien inmueble tiene a favor del acreedor los derechos de preferencia, persecución y venta judicial; es decir, tiene limitaciones para efectos de su disposición; o también, que el adquirente adquiere el bien con esos derechos. Lo señalado encuentra sustento en el Principio Registral de Publicidad

establecido en el artículo 2012° del Código Civil: “*Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones*”. También, se encuentra consagrado en el artículo I del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos: “*(...) El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo*”. La interpretación sistemática de ambos articulados señala la posibilidad de conocer el contenido de las inscripciones (publicidad material o sustantiva) al garantizar el acceso de información a toda persona que lo solicite a Registros Públicos (publicidad formal); con el fin de depositar nuestra confianza en el registro garantizando las adquisiciones de derechos que se inscriban.

En ese sentido, se puede apreciar que mediante el principio de publicidad registral el adquirente H.P.T, como tercero interesado en la adquisición del bien inmueble, tuvo la posibilidad de acceder a la información que brinda el sistema registral y advertir del inconveniente del error sustancial del no traslado de constitución de hipoteca y su ampliación de la partida matriz a la partida independizada en el tiempo debido.

Asimismo, concordamos con el demandando (BBVA B.C) al mencionar en su escrito de contestación de demanda que, por negligencia misma del actor no realizó una correcta indagación de los antecedentes registrales del bien inmueble independizado e inscrito en la Partida Registral N° XXXXX, con el fin de cerciorarse que dicho predio (adquirido del codemandado L.P.D) se independizó del predio matriz inscrito en la Partida N° XXXXX, mismo que se encontraba hipotecado a favor de la entidad bancaria.

En consecuencia, el actor debió actuar diligentemente revisando los asientos registrales, especialmente el Rubro A00001 referido al “Antecedente Dominal”, el cual señalaba que el predio materia de litis provenía de un predio matriz; además, de contar con la posibilidad de revisar los títulos archivados.

Por los motivos expuestos, se afirma que efectivamente el codemandado BBVA B.C adquiere el derecho de propiedad (cuenta con “mejor derecho de propiedad”) mediante el proceso judicial de Ejecución de Garantías Exp. N° XXX-XXXX, al solicitar la ejecución y remate del predio matriz inscrito en la Partida N° XXXXX (que incluye la Partida Registral N° XXXXX), adjudicándosele ante la falta de postores. Lo mencionado es consecuencia de la constitución de hipoteca y su ampliación previamente inscrita en Registros Públicos y el amparo de los principios registrales de prioridad, publicidad y oponibilidad establecidos en nuestro ordenamiento jurídico.

## **2.2 ¿La actuación del demandante pudo ampararse bajo el principio de buena fe registral establecido en el artículo 2014° del Código Civil?**

Teniendo en cuenta lo desarrollado en la pregunta anterior, podemos sostener una respuesta contundente al rechazar totalmente que el demandante no pudo ampararse bajo el principio de buena fe registral establecido en el articulado en mención; sin embargo, considero necesario desarrollar dicho artículo con el fin de reafirmar que el demandante tuvo un actuar negligente; además, considero que el artículo 2014° del Código Civil es un dispositivo normativo relevante que debe abordarse en el presente caso.

Para ello explicaremos el artículo citado antes de su respectiva modificatoria por el artículo 5° de la Ley N° 30313 publicada el 26 marzo 2015, debido a que la jueza de primera instancia no tuvo en cuenta que dicho articulado se encontraba modificado a la fecha de la presentación del escrito de demanda (27 de octubre del 2016).

En ese sentido el mencionado artículo, antes de ser modificado, decía lo siguiente:

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

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

En la lectura de este dispositivo normativo lo primero que debe explicarse es lo que se entiende por tercero, siendo aquella persona que no ha formado parte del acto jurídico. Asimismo, *la buena fe se define como el desconocimiento honesto del tercero respecto a una realidad jurídica discordante al registro* (Gonzales Barrón , 2017). Por otro lado, el tercero registral encuentra protección legal por haber adquirido y depositado su confianza de acuerdo con la información que consta en registros públicos, misma que se presume válida y exacta, mientras no se pruebe lo contrario "*iuris tantum*".

En ese sentido, de acuerdo con García García (1993) nos menciona que este principio se puede definir como "*aquel (...) en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva del titular registral es mantenido en la adquisición a non domino que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la ley*". (p.387). Lo mencionado hace referencia a la vigencia de la adquisición del tercero registral por derivar su derecho de un *non domino*, es decir, de un transferente u otorgante que no era propietario. Esta protección legal deriva de la confianza en la apariencia registral (publicidad registral) y por razones de seguridad jurídica.

Asimismo, este principio encuentra una estrecha relación con el principio registral de legitimación, mismo que protege la adquisición de buena fe de manera absoluta, pues se presume que los asientos registrales son exactos, ciertos y que producirán sus efectos siempre y cuando no conste de alguna causal de nulidad, rescisión y resolución. Por lo tanto, el tercero adquirente no solo debe contratar en base a registros públicos, sino que también debe cumplir con los requisitos concurrentes que explicaremos a continuación.

De acuerdo con Gonzáles Barrón (2010) señala estos requisitos siendo los siguientes:

- a) Adquisición válida a título oneroso (elemento negocial)
- b) Confianza en el Registro (elemento de regularidad en la cadena de transmisiones)
- c) Buena fe (elemento subjetivo)

- d) No debe constar en el Registro las causales de nulidad o ineficacia (elemento de no-contradicción)
- e) Inscripción de su propio título (elemento de cierre). (p. 121)

El primer requisito *Adquisición válida a título oneroso (elemento negocial)*, hace referencia a la voluntad de las partes de celebrar un acto jurídico voluntario que exija una contraprestación o sacrificio patrimonial por parte del adquirente. En el presente caso en concreto el demandante paga un precio monetario (S/.30,000.00 soles) con el fin de adquirir el bien inmueble inscrito en la partida independizada N° XXXXX. De esta manera se cumple el primer elemento de este principio.

El segundo requisito *Confianza en el Registro (elemento de regularidad en la cadena de transmisiones)*, menciona que el adquirente debe celebrar el acto jurídico con el titular registral, pues se presume con exactitud y veracidad (principio de legitimidad) que es el dueño del bien con quien se desea contratar en base a la información registral.

En ese sentido, según Díez Picazo (1983) nos menciona que la exigencia de este requisito se fundamenta en:

(...) solamente se puede o se debe proteger a quien ha confiado en las declaraciones registrales, en la presunción de exactitud del registro y en la fuerza legitimadora de una inscripción previa de la que parece deducirse lícitamente que el que tiene un derecho inscrito a su favor puede disponer válidamente del mismo, cualquiera que sea la realidad jurídica, concordante o no con el registro. Para despertar esta confianza es necesario que el adquirente adquiera de un titular inscrito. (...) (p.462)

De esta manera, el codemandado L.P.D (vendedor) transfiere el inmueble materia de sublitis a favor del demandante (adquirente) el 12 de octubre del 2013 mediante Escritura Pública, siendo el primero de ellos evidentemente el titular registral que aparece en Registros Públicos. Por lo tanto, se cumple el segundo requisito.

Antes de referirme al tercer requisito es necesario mencionar el texto modificatorio del artículo 2014°: “(...) *en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan*” (...).

Este tercer requisito es la *Buena fe (elemento subjetivo)*, la misma que se presume mientras no se demuestre que el tercero adquirente conocía de la inexactitud del registro, tanto a nivel registral como extrarregistral. Esta buena fe subjetiva debe existir desde el momento en que se realiza la adquisición del bien y debe mantenerse hasta que se logre la inscripción correspondiente. Por tal motivo, el adquirente contrata al confiar en la información que obra en registros públicos, siempre y cuando se tenga una actuación diligente al momento de la adquisición, es decir, el deber de revisar los asientos registrales y los títulos archivados, lo mencionado encuentra relación en la modificatoria actual del artículo 2014° del Código Civil en concordancia con la Ley N° 30313. En consecuencia, este requisito no se cumple en el presente caso, debido a que el demandante pudo acceder a la información que brinda registros (principio de publicidad) con el fin de conocer que efectivamente la partida N° XXXXX cuenta con un antecedente dominal de independización de la partida N° XXXXX, siendo posible conocer los gravámenes y cargas que afectaban al predio matriz que dio origen la

inscripción de hipoteca y su ampliación a favor del Banco. Por lo tanto, el demandante actuó de manera negligente al tratar de desconocer la inexactitud del registro.

El cuarto requisito es *No debe constar en el Registro las causales de nulidad o ineficacia (elemento de no-contradicción)*, esto significa que, la causal de nulidad o de ineficacia no debe constar en el registro, porque de constar el tercero no estaría protegido. La doctrina señala como ejemplo cuando el acto jurídico de compra venta está sujeto a condición, plazo o cargo, y cualquiera de ellos está inscrito en el registro. En el caso de autos, la compra venta no estuvo sujeta a ninguna modalidad, es decir, se trató de una venta simple o no modal.

En ese sentido se manifiesta la confianza objetiva que proporciona el Registro de la Propiedad al publicitar las facultades de los titulares.

Finalmente, el último requisito es la *Inscripción de su propio título (elemento de cierre)*, que de acuerdo con González Barrón (2010) señala que “*una vez cumplido el requisito legal de inscripción, se cierra el círculo de protección y queda constituido el tercero amparado por el principio de fe pública*”. (p. 144) Esto quiere decir que, con la inscripción el adquirente mantiene su adquisición y se encuentra amparado por la ley por el simple hecho de inscribir su derecho en registros públicos, pese a que posteriormente se pueda anular, resolver o rescindir el derecho del transmitente.

En consecuencia, no se encuentra en discusión alguna con respecto a la adquisición del bien inmueble por parte del demandante H.P.T, siendo esta válida pero no eficaz, al celebrar un contrato de compraventa con el codemandado L.P.D (titular registral); sin embargo, consideramos que el error del demandante fue pretender ampararse bajo el principio de buena fe registral con el fin de mantener la adquisición de su derecho frente a la entidad bancaria. Sin embargo, de acuerdo con el artículo 1097° del Código Civil, el banco cuenta con la facultad de ejercer el derecho de persecución del bien hipotecado, esto quiere decir que, el demandante pierde su derecho de propiedad al hacerse efectiva la persecución y venta judicial del bien por incumplimiento de la obligación principal contraída entre los codemandados L.P.D y el BBVA B.C.

Asimismo, se observa que el banco demandado ha actuado de buena fe al verificar únicamente si en registros públicos de la ciudad de Moyobamba aparecía en su oportunidad como propietario del bien inmueble materia de hipoteca el codemandado L.P.D, puesto que, a la fecha de constituirse el derecho, esto es el 22 de agosto del 2010 y su ampliación el 15 de junio del 2012 (inscrito el 03 de agosto del 2010 y el 18 de junio de 2012, respectivamente), seguía apareciendo éste como propietario. Por lo tanto, el banco obtuvo un derecho de quien aparecía con facultades para hacerlo. Además, la garantía hipotecaria fue inscrita en el Registro de la Propiedad de la ciudad mencionada, y otorgada con la finalidad de garantizar las obligaciones del otorgante y por un monto determinado. Por esta razón, el derecho de la entidad bancaria debe ser amparado y mantenerse vigente su titularidad.

Por otro lado, podemos volver a mencionar la conducta negligente del demandante al no revisar el antecedente dominal de la partida matriz, en la cual constataba la inscripción de constitución de hipoteca y su ampliación (fecha anterior a su adquisición), siendo posible conocer de dicha información accediendo a registros públicos.



En ese sentido, de los cinco requisitos concurrentes del principio de buena fe, el tercero de ellos referente a la *Buena fe (elemento subjetivo)*, es el que se ha omitido para hacer que prime este principio, ya que el demandante conocía de la exactitud de los asientos registrales de la partida matriz N° XXXXX (bien hipotecado), a pesar de no haberse realizado a tiempo el traslado de la hipoteca y su ampliación a la partida independizada N° XXXXX.

### **2.3 ¿El no traslado de la hipoteca ya inscrita en la partida matriz a la partida de independización equivale a una hipoteca no inscrita?**

Esta interrogante resulta ser trascendental para resolver el presente caso con el fin de determinar si la omisión de traslado de una hipoteca y su ampliación inscritas en la partida matriz N° XXXXX a la partida independizada N° XXXXX, constituye motivo suficiente para que el predio quede inafectado por la garantía real hipotecaria, y sea el demandante el único propietario del bien inmueble.

De acuerdo con Jossierand (1951) define a la hipoteca:

Como la garantía real e indivisible que consiste en la afectación de un bien del deudor al pago de una obligación sin desposesión actual del constituyente, y permitiendo al acreedor hipotecario embargo y hacer vender un bien al vencimiento, quien quiera que lo tenga, para hacerse pago de su precio, con preferencia a sus demás acreedores. (p.523)

Del mismo modo los hermanos Mazeaud & Mazeaud (1962) sostienen que:

La hipoteca es una garantía real que, sin llevar consigo desposesión actual del propietario de un inmueble, le permite al acreedor, si no es pagado al vencimiento, embargar ese inmueble en poder de quien se encuentre, rematarlo y cobrar el primero sobre el precio. Así pues, la hipoteca confiere el derecho de embargar y vender, el derecho de persecución y el derecho de preferencia. (p.297)

En las definiciones mencionadas se aprecia la naturaleza jurídica de la hipoteca, la cual constituye un derecho real de garantía pactada por las mismas partes (autonomía privada) con el fin de garantizar o asegurar el cumplimiento de una obligación. De esta forma el acreedor hipotecario cuenta con la facultad de ejercer los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado, mismos que se encuentran establecidos en el artículo 1097° del Código Civil.

Al respecto Avendaño & Avendaño (2017) manifiestan lo siguiente:

(...) en el derecho de persecución, el acreedor tiene la facultad de perseguir el bien en manos de quien se encuentre, a fin de hacerlo ejecutar judicialmente y cobrarse la suma debida. La preferencia significa que el acreedor hipotecario tiene derecho a ver satisfecho su crédito antes que determinados acreedores. (...). El derecho de venta judicial debe seguir un procedimiento de ejecución de garantías (...). (p.132)

En consecuencia, el codemandado BBVA B.C, como acreedor hipotecario cuenta con los derechos mencionados, ejerciendo a través del derecho de persecución (y posteriormente la venta judicial) la facultad de perseguir el inmueble independizado e

inscrito en la Partida Registral N° XXXXX en las manos de quien se encuentre, en este caso, en manos del demandante H.P.T (tercero adquirente), pese a que la constitución de hipoteca y su ampliación respectiva se estableció sobre el predio matriz inscrita en la Partida N° XXXXX.

Lo mencionado encuentra fundamento en el artículo 1102° del Código Civil, mismo que hace referencia a la característica de la hipoteca de ser indivisible. Este rasgo distintivo de la hipoteca subsiste por entero sobre cada uno de los bienes hipotecados, resultando imposible su fraccionamiento y extendiéndose a cada una de las partes del bien, con el fin de garantizar el cumplimiento de la obligación.

Así, de acuerdo con Arias Schreiber (2006) dice que: “(...) mediante la indivisibilidad, tiene garantizado su crédito en todos y cada uno de los inmuebles afectados y con cada parte de ellos, todo lo cual responde al pago íntegro de dicho crédito y cada fracción del mismo”. (p.649).

De igual forma, nuestra jurisprudencia nacional en la Casación N° 306-97 Arequipa, 1998, menciona que: “Un carácter jurídico de la hipoteca es su indivisibilidad, de tal manera que recae sobre el todo y cada una de las partes, y si el bien hipotecado se divide, todas y cada una de las partes continúan gravadas en garantía del cumplimiento o pago”. (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, El Peruano, p. 609)

Por las razones expuestas y centrándonos nuevamente en el presente caso, se afirma que, mediante la indivisibilidad, la entidad bancaria cuenta con la plena capacidad de adquirir en su totalidad el bien independizado (posteriormente se le adjudica el bien por falta de postores mediante el proceso de ejecución de garantías, siendo el único propietario) a pesar de que, el 22 de julio del 2013 mediante Resolución Gerencial N° 224-2013-MPM/GDUR, se divida el predio en 35 lotes distribuidos en 5 manzanas, siendo cada uno de los lotes inscritos en partidas registrales independientes, incluida la Partida Registral N° XXXXX; constituyéndose de esta manera la hipoteca sobre cada una de estas partidas independizadas.

Asimismo, por medio del artículo 2013° del CC referente al principio de legitimación, señala que, “El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. (...)”. Por lo tanto, el banco demandado, con motivo suficiente, mantiene vigente la inscripción de constitución de hipoteca y su ampliación al presumirse la validez y exactitud de su inscripción en el registro de la propiedad inmueble, salvo caso en contrario, más aún si no existe pronunciamiento judicial o arbitral que determine su invalidez.

De esta manera, no significa que el inmueble independizado quede sin efecto de la garantía hipotecaria y su ampliación (como afirmaba el demandante en su escrito de demanda) por el simple hecho de no configurar dicho gravamen en el asiento registral correspondiente, pues caso contrario se vaciaría el contenido normativo de este derecho real de garantía.

Del mismo modo se puede mencionar que el demandante conocía de la inexactitud del registro conforme al principio de publicidad (art. 2012° del CC) *al presumirse sin admitir prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las*

*inscripciones* al acceder a Registros Públicos a solicitar información. En consecuencia, el demandante al momento de celebrar la compraventa del bien inmueble conocía de los gravámenes y cargas que afectaban al predio matriz al poder constatar dicha información en el *Rubro A* referente a *Antecedente dominal* señalada en la partida independizada.

Si bien es verdad que el demandante celebró el contrato de compra venta con el deudor hipotecario el 12 de octubre de 2013, esto es, antes de la modificatoria del artículo 2014° del Código Civil (26 de marzo de 2015), también lo es que aun cuando el texto modificado no exigía el estudio de los asientos registrales y de los títulos archivados, ello no fue obstáculo alguno para que el adquirente hiciera revisión de los antecedentes del derecho de propiedad del transferente conforme a las normas del Reglamento de las Inscripciones. Es decir, la modificación del artículo 2014° no hizo sino confirmar una práctica que se daba a nivel registrar, por ser de sentido común la revisión integral tanto más si se trataba de un predio independizado.

#### **2.4 Artículo 1135° del Código Civil vs artículo 2022° Código Civil. Para el presente caso, ¿qué dispositivo normativo se debe aplicar?**

Esta pregunta surge principalmente, incluso hasta el día de hoy, por la discusión que brindan los dispositivos normativos 1135° y 2022° del Código Civil al momento de su aplicación para resolver un conflicto de titularidades, reivindicación o mejor derecho de propiedad, debido a que suelen confundirse los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas que regulan los mencionados articulados.

Asimismo, esta problemática se origina por la existencia de dos posiciones contrarias con respecto a la naturaleza que establece el artículo 1135°, al señalarse una fase obligacional y/o una fase real, las cuales abordaremos con una breve explicación.

Lo señalado se refleja claramente en la presente controversia, al presentar heterogeneidad de posiciones por parte de los abogados, jueces (primera y segunda instancia) e incluso de la Corte Suprema al momento de aplicar los artículos citados. Cabe resaltar que esta diferenciación de criterios o fundamentos de las resoluciones emitidas serán analizadas con mayor profundidad en el tercer apartado del presente informe jurídico.

En ese orden de ideas, he considerado pertinente dar a conocer en este acápite los criterios diferenciadores que brindan ambos artículos, siendo necesario exponer mi propia posición con relación al presente caso en concreto.

Sin embargo, antes de seguir con el análisis de lo mencionado previamente, considero pertinente abordar la respectiva ubicación de ambas disposiciones normativas dentro del Código Civil. De esta manera, el artículo 1135° referido a la “*Concurrencia de Acreedores de un bien inmueble*” se encuentra establecido en el Libro VI, titulado “*Las obligaciones*”, en la Sección Primera, nombrado “*Las obligaciones y sus modalidades*”, específicamente en el Título I, denominado “*Obligaciones de dar*” del Código Civil. Por otra parte, el artículo 2022° el “*Principio de Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos*”, se encuentra regulado en el Libro IX, titulado “*Registros Públicos*”, específicamente en el Título II, nombrado “*Registro de la propiedad inmueble*” del mismo cuerpo normativo.

Esta ubicación aparentemente diferencial constituye uno de los principales problemas que abarca el artículo 1135°, pues como puede observarse, se encuentra regulado en el libro de las obligaciones, siendo la redacción de su propio texto relacionado a uno de origen obligacional, específicamente la obligación de dar. A diferencia del artículo 2022° que cuenta con una naturaleza netamente real.

No obstante, considero irrelevante justificar la ubicación del mencionado artículo en el Código Civil al etiquetarse como una norma de índole netamente obligacional, siendo idóneo concebirla también como una norma para asignar titularidad (real) sobre el bien inmueble a favor de uno de los adquirentes. Lo mencionado encuentra sustento en la regla de oponibilidad que contiene al momento de resolver controversias de doble venta derivada de un mismo otorgante de acuerdo con los criterios de preferencia que establece el mismo artículo.

Una situación similar en el derecho comparado es la regulación del artículo 1473° (principio de inoponibilidad) del Código Civil Español, ubicándose esta norma en el Libro IV, denominado “*De las Obligaciones y Contratos*”, en el Título IV “*Del contrato de compra y venta*”, en el Capítulo IV “*De las obligaciones del vendedor*”, y en la Sección 2° “*De la entrega de la cosa vendida*”. Como puede apreciarse esta norma se encuentra ubicada en el Libro de las Obligaciones, aplicándose en el supuesto de enajenación o disposición de este bien inmueble a favor de varios compradores por parte de un vendedor en común, prefiriéndose como primer criterio de prelación al primero que logre la inscripción registral. Ante la falta de esta, se preferirá al poseedor de buena fe. Finalmente, si hay omisión de aquellas, se recurrirá al título de fecha más antiguo de buena fe.

En ese sentido, considero que la ubicación propuesta en nuestro sistema civil por el legislador no es un factor determinante para limitar el ejercicio exclusivo de una norma, sino que el alcance de esta debe guardar relación con la funcionalidad social y económica de acuerdo con la controversia presentada. En este caso, el artículo 1135° se sustenta jurídicamente en el axioma universal y cronológico “*prior tempore, potior iure*” (primero en el tiempo, mejor en el derecho), al ser un principio que contiene reglas de oponibilidad, siendo el criterio de prevalencia la inscripción registral.

Así, de acuerdo con Sánchez Coronado, (2021) nos menciona que:

(...) la ubicación en el libro de obligaciones y de la terminología con la que ha sido redactado el artículo 1135 del Código Civil para justificar su negación como regla de oponibilidad de derechos reales, no es lo suficientemente categórico para restringir sus efectos solo al ámbito obligacional, esta norma contiene por antonomasia reglas de oponibilidad de derechos reales plenamente operativas y coherentes con nuestro derecho civil (...). (p.297)

Asimismo, compartiendo la misma posición con respecto a la naturaleza real del artículo 1135° del CC podemos citar a Pasco Arauco, quién nos señala una breve explicación de ambas tesis: obligacional y real.

De acuerdo con el citado catedrático, nos señala que la tesis obligacional del articulado en mención tiene la finalidad de “(...) *determinar a quién se le debe hacer entrega del bien; es decir, la norma está dirigida a “A” (deudor), señalándole a cuál*

*de todas las personas con las que contrató debe transferirle la posesión”* (Pasco Arauco , 2019). Asimismo, el autor señala que el articulado solo cuenta con una utilidad hasta antes de que el deudor realice la entrega del bien, ya que después de cumplir con su obligación pierde su finalidad.

En cambio, la tesis real (que defiende el citado autor y la que comparto) busca “(...) *determinar quién de los involucrados en el conflicto (B, C o D) debe ser preferido en el ejercicio del derecho; es decir, el mandato del 1135° CC no estaría dirigido a “A”, sino más bien a B, C y D, diciéndoles quién de ellos tiene el derecho a hacer uso del bien y cómo deben accionar unos contra otros atendiendo a los criterios de preferencia (...)*” (Pasco Arauco , 2019). A diferencia de la tesis obligacional, esta posición menciona que, a pesar de haberse realizado la entrega del bien, esta norma no pierde su utilidad, debido a que la norma no está pensada para el deudor sino para los acreedores a quienes se les debe determinar el derecho a hacer uso del bien bajo los criterios de preferencia.

Recordemos que, esta obligación de dar señalada en el artículo 1135° del CC debe determinar a quién de todos los acreedores se le debe hacer entrega del bien en controversia, siendo el mismo ordenamiento jurídico el que establece las reglas de preferencia, las cuales señala tres criterios en las que debe primar la buena fe. En ese sentido, el orden de prelación es: i) inscripción registral; ii) fecha cierta más antigua del título; y, iii) fecha más antigua del título. Asimismo, este orden de prevalencia establecida es excluyente mas no concurrente, es decir, que la aplicación de una excluye a la otra.

Ahora, si recurrimos a la jurisprudencia emitida por la Corte Suprema nos encontraremos con la carencia de una posición uniforme establecida con respecto al articulado señalado, siendo algunos casos de derechos reales resueltos con la tesis real como en la Casación N° 1609-2019 Ica; y otros con la tesis obligacional como en la Casación N° 3313-2013 Junín. Esto se debe a la incredibilidad que se le otorga a este dispositivo normativo para resolver los conflictos de titularidades, interpretándose como una norma circunscrita solamente al campo de las obligaciones de dar. Sin embargo, como hemos ido mencionado, esto no resulta ser así.

Por otro lado, considero pertinente abordar la aplicación diferencial de los dispositivos normativos 1135° y 2022° del Código Civil para cada caso en concreto, pues son los mismos abogados, jueces incluso la Corte Suprema quienes confunden los supuestos facticos regulados en los articulados mencionados, aplicándolos de manera indistinta, conjunta o complementaria, siendo lo correcto escoger una sola y excluir a la otra. Veamos la diferencia.

Indiscutiblemente no se puede negar que ambos preceptos normativos contienen reglas de oponibilidad (siendo el criterio de preferencia compartido la inscripción registral) para resolver casos de titularidades; sin embargo, los supuestos base son distintos.

El artículo 1135° se aplica para los casos de doble venta, es decir, cuando existe una doble transferencia de titularidad de un mismo bien por parte de un mismo transferente (deudor) a favor de más de un adquirente (acreedores). En este dispositivo se requiere una doble cadena de transmisión que tiene un origen en común. Una esquematización

abstracta del supuesto base sería el siguiente: un sujeto “A” (deudor) transmite la titularidad de un bien inmueble a “B” (acreedor) mediante contrato simple; tiempo después, el mismo deudor (“A”) realiza nuevamente la transmisión de titularidad del mismo bien inmueble, pero a un sujeto distinto, a “C” (acreedor) mediante escritura pública. Como se puede apreciar en este ejemplo, el deudor “A” constituye el origen común de las cadenas de propietarios opuestos, siendo este único sujeto el responsable de originar una duplicidad de cadenas de propietarios.

Caso contrario, es el artículo 2022°, el cual se aplica para los casos de una doble cadena de transmisión que carece de un origen en común, es decir, la transmisión de titularidades no proviene de un mismo otorgante al existir dos cadenas de transferencia en paralelo o independientes. En ese sentido, para que este concepto se pueda entender mejor, podemos mencionar el siguiente ejemplo: un sujeto “A” (deudor) transmite la titularidad de un bien inmueble a “B” (acreedor) mediante minuta; por otro lado, “C” (deudor) transmite la titularidad del mismo bien inmueble a “D” mediante escritura pública e inscrita en registros. De esta manera se aprecian que las cadenas de transmisión no se originan de un mismo otorgante, sino que existen dos cadenas paralelas de titularidades con un origen distinto (deudores diferentes).

Asimismo, este último dispositivo normativo regula una sola regla de oponibilidad entre derechos reales, al hacer referencia a que lo inscrito prima o es oponible frente a lo no inscrito, siendo el criterio de prevalencia la inscripción registral de buena fe; esto se debe a que lo inscrito es público y produce cognoscibilidad general frente a terceros. Por otro lado, considero que ante la ausencia de inscripción se regula por dispositivos normativos propios del acto jurídico cuestionado y por el artículo 949° del Código Civil.

Ahora, es preciso aplicar lo expuesto en párrafos anteriores al presente caso en concreto. Por lo tanto, considero que la aplicación del artículo 1135° del Código Civil señalado por la primera instancia no fue la norma pertinente por la siguiente razón.

El a quo ha considerado erróneamente que esta controversia es un caso de doble transferencia de titularidad de un bien por parte de un mismo transferente (otorgante en común), es decir, el origen del derecho de cada parte de la controversia proviene de la misma persona; sin embargo, esto no resulta ser así. Veamos con más detenimiento.

De acuerdo con los hechos cronológicos expuestos en la primera pregunta de este apartado, tenemos lo siguiente: el 22 de julio del 2010, se suscribió una Escritura Pública sobre constitución de hipoteca por un crédito de US\$ 140,000.00, entre la entidad bancaria demandada y L.P.D por su propio derecho y en representación de la empresa C.E.P SAC sobre el bien inmueble inscrito en la Partida N° XXXXX de Registros Públicos de Moyobamba, entregándose dicho crédito a la empresa C.E.P SAC, en la que actuó como garante el demandado L.P.D (propietario del bien mencionado). Mas tarde, el 15 de agosto del 2012, se suscribe mediante Escritura Pública el contrato de ampliación de garantía hipotecaria entre las mismas partes por la suma de US\$ 400,000.00. En este primer momento se puede apreciar la constitución de hipoteca y su ampliación.

Posteriormente, el 12 de octubre del 2013, mediante Escritura Pública N° XXX, se celebró el acto jurídico de compra venta entre H.P.T (demandante-comprador) y el

L.P.D (demandado-vendedor), por el monto de S/. 30,000.00 soles. Este segundo momento evidencia la celebración del contrato de compra venta.

En ese sentido, podemos mencionar que en la constitución de hipoteca nadie *se obliga a entregar* (refiriéndonos a la obligación de dar) la hipoteca, valga la redundancia, debido a que este resulta ser un derecho real de garantía. Este derecho accesorio garantiza una obligación de dar suma de dinero y, en caso de incumplimiento por parte del deudor se dispondrá de la venta el bien afectado, con el fin de recupera el crédito otorgado. De esta manera se puede apreciar la figura de la hipoteca y los derechos de persecución, preferencia y venta judicial.

Además, en la hipoteca no se exige la entrega del bien (desposesión) al constituyente, perteneciendo el inmueble dentro de su esfera patrimonial, lo que significa que el titular de la propiedad puede usar, disfrutar e incluso disponer del bien gravado. Esta última facultad (disponer) ocurrió en la presente controversia al vender dicho bien hipotecado al demandante. Por lo tanto, tampoco existe obligación de dar por parte del otorgante L.P.D al adquirente H.P.T, debido a que el acto jurídico de compraventa ya se constituyó, es decir, el traslado de titularidad de la propiedad es el actual demandante.

En consecuencia, en el presente caso podemos afirmar que efectivamente no nos encontramos ante el supuesto de concurrencia de acreedores como tampoco de doble venta o transferencia de titularidad de un solo bien por parte de un mismo transferente, es decir, la aplicación del artículo 1135° del CC resulta impertinente para dar solución a la controversia planteada. Sin embargo, cabe preguntarnos: ¿podría el demandante oponer su derecho de propiedad frente al derecho de hipoteca de la entidad bancaria conforme lo permite el artículo 2022° del CC?

Para que el demandante pueda oponer su derecho de propiedad frente a la constitución de hipoteca de la entidad bancaria demandada conforme el dispositivo normativo citado, debió inscribir su derecho de propiedad con anterioridad al derecho del banco. Sin embargo, al no haberse realizado de esta manera, el derecho del demandante no puede ser amparado por el articulado 2022° como tampoco por el artículo 2016°.

Por lo tanto, considero que la solución a la controversia sería por la aplicación del artículo 2022° del CC, siendo la inscripción de hipoteca el derecho real de garantía que primero logró la inscripción de buena fe en registros públicos, logrando de esta manera oponibilidad de su derecho a diferencia de la adquisición de la compraventa del bien por parte del demandante, la cual se realizó con posterioridad. Lo mencionado de acuerdo con la regla "*prior in tempore, potior in iure*" (Primero en el tiempo, mejor en el Derecho).

Finalmente, antes de terminar el análisis de la pregunta de este acápite, he considerado pertinente mencionar la propuesta que brinda el Anteproyecto de Reforma del Código Civil, elaborado por el Grupo de Trabajo de Revisión y Mejora del Código, con respecto al artículo 1135° (inclinada a la tesis obligacional) con el fin de modificarla a la tesis real. En ese sentido, de manera literal la Comisión propone lo siguiente:

### **Artículo 1135°. - Concurrencia de derechos de goce**

*Cuando respecto de un bien concurren diversos titulares de un derecho de goce, se prefiere a quien de buena fe:*

- a) Primeramente, haya inscrito su derecho.*
- b) En defecto de inscripción, a quien haya empezado a poseer el bien.*
- c) Si ninguno ha empezado a poseerlo se preferirá a aquel cuyo título sea de fecha anterior.*
- d) Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.*

Con esta modificatoria se puede apreciar la tesis real que se discute hasta la actualidad en los casos de derechos reales (mejor derecho de propiedad y reivindicación), pues la norma realiza un cambio de noción de “*concurrencia de acreedores*” a “*diversidad de titulares de un derecho de goce*”, siendo posible solucionar un conflicto de concurrencia o pluralidad de titulares mediante el criterio de preferencia expuesto en dicho artículo. Asimismo, en la posible modificatoria se puede apreciar los criterios de preferencia que actualmente consagra el artículo 1135°, a excepción de uno, que es la posesión (segundo criterio) con el fin de mantener el derecho adquirido. Este criterio resultaría ser un cambio positivo para nuestro sistema civil, ya que mediante los medios de publicidad extra registrales permitirían confirmar que la persona que está haciendo la entrega del bien es realmente le legitimado para transferir el derecho, siendo tutelada la adquisición registral (Sánchez Coronado, 2021). Asimismo, con esta modificatoria se zanjaría la problemática de los dispositivos normativos 1135° y 2022°, al establecer que ambos articulados son pertinentes para abordar controversias de derechos reales. Sin embargo, surgiría una inquietud con respecto al “*derecho de goce*” que se señala, pues dicha expresión resulta ser ambigua y el Grupo de Trabajo no realiza la precisión adecuada de esa palabra, ya que uno no es acreedor del derecho de goce de un bien solamente, sino que este derecho es uno de los atributos que otorga el derecho de propiedad.

## **3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS**

### **3.1 SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Por medio de la resolución N° 09, de fecha 11 de setiembre del 2017, la jueza del Juzgado Civil - Sub sede de Moyobamba, emite la sentencia de primera instancia que resuelve: i) **INFUNDADA** la demanda sobre mejor derecho de propiedad y pretensiones accesorias; ii) **CONDENA** al demandante el pago de costas y costos del proceso a favor de los codemandados

Lo mencionado tiene sustento en el considerando sexto (*ratio decidendi*) de la sentencia respectiva, al señalar que el demandante conocía de la inexactitud que consta en registros públicos, pues de acuerdo con los asientos registrales y la secuencia del tracto sucesivo se podía observar que la Partida N° XXXXX tiene como antecedente dominal: independizado de la Partida N° XXXXX. Por lo tanto, el demandante, como comprador diligente, debió cerciorarse que efectivamente el predio adquirido no constaba de gravamen y carga alguna, a pesar de no haberse realizado el traslado



correspondiente de constitución de hipoteca y su ampliación a favor del banco demandado a la partida independizada. Asimismo, en el considerando octavo se señala que: “(...) *la rectificación del error material, no quiere decir que la causa de nulidad, rescisión o resolución que afectaba al predio inscrito en la Partida N° XXXXX no constara desde antes en registros públicos, especialmente en la Partida N° XXXXX (...).*”; ya que el bien inmueble no se encontraba libre de gravámenes y cargas al estar hipotecado (22 de agosto del 2010 y 15 de junio del 2012) desde antes de la adquisición del demandante (12 de octubre del 2013). Lo expuesto por la jueza se fundamenta en el artículo 2012° (principio de publicidad registral) y el artículo 2015° (principio de tracto sucesivo) del Código Civil.

Asimismo, en el fundamento noveno de la sentencia apelada se señala que el demandante no actuó de buena fe al no cumplir con todos los requisitos establecidos en el artículo 2014° del Código Civil, omitiéndose la presunción de buena fe al momento de la adquisición del bien inmueble, pues, además de tener conocimiento de la constitución de hipoteca al poder acceder al asiento registral del predio matriz, inscribió su derecho en registros públicos (09 de enero del 2014) después de realizarse la rectificación del error material (23 de octubre del 2013) consistente en el traslado de la hipoteca y la ampliación de la misma; verificándose así, la conducta negligente del demandante.

Por otro lado, la jueza de primera instancia no solo aplicó los principios registrales para resolver la controversia del presente caso, pues de acuerdo con el fundamento tercero de la sentencia se menciona una norma de carácter aparentemente solo obligacional, fundamentando su aplicación a uno de doble transferencia de titularidad de un mismo bien por parte de un mismo transferente (deudor) a favor de más de un adquirente (acreedores). Este dispositivo normativo, que se hace referencia, es el artículo 1135° del Código Civil. Sin embargo, su aplicación al presente caso no es la adecuada.

Considero que, el a quo ha confundido a la entidad bancaria y al demandante como los supuestos acreedores que se encuentran en disputa sobre el predio en cuestión, siendo el deudor de la relación obligacional el codemandado L.P.D quién se ha obligado a entregarlo. Sin embargo, esto no resulta ser así.

Lo mencionado se fundamenta en que, en un primer momento se constituyó el derecho real de garantía de hipoteca y su ampliación entre L.P.D y la entidad bancaria; y, posteriormente se celebró el contrato de compraventa entre el demandado L.P.D y el demandante H.P.T, debido a que no existe impedimento legal alguno para adquirir un bien hipotecado. Por lo tanto, ante la existencia de la hipoteca el deudor no se obliga a dar (entregar) el bien al banco demandado, pues la hipoteca ya se encuentra constituida; lo mismo sucede en la compraventa, el bien está dentro de la esfera del propietario demandante, pues la propiedad ya se ha transferido. En ese sentido, el artículo 1135° resulta impertinente para resolver el presente caso, debido a que no existe una pluralidad de acreedores con un otorgante en común como tampoco hay un deudor que se obligue a hacer la entrega del inmueble. Solo existe la ejecución de una hipoteca por incumplimiento de pago por parte del deudor hipotecario, prevaleciendo el derecho de la entidad bancaria al inscribir de buena fe primero su derecho.

En consecuencia, el artículo que debió aplicarse, de acuerdo con el principio de *iura novit curia*, es el dispositivo normativo 2022° como articulado propio de la materia de mejor derecho de propiedad; pudiendo complementarse con los artículos 1097°, 1117° y 2016° del CC, por las siguientes razones:

- i) El presente artículo cuenta con naturaleza netamente real.
- ii) Al ser derechos reales la constitución de hipoteca y el derecho de propiedad, resultan ser pertinentes para el articulado en mención, ya que para oponer derechos reales sobre inmuebles debe estar inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Siendo la constitución de hipoteca y su ampliación (derecho real) inscrita en registros públicos previamente a la adquisición de derecho de propiedad del predio (derecho real) mediante contrato de compraventa (inscrita con posterioridad). Asimismo, en este supuesto es posible aplicar el artículo 2016° del CC, al hacer mención del aforismo "*prior in tempore, potior in iure*" (Primero en el tiempo, mejor en el Derecho), con relación al orden de la inscripción realizada en registros públicos.
- iii) En la controversia no existe una pluralidad de acreedores a quienes se les debe hacer entrega de un bien inmueble por un mismo deudor, sino que se refiere a una ejecución de la hipoteca (facultades de persecución, preferencia y venta judicial otorgadas por el artículo 1097° del CC) ante la omisión de cumplimiento del derecho de crédito. De esta manera, es posible mediante el artículo 1117° del CC, iniciar un proceso de ejecución de garantías con el fin de solicitar la ejecución y remate del bien hipotecado al tercer adquirente, por encontrarse dicho bien fuera de la esfera patrimonial del deudor principal y haberse transferido a un tercero.

Por los motivos expuestos, comparto los fundamentos analizados por la jueza *a quo* con respecto a los principios registrales aplicados al presente caso, sin embargo, descarto la ejecución del artículo 1135° del CC, debido a que no fue la más adecuada para resolver la controversia. Asimismo, comparto la decisión de la instancia al declarar INFUNDADA la demanda.

### 3.2 SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Por medio de la resolución N° 16, de fecha 16 de marzo del 2018, la Sala Mixta y Penal Liquidadora de Moyobamba, resuelve: i) declarar INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por el demandante; ii) **CONFIRMAR** la sentencia de fecha 11 de setiembre del 2017, contenida en la resolución N°09, que declaró **infundada** la demanda sobre mejor derecho de propiedad y las pretensiones accesorias, y condena al demandante el pago de costas y costos a favor de los demandados.

Este criterio adoptado por el Colegiado se fundamenta principalmente en el considerando 18 (*ratio decidendi*) de la sentencia, al compartir los mismos fundamentos que la sentencia apelada (a excepción de la aplicación del artículo 1135° del CC), pues resulta evidente, de acuerdo con los hechos cronológicos, que la compraventa del demandante se realizó el 12 de octubre del 2013 y la inscripción de hipoteca a favor de la entidad bancaria fue el 03 de agosto del 2010 y su ampliación el 18 de junio del 2012. Por tal motivo, el adquirente no puede oponer su derecho de propiedad frente a la garantía hipotecaria por haberse constituido en fecha posterior,

resultando imposible declarar mejor derecho de propiedad a favor del demandante, pues de ser así se estaría vaciando el contenido del artículo 1097° del Código Civil.

Por otro lado, la Sala Civil señaló en los numerales 17 y 23 de la sentencia, la aplicación del artículo 2022° del CC para resolver la presente litis, que a diferencia del Juzgado Civil este solo se limitó a lo establecido por el artículo 1135° del mismo cuerpo normativo, al confundir la presente controversia como uno de concurrencia de acreedores en relación con el mismo deudor.

El criterio principal adoptado por este colegiado se fundamenta en el carácter real que ostenta el dispositivo normativo 2022° del CC al referirse a una pretensión de mejor derecho de propiedad, pues este principio, además de contar con una naturaleza real, hace referencia a la oponibilidad de derechos reales sobre bienes inmuebles en base a la inscripción primeramente realizada y de buena fe. Cabe resaltar que la aplicación del artículo en mención se ha explicado con mayor detenimiento en los apartados anteriores.

Por lo tanto, lo mencionado se aprecia en que la hipoteca es un derecho real de garantía y la primeramente inscrita en este caso, mientras que el derecho de propiedad, además de ser un derecho real, su inscripción se realizó posteriormente en registros públicos. Además, podemos señalar que el presente caso se refiere a uno de doble cadena de transmisión que carece de un origen en común, al existir dos cadenas de transferencia en paralelo o independientes.

En ese sentido, podemos afirmar que, a pesar de la ulterior adjudicación de titularidad de propiedad a favor de la entidad bancaria que surge con la resolución N° 17 de fecha 22 de diciembre del 2015 (Proceso de Ejecución de Garantías N° XXX-XXX), sigue siendo oponible a la adquisición del bien inmueble del demandante, pues la hipoteca y su respectiva ampliación se constituyeron en el año 2010 y 2013, fechas anteriores a la compraventa mencionada. Además, es importante señalar que la inscripción del error material realizada el 22 de octubre del 2013 (fecha posterior a la adquisición del demandante) por parte del registrador público, no cambia la posición ni lo resuelto por el órgano judicial, ya que tranquilamente el comprador dentro de su actuar diligente debió constatar en el rubro de gravámenes y cargas de la partida matriz que el bien se encontraba afecto de hipoteca.

En consecuencia, el derecho de la entidad bancaria debe ser amparado y mantenerse vigente su titularidad, ya que este verificó si en registros públicos de Moyobamba aparecía como propietario del bien inmueble materia de hipoteca el codemandado L.P.D, requisito que fue cumplido, puesto que a la fecha de constituirse el derecho, esto es el 22 de agosto del 2010<sup>2</sup> y 15 de junio del 2012<sup>3</sup>, aparecía este como propietario, por lo tanto el banco obtuvo un derecho de quien aparecía con facultades para hacerlo. En ese sentido, el derecho del demandado BBVA B.C ostenta mejor derecho de propiedad (acción declarativa de dominio) sobre el predio materia de sublitis.

---

<sup>2</sup> Fecha de la escritura pública, inscrito el 03 de agosto del 2010.

<sup>3</sup> Fecha de la escritura pública, inscrita el 18 de junio de 2012.

### 3.3 SENTENCIA CASATORIA

La Corte Suprema de Justicia de la República, a través de su Sala Civil Transitoria emitió la Casación N° 1988-2018, de fecha 27 de mayo del 2018, que declara **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante H.P.T, en consecuencia, no CASARON la sentencia de vista contenida en la resolución N° 16, de fecha 16 de marzo del 2018. A continuación, la Corte Suprema expone sus fundamentos por lo resuelto:

- Respecto a la supuesta infracción normativa procesal del artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Perú. De acuerdo con el considerando noveno de la sentencia se señala que no existe infracción normativa de carácter procesal, debido a que las instancias de mérito se han pronunciado con respecto a los hechos alegados y a los medios probatorios invocados por la parte demandante. En consecuencia, el Juzgado y la Sala han respetado el artículo 50 numeral 6 del Código Procesal Civil, y el artículo VII del Título Preliminar del mismo cuerpo normativo.
- Respecto a la supuesta infracción normativa material del artículo 2014° del Código Civil; señala en su fundamento décimo cuarto que, el acto jurídico por el cual adquirió e inscribió el demandado L.P.D no ha sido anulado, rescindido o resuelto. En ese sentido, el demandante conserva su derecho inscrito al cumplir con los supuestos establecidos en el dispositivo normativo en mención. Sin embargo, ante la ejecución de hipoteca y su ampliación se le adjudica el bien inmueble a favor del banco demandando.
- Respecto a la supuesta infracción normativa material del artículo 1135° del Código Civil; considera en el fundamento vigésimo cuarto que, no puede ampararse la demanda de mejor derecho de propiedad interpuesta por el demandante debido a que dicho derecho le corresponde a la entidad bancaria conforme a los derechos de persecución y de venta judicial que le otorga la constitución de hipoteca. En consecuencia, prevalece el derecho primeramente inscrito de buena fe (esto es la hipoteca y su ampliación), de la cual deriva el derecho de propiedad del banco (se le adjudica el bien por falta de postores), frente a la inscripción posterior del bien del demandante.

Asimismo, en el considerando vigésimo, señala que el artículo 1135° guarda relación con el primer párrafo del artículo 2022° del Código Civil, ya que ambos dispositivos normativos oponen derechos reales sobre inmuebles inscritos con anterioridad.

Comparto con lo resuelto por este colegiado supremo al declarar INFUNDADO el recurso casatorio interpuesto por el demandante, pues se verificó que no existía infracción normativa procesal o material que motive una decisión contraria. Sin embargo, la posición que adopta la Corte Suprema al presente caso en concreto, específicamente con respecto a la aplicación concurrente o conjunta del artículo 1135° y el artículo 2022° del CC resulta impertinente, pues lo correcto sería tener la preferencia de una y excluir a la otra por regular supuestos fácticos diferentes.

Según el considerando vigésimo de la casación, el colegiado menciona que el artículo 1135° es concordante con el artículo 2022° (primer párrafo), por tratarse de derechos inscritos sobre bienes inmuebles. De esta manera se puede apreciar la posición defensora de la Corte (siguiendo la posición de Pasco Arauco) con respecto a la tesis real que le otorga al artículo citado; además de considerar que este es más amplio que el 2022°, pues no solo contempla situaciones de derechos reales inscritos sino también los casos donde no exista inscripción registral.

Ante lo señalado, haré una pequeña apreciación por la cual considero (mas no comparto) que la Corte Suprema aplicó el artículo 1135° y no el artículo 2022° del CC, siguiendo dos razones: a) este colegiado consideró que el presente caso en concreto se refiere a uno de doble transmisión de titularidad con un otorgante en común, siendo el origen del derecho de cada parte de la controversia el mismo titular del derecho de propiedad sobre el bien inmueble materia de sublitis, es decir, el codemandado L.P.D; y, b) además, se basa en el primer criterio de preferencia que regula el 1135° para dar solución a la controversia, debido a la presencia de la buena fe más la inscripción en registros públicos por parte de la entidad bancaria (acreedor hipotecario) al momento de constituir la hipoteca y la ampliación con anterioridad frente al derecho del demandante.

Sin embargo, como lo he mencionado a lo largo del presente informe jurídico, considero que la norma aplicable para el presente caso en concreto debió ser el dispositivo normativo 2022° del CC.

#### 4. CONCLUSIONES

Después de lo expuesto en el presente informe jurídico, considero pertinente mencionar las siguientes conclusiones:

- Existe a nivel del foro un desconocimiento del contenido de la pretensión declarativa mejor derecho a la propiedad, pues el abogado de la parte actora postuló como pretensión la restitución del derecho de propiedad, en el entendiendo que se trataba de una pretensión de condena.
- La acción declarativa de dominio (mejor derecho de propiedad) reconoce el carácter exclusivo y excluyente del titular frente a una incertidumbre jurídica de confrontación de títulos de propiedad contradictorios sobre el mismo bien.
- Para que el tercer adquirente de buena fe registral sea amparado por lo establecido en el artículo 2014° del Código Civil, es necesario cumplir con los cinco requisitos de manera concurrente que en el mismo se exponen, caso contrario perderá la adquisición de su derecho.
- Con respecto al no traslado de la hipoteca ya inscrita en la partida matriz a la partida de independización, no significa que la hipoteca dejará de tener efecto solo por no haberse realizado la inscripción correspondiente por parte del registrador, pues se estaría vaciando lo establecido en los dispositivos normativos 1097° y 1117° del Código Civil.
- Actualmente no existe una posición informe que adopte la Corte Suprema con respecto a la aplicación del artículo 1135° del CC en los casos de derechos reales, especialmente en las pretensiones de mejor derecho de propiedad, originando de esta manera una amplia variedad de interpretaciones en abogados y jueces. Esto se debe a la dualidad de posiciones existentes (obligacional y/o real) que le otorgan a este dispositivo normativo, regulándose muchas veces de manera indistinta, conjunta o complementaria con el articulado 2022° del CC.
- El artículo 1135° se refiere a un supuesto en que existiendo dos transferencias ambas tienen un origen común de disposición (mismo vendedor), en tanto el artículo 2022° se refiere a supuesto contrario, esto es, que los disponentes son diferentes.
- Al presente caso no debía aplicarse el artículo 1135° del Código Civil, sino el artículo 2022° del mismo cuerpo normativo.

## 5. BIBLIOGRAFIA

- Albaladejo García, M. (2002). *Derecho Civil. Derecho de Bienes*. Barcelona: Librería Bosch, S.L.
- Arias-Schreiber Pezet, M. (2006). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Avendaño, J., & Avendaño, F. (2017). *Derechos Reales*. Lima: Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Casación N° 2937-2011 Arequipa. (24 de Setiembre de 2013). *Pub. El Peruano*.
- Casación N° 306-97Arequipa. (03 de abril de 1998). *Pub. El Peruano*.
- Díez Picazo, L. (1983). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*.
- García García, J. (1993). *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*. Madrid: Madrid Civitas.
- Gonzáles Barrón, G. (2010). *Derecho Inmobiliario Registral*. Lima: Jurista Editores.
- Gonzáles Barrón, G. (2010). *El Principio de Fe Pública Registral*. Lima: Jurista Editores.
- Gonzáles Barrón, G. (2013). *Tratado de derechos reales*. Lima: Jurista.
- Gonzáles Barrón, G. (2017). *La Propiedad y sus Instrumentos de Defensa*. Lima: Instituto Pacífico.
- Josserand, L. (1951). *Derecho Civil. Contratos*. Buenos Aires.
- Mazeaud, H., & Mazeaud, L. (1962). *Derecho Civil*. Buenos Aires.
- Morales Acosta, G. (1994). *La multipropiedad inmobiliaria. El tiempo compartido. Una alternativa para la inversión privada*. Lima: Asesor Andina.
- Pasco Arauco, Á. (2019). *Revista La Ley*. Obtenido de El artículo 1135 del Anteproyecto de Reforma del Código Civil: ¿Concurrencia de acreedores o concurrencias de titulares?: <https://laley.pe/art/8503/el-articulo-1135-del-anteproyecto-de-reforma-del-codigo-civil-concurrencia-de-creedores-o-concurrencias-de-titulares?fbclid=IwAR1vqSB2fmicT7vgV9Ju5z5cOOrQj7EcmCSEAlcEvxjEePAaxm56Eo0DwYw>
- Sánchez Coronado, C. (2021). *Tutela de los Derechos Reales*. Lima: Instituto Pacífico.
- Valencia Zea, A., & Ortiz Monsalve, A. (2012). *Derecho Civil. Derechos Reales*. Bogotá: Temis.

## 6. ANEXOS

- Carátula del Expediente
- Escrito de demanda y sus anexos
- Escrito de contestación de demanda y sus anexos
  - BBVA B.C
  - L.P.D
- Se ha omitido la Audiencia de Conciliación en el presente proceso
- Por resolución N° 05, se prescinde de Audiencia de Pruebas
- Sentencia de Primera Instancia
- Recurso de apelación:
  - H.P.T
  - BBVA B.C
- Sentencia de Segunda Instancia
- Recurso de casación
- Casación N° 1988-2018 San Martín
- Resolución que declara ejecutoriada la sentencia



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CERTIFICADO: Que la presente copia  
es igual a su original que corre en  
autos.  
2-3 JUN. 2021  
José Nolver Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
Juzgado Civil de Moyobamba

253  
Tusientes  
elementary  
Tus  
SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

**SUMILLA:** En aplicación del artículo 1135 del Código Civil, no puede oponerse al derecho de propiedad del demandado adquirido mediante la ejecución de una hipoteca, el derecho de propiedad del demandante inscrito con posterioridad a la inscripción de dicha garantía real, pues tratándose de derechos reales, debe prevalecer el derecho primeramente inscrito de buena fe, que en este caso es la hipoteca, la cual otorga derechos de persecución, preferencia y venta.

Lima, veintisiete de mayo de dos mil veinte.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa el día de la fecha y producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, expide la siguiente sentencia.

**MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante [REDACTED] (folios 329) contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número dieciséis, de fecha dieciséis de marzo de dos mil dieciocho (folios 320) expedida por la Sala Mixta y Penal Liquidadora de Moyobamba, perteneciente a la Corte Superior de Justicia de San Martín, que confirmó la sentencia apelada contenida en la resolución número nueve de fecha once de setiembre de dos mil diecisiete (folios 255), que declaró infundada la demanda de mejor derecho de propiedad interpuesta por [REDACTED] contra el [REDACTED] - [REDACTED] y [REDACTED].

**FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Esta Sala Suprema mediante resolución emitida con fecha veintiséis de setiembre de dos mil dieciocho [folios 55 del cuadernillo de casación], ha declarado procedente el recurso de casación, por las siguientes causales:

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CERTIFICO: Que la presente copia  
es igual a su original que corre en  
autos.

23 JUN 2021

José Nolberto Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
Jurado Civil de Moyobamba

304  
Tercer  
circuito  
matris

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

a) **Infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú;** se alega que las instancias de mérito no han valorado los medios de prueba ofrecidos, en donde se establece que la propiedad *sub litis* no se encuentra con gravamen ni carga, desviándose el debate procesal.

b) **Infracción normativa material del artículo 2014 del Código Civil;** se sustenta que se ha infringido dicha norma según la cual la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía de la inexactitud del registro, toda vez que adquirió el predio *sub litis* el doce de octubre de dos mil trece (estando previamente independizado el bien) cuando no existía gravamen que limite su transferencia; por lo tanto se debe tener en cuenta que la inscripción del derecho de propiedad en Registros Públicos es el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía constitucional para la creación de riqueza y por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo.

c) **Infracción normativa material del artículo 1135 del Código Civil;** se señala que no se ha tenido en cuenta que dicha norma establece que cuando concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior, como es el caso del recurrente.

CONSIDERANDO:

**PRIMERO.-** Que, previamente a la absolución del recurso de casación examinado, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el presente proceso, a fin de poder evaluar si efectivamente se incurrieron en las infracciones normativas señaladas. -----

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

35  
Trasmitido  
documental  
eines

CERTIFICO: Que la presente copia  
es igual a su original que corre en  
autos.  
23 JUN 2021  
José Nolasco Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
Juzgado Civil de Moyobamba

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

A) DEMANDA:

[REDACTED] ha interpuesto demanda de mejor derecho de propiedad contra el [REDACTED] y [REDACTED] a fin de que se declare a su favor el mejor derecho de propiedad respecto del predio urbano inscrito en la Partida número [REDACTED] de la Oficina Registral de Moyobamba, identificado como lote [REDACTED], manzana [REDACTED] ubicado frente al jirón [REDACTED] número, [REDACTED] con una extensión de doscientos ochenta y un punto cincuenta y cinco metros cuadrados (281.55 m2), restituyéndose su derecho de propietario y que se declare la prioridad registral respecto del predio inscrito en la Partida Matriz número [REDACTED] de propiedad del demandado [REDACTED] Continental - Sucursal de Moyobamba (folios 35 y 46). El demandante sustenta su pretensión señalando: 1) que, el doce de octubre de dos mil trece suscribió el testimonio de escritura pública de compraventa celebrada a su favor por [REDACTED] respecto del predio materia de demanda, inscrito en la Partida número [REDACTED] el cual antes formaba parte del predio matriz inscrito en la Partida número [REDACTED] que fue independizado en varios lotes mediante Resolución Gerencial número 224-2013.MPM/GDUR; 2) que, a la fecha de adquisición del predio, éste no contaba con ninguna medida o acto que limite su libre disposición; 3) que, el veintidós de octubre de dos mil trece, en el rubro de gravámenes y cargas de la Partida número [REDACTED], se inscribió una rectificación de error material, trasladando la hipoteca inscrita en el asiento [REDACTED] su ampliación inscrita en el asiento [REDACTED] ambas de la Partida Matriz número [REDACTED] hipoteca constituida a favor del [REDACTED] - [REDACTED]; 4) que, frente a la falta de pago de la deuda, el [REDACTED]

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CERTIFICO: Que la presente copia es igual a su original que corre en autos.  
23 JUN. 2021  
José Nover Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
Juzgado Civil de Moyobamba

316  
Tus...  
Ch...  
res

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

2

inició el proceso judicial de ejecución de garantías ante el Juzgado Mixto de Moyobamba, Expediente número [REDACTED] solicitando la ejecución y remate de varios predios, entre ellos, el predio matriz inscrito en la Partida número [REDACTED] adjudicándosele ante la falta de postores; y, 5) que, habiendo el demandante adquirido el predio independizado en base a los principios de publicidad y buena fe registral, debe mantenerse su adquisición.

B) CONTESTACIÓN DEL [REDACTED]

El demandado [REDACTED] absuelve el traslado de la demanda solicitando que sea declarada infundada (folios 180 y 219) señalando concretamente: 1) que, la inscripción del derecho del demandante no es más antigua que la del derecho del banco, pues esta entidad suscribió una minuta y la escritura pública de fecha veintidós de julio de dos mil diez con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], constituyendo una primera y preferente hipoteca por un crédito de ciento cuarenta mil dólares (US\$140,000.00) sobre el inmueble inscrito en la Partida número [REDACTED] y posteriormente suscribieron el contrato de ampliación de garantía hipotecaria de fecha quince de junio de dos mil doce, por la suma de cuatrocientos mil dólares (US\$400,000.00); 2) que, ante el incumplimiento el banco promovió la ejecución de garantía, llegándose al remate y adjudicándose el predio ante la falta de postor, pero que no pudo inscribir la adquisición debido a articulaciones procesales de los ejecutados; 3) que, con relación a la adquisición por parte del demandante respecto del lote de terreno inscrito en la Partida número [REDACTED] en base a que dicho lote no presentaba ninguna afectación, el referido banco señala que en efecto así fue pero no es verdad que la inscripción de su adquisición sea más antigua que la inscripción de la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

377  
Tercientos  
cuarenta y  
siete

CERTIFICO: Que la presente copia es igual a su original que corre en autos.  
23 JUN 2021  
José Nolver Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
Juzgado Civil de Moyobamba

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

hipoteca, pues la primera hipoteca data del tres de agosto de dos mil diez y la ampliación del dieciocho de junio de dos mil doce.

C) CONTESTACIÓN DE [REDACTED]

[REDACTED] contesta la demanda señalando que corresponde a la judicatura emitir la sentencia en la cual determine cuál de los títulos tiene mayor valor jurídico, para darle prioridad respecto del otro (folios 199).

D) SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: -----

Por resolución número nueve de fecha once de setiembre de dos mil diecisiete, se emitió sentencia que declaró infundada la demanda de mejor derecho de propiedad (folios 255). Se sustentó la decisión indicando concretamente: 1) que, tanto el demandante como el banco demandado admiten que en la Partida número [REDACTED] no existía la inscripción de la hipoteca que afectaba el predio matriz inscrito en la Partida número [REDACTED] y que el banco adquirió la propiedad del lote [REDACTED] de la manzana [REDACTED] inscrito en la Partida número [REDACTED] mediante remate judicial convocado por el Juzgado Mixto de Moyobamba, conforme a la resolución número diecisiete del veintidós de diciembre de dos mil quince, recaída en el Expediente número [REDACTED] sobre ejecución de garantías; 2) que, de acuerdo al artículo 2014 del Código Civil, la buena fe asiste al adquirente a título oneroso siempre que no se pruebe que conocía de la inexactitud del registro, advirtiéndose que el demandante sí conocía de dicha inexactitud pues de los propios asientos registrales y la secuencia del tracto sucesivo se desprendía con claridad que la Partida número [REDACTED] informa que tiene como antecedente dominial a la Partida número [REDACTED], por lo que de acuerdo al principio de publicidad previsto por el artículo 2012 del

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CERTIFICO: Que la presente copia es igual a su original que corre en autos.  
23 JUN 2021  
José Nolver Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
Juzgado Civil de Moyobamba

388  
Trescientos  
cincuenta y  
ocho

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Código Civil, se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de la inscripción, en consecuencia, el demandante al momento que celebró la compraventa del predio inscrito en la Partida número [REDACTED], sí tenía conocimiento de los gravámenes y cargas que afectaban al predio matriz inscrito en la Partida número [REDACTED] del que se independizó (hipoteca y ampliación de hipoteca); 3) que, tal situación no podía ser ignorada por un comprador diligente en aplicación de los principios de publicidad registral y de tracto sucesivo a que se refieren los artículos 2012 y 2015 del Código Civil, razón por la cual al demandante no le asiste la presunción de buena fe registral; 4) que, la protección del artículo 2014 del Código Civil a favor del tercero registral no alcanza a quien adquiere un bien registrado a título oneroso y sin buena fe, es decir, no protege al demandante en este proceso; 5) que, si bien el demandante alega que la inexactitud del registro pudo ser advertida después de celebrado el contrato de compraventa, esto es, cuando el veintidós de octubre de dos mil trece se inscribe en el rubro de Gravámenes y Cargas de la Partida número [REDACTED] la rectificación del error material y se traslada la hipoteca y su ampliación inscritas en los asientos [REDACTED] y [REDACTED] de la Partida Matriz número [REDACTED] sin embargo, la rectificación del error material, no quiere decir que la causal de nulidad, rescisión o resolución que afectaba al predio inscrito en la Partida número [REDACTED] no constara desde antes en los Registros Públicos, especialmente en la Partida Matriz número [REDACTED] todo lo contrario, la situación de predio no libre de gravámenes y cargas que afectaban el derecho de [REDACTED] se evidenciaba de la simple revisión del tracto sucesivo del cual fluye precisamente la inexactitud del registro; y, 6) que, si bien resulta evidente que el derecho de propiedad del demandante se encuentra inscrito en los Registros Públicos (Partida

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

357  
Tramite  
documentos  
nuevos

CERTIFICADO: Que la presente copia es igual a su original que corre en autos.  
23 JUN 2021  
José Nolver Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
Juzgado Civil de Moyobamba

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

número [REDACTED] con anterioridad a la adquisición por el banco demandado del derecho de propiedad mediante remate judicial, y este último derecho no se encuentra inscrito hasta el momento, también resulta cierto que para dar prevalencia al derecho primigeniamente inscrito, resulta necesario que se acredite la buena fe de la inscripción, lo cual no se verifica en el caso de autos, toda vez que el derecho de propiedad de su transferente [REDACTED] se encontraba afectado por gravámenes y cargas de hipoteca y su ampliación que se habían otorgado a favor del [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] desde el tres de agosto de dos mil diez y dieciocho de junio de dos mil doce, respectivamente, afectando al predio matriz del cual se desprendió el lote adquirido por el demandante, hecho que se presume tenía conocimiento el comprador y siendo que la hipoteca se extiende a todas las partes integrantes del bien hipotecado y a sus accesorios, como prevé el artículo 1101 del Código Civil, las pretensiones demandadas carecen de mérito.

E) SENTENCIA DE VISTA:

Por sentencia de vista contenida en la resolución número dieciséis de fecha dieciséis de marzo de dos mil dieciocho, se confirmó la sentencia apelada que declaró infundada la demanda (folios 320). Se fundamentó la decisión señalando principalmente: 1) que, la hipoteca y su ampliación estuvieron inscritas en la Partida Matriz número [REDACTED] desde el tres de agosto de dos mil diez y el dieciocho de junio de dos mil doce, respectivamente, por lo que su vigencia es desde fecha anterior a la adquisición de la parte demandante realizada el doce de octubre de dos mil trece; 2) que, si bien el traslado de la hipoteca y de la ampliación de la Partida Matriz número [REDACTED] se realizó el veintitrés de octubre de dos mil trece hacia la Partida número [REDACTED] ello no significa que

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA



360  
Tercientos  
sesenta

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

recién a partir de la fecha del traslado quedaba gravado el lote uno de la manzana B adquirido por el demandante, puesto que la hipoteca preexistía desde mucho antes; 3) que, al haberse mencionado en la Partida número [REDACTED], la independización del citado lote de la Partida Matriz número [REDACTED] por diligencia mínima le correspondió al demandante, antes de la adquisición, revisar los títulos archivados de la partida matriz, de conformidad con la exigencia establecida en la parte final del primer párrafo del artículo 2014 del Código Civil; 4) que, de lo expuesto se puede concluir que el demandante adquirió un lote de terreno gravado con hipoteca y como tal tenía que sujetarse a las consecuencias derivadas de una adquisición con gravamen, siendo una de esas consecuencias, el derecho de persecución según el cual el acreedor puede ejecutar el bien hipotecado en caso de incumplimiento cuando está en poder de tercero, porque esa persecutoriedad es consecuencia de la oponibilidad del mencionado derecho real; 5) que, fue consecuencia de la persecutoriedad que la entidad bancaria acreedora inició el proceso de ejecución de garantías por incumplimiento del deudor, aun cuando ya estaba vendido a favor del demandante, concluyendo con la adjudicación del mencionado bien a favor de la entidad bancaria demandada, y si bien la propiedad de esta última surgió recién, en el mes de diciembre de dos mil quince, al derivar de la titularidad de la hipoteca inscrita con anterioridad a la adquisición del demandante, es oponible a la compra venta conforme al primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil; 6) que, si la compra venta del demandante fue el doce de octubre de dos mil trece y la inscripción de la hipoteca y de su ampliación fue el tres de agosto de dos mil diez y el dieciocho de junio de dos mil doce, respectivamente, es evidente que aquel no puede oponer su derecho de propiedad adquirido en fecha posterior respecto del derecho real de garantía hipoteca constituido en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

361  
Trescientos  
sesenta y  
uno

CERTIFICO: Que la presente copia  
es igual a su original que corre en  
autos.  
23 JUN 2021  
José Nolwer Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
Juzgado Civil de Moyobamba

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

fecha muy anterior, y por lo tanto, no puede declararse que tenga mejor derecho que la entidad bancaria, pues ello implicaría, por un lado, vaciar de contenido el artículo 1097 del Código Civil y que carecería de objeto la información archivada en los registros públicos, y por otro lado, no tendría sentido declarar la prioridad registral del predio inscrito en la Partida número [REDACTED] sobre el predio inscrito en la Partida número [REDACTED] y, 7) que de lo expuesto cabe resaltar que no favorece al demandante el artículo 2022 del Código Civil sobre oponibilidad de derechos reales sobre inmuebles, puesto que la compra que realizó a [REDACTED] se inscribió recién el nueve de enero de dos mil catorce en la Partida número [REDACTED] de la Oficina Registral de Moyobamba, esto es, con posterioridad a las inscripciones realizadas a favor del [REDACTED] - [REDACTED] de tal manera que conforme se señala en la recurrida, el banco demandado ostenta mejor derecho de propiedad.

**SEGUNDO.-** Habiéndose declarado la procedencia de la casación por infracción normativa de carácter procesal que de ampararse, de acuerdo al artículo 396 del Código Procesal Civil modificado por Ley número 29364, impediría emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, corresponde resolverse, en primer término, la alegada causal, y en caso de ser desestimada, recién procedería resolver las causales correspondientes a las infracciones de carácter material.

**TERCERO.-** Se ha denunciado la infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú indicándose concretamente que las instancias inferiores no se habrían pronunciado sobre todos los hechos

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

362  
Terceritos  
sesenta y dos



SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

alegados y menos se habrían valorado los medios de prueba ofrecidos en los cuales se establecería que la propiedad *sub litis* no se encuentra con gravamen (ningún gravamen), desviándose el debate procesal.

**CUARTO.-** El artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú contempla expresamente como principio y derecho de la función jurisdiccional, al derecho a «*La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan*». Conforme lo ha señalado el Tribunal Constitucional en el Fundamento número 7 de la Sentencia del Expediente número 00728-2008-PHC/TC, «*El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso.*».

**QUINTO.-** En ese sentido, el artículo 50 numeral 6 del Código Procesal Civil establece que constituyen deberes de los jueces en el proceso «*Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia*», y a su vez, el artículo VII de su Título Preliminar dispone que el juez, «*[...] no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.*». Así también, en la Sentencia del caso Llamuja Flores, Expediente número 0072-2008-PHC/TC (Fundamento Jurídico número 7 literal e), el Tribunal Constitucional ha identificado entre los supuestos vicios que afectan la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA



363  
Tercientos sesenta y tres

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

motivación, uno que precisamente guarda relación con lo argumentado en el recurso de casación:

«La motivación sustancialmente incongruente. El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva). Y es que, partiendo de una concepción democratizadora del proceso como la que se expresa en nuestro texto fundamental (artículo 139°, incisos 3 y 5), resulta un imperativo constitucional que los justiciables obtengan de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente de las pretensiones efectuadas; pues precisamente el principio de congruencia procesal exige que el juez, al momento de pronunciarse sobre una causa determinada, no omita, altere o se exceda en las peticiones ante él formuladas.».

SEXTO.- De la revisión de las sentencias emitidas por el Juzgado y la Sala Superior se observa que los magistrados judiciales que anteriormente conocieron de la presente causa sí han emitido pronunciamiento con relación a los hechos concretos invocados por el demandante recurrente, los cuales

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

364  
Tercer  
instancia  
en autos



SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

sustentaron su demanda de mejor derecho de propiedad y también sobre los medios probatorios ofrecidos a fin de demostrar que había adquirido el inmueble inscrito en la Partida número [REDACTED] del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moyobamba, y que a la fecha de adquisición, en dicha partida registral específica no constaba la inscripción de la hipoteca y de su ampliación, las cuales se habían constituido a favor del demandado [REDACTED].

[REDACTED] argumento que precisamente fue dado por acreditado por los jueces que han emitido las sentencias de primera y segunda instancia, quienes además consideraron la concurrencia de otros hechos adicionales y, consecuentemente, de razones para declarar infundada la demanda en ambas instancias. Así observamos que la demanda fue desestimada al considerar que la hipoteca y su ampliación se encontraban inscritas en la Partida Matriz número [REDACTED] del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moyobamba, de la cual se independizó la referida Partida número [REDACTED] donde obra inscrito el inmueble adquirido por el demandante, y que la inscripción de dicha hipoteca y su ampliación en la partida matriz se efectuó antes de que se realice la transferencia del inmueble a favor del demandante; asimismo, se advirtió que el demandante inscribió su derecho de propiedad cuando en la partida registral independizada (Partida número [REDACTED]) ya había sido inscrita la hipoteca y su ampliación, y que no podía considerarse que el demandante había actuado de buena fe, puesto que al comprar el inmueble conocía de la inexactitud registral dado que los gravámenes sí habían estado inscritos en la partida matriz desde antes de la transferencia realizada a su favor.

SÉTIMO.- En efecto, revisada la Sentencia de primera instancia observamos que el A quo sí analizó los hechos y medios probatorios sustanciales invocados por el demandante como sustento de su pretensión de mejor derecho de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

365  
Tercer  
recurso  
civil

CERTIFICO: Que la presente copia es igual a su original que corre en autos.  
23 JUN 2021  
José Nabor Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
Juzgado Civil de Moyobamba

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

propiedad, específicamente los planteados en torno a que a la fecha de adquisición del inmueble no se encontraba inscrito en la partida registral independizada, la hipoteca y su ampliación; así tenemos que:

7.1 En el **cuarto considerando** de su sentencia, el juez dio por acreditado que en la partida independizada, a la fecha de adquisición de la propiedad por el demandante, no se había inscrito la hipoteca y su ampliación, señalando:

«Que, entrando al análisis del fundamento relacionado con la adquisición de [lote] inscrito en la Partida N° [redacted] realizado en base a la fe registral previsto por el artículo 2014 del Código Civil. Previamente a este estudio, debe quedar claro que tanto demandante como el Banco demandado admiten que en dicha partida no existía la inscripción de la hipoteca que afectaba al predio matriz inscrito en la Partida [redacted]

7.2 En el **sexto considerando** evalúa que a pesar de la inexactitud registral que afectaba la partida independizada (porque ya se habían constituido la hipoteca y su ampliación que estaban inscritas en la partida matriz a la fecha de adquisición), el demandante conocía de dicha inexactitud, por lo que no actuó de buena fe y que incluso el derecho de propiedad adquirido fue inscrito cuando en la referida partida independizada ya se había registrado el gravamen: «[...] entendiendo que la presunción de buena fe asiste al adquirente a título oneroso siempre que no se pruebe que conocía de la inexactitud del registro, es de advertirse que resulta demostrado que el demandante conocía de la inexactitud del registro, pues de los propios asientos registrales y la secuencia del tracto sucesivo se desprende con claridad que la Partida [redacted] obrante a fojas 7/10, informa [que] tiene como antecedente dominial: independizado de la Partida [redacted] inscrito el 05 de setiembre del 2013, por lo que conforme al principio de publicidad previsto por el artículo 2012 del Código Civil se presume, sin admitir en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripción[es], en consecuencia el

366  
Tercerito  
reservados

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CERTIFICO: Que la presente copia es igual a su original que corre en autos.

23 JUN 2021

José Nicolás Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
Juzgado Civil de Moyobamba

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

demandante, al momento que celebró la compraventa del predio inscrito en la Partida [REDACTED] tenía conocimiento de los gravámenes y cargas que afectaban al predio matriz inscrito en la Partida [REDACTED] del que se independizó, como son la hipoteca inscrit[a] en el asiento [REDACTED] su ampliación inscrit[a] en el asiento [REDACTED] de la Partida Matriz N° [REDACTED] a favor del Banco demandado, inscripción realizada el 03 de agosto del 2010 y 18 de junio 2012, respectivamente, como aparece a fojas 64/86; el derecho del transferente [...] fue adquirido de persona que no detentaba un predio libre de gravamen y cargas, pues la omisión del traslado de los gravámenes y cargas del predio matriz al predio independizado no enerva la presunción antes citada, por lo que tal situación no podía ser ignorada por un comprador diligente, en aplicación de los principios de Publicidad Registral y de Tracto Sucesivo a que se refieren los artículos 2012 y 2015 del Código Civil, razón por la cual al demandante no le asiste la presunción de la buena fe registral. [...] el demandante adquirió el derecho de propiedad de aquella persona que aparecía en el registro como titular del bien inmueble independizado (Asiento [REDACTED] de la Partida [REDACTED], habiendo inscrito el suyo (Asiento [REDACTED] después de la rectificación del error material con la cual se procede a trasladar la Hipoteca inscrita en el asiento [REDACTED] y su Ampliación inscrita en el Asiento [REDACTED] de la Partida Matriz N° [REDACTED] otorgadas por el codemandado a favor del Banco demandado (Asiento [REDACTED]), no obstante conocer la inexactitud del registro. [...] al tiempo de la inscripción del derecho del demandante, éste conocía que existían circunstancias que afectaban la inscripción del título en el que se sustentaba el derecho de propiedad de su otorgante, consistente en que el predio transferido no se encontraba libre de gravámenes y cargas.»

7.3. En el sétimo considerando el juez civil expone por qué no es aplicable al caso el artículo 2014 del Código Civil conforme al cual el demandante pretende que se haga prevalecer su derecho de propiedad: «Siendo así, verificándose

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

907  
Tercer  
recurso  
niti

CERTIFICADO: Que la presente copia es igual a su original que corre en autos.

23 JUN 2021

José Nélson Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
Juzgado Civil de Moyobamba

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

en los hechos que el acto jurídico de transferencia de dominio suscrito por el codemandado [REDACTED] con el demandante [REDACTED] no reúne los requisitos para ampararse en la buena fe registral –esto es, en la presunción de desconocimiento de la existencia de las razones de nulidad, rescisión o resolución que afectaban al acto jurídico– por lo que los efectos del artículo 2014 del Código Civil –protección al tercero registral– no alcanzan a quien adquiere un bien registrado a título oneroso y sin buena fe, en consecuencia no protege al demandante en este proceso.».

**OCTAVO.-** De modo similar, en la Sentencia de vista también se analizaron los hechos que según el demandante no habrían sido evaluados, así como los medios probatorios ofrecidos conforme a los cuales ha insistido en que debe prevalecer su mejor derecho de propiedad respecto al derecho de propiedad adquirido por el banco demandado porque a la fecha en que el accionante adquirió, en la partida independizada correspondiente a su inmueble, no aparecía inscrita la hipoteca y su ampliación; sobre ello, la Sala Superior se ha pronunciado:

8.1 Así en el numeral 7 del acápite IV se evaluó que en la partida independizada inicialmente no se consignó la existencia de la hipoteca lo cual constituía una inexactitud registral: «El lote [REDACTED] Manzana [REDACTED] ubicado en el [REDACTED] fue independizado de la Partida Matriz N° [REDACTED] a la Partida N° [REDACTED], el cinco de setiembre de dos mil trece, precisándose que la independización se hacía a favor del propietario [REDACTED] aunque se consignó en dicho documento que no estaba inscrito gravamen alguno, obviamente sin que ello respondiera a la realidad, pues la hipoteca y su ampliación ya estaban inscritas en la mencionada Partida Matriz.».

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CERTIFICO: Que la presente copia es igual a su original que corre en autos.

23 JUN 2021

José Nolasco Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
Juzgado Civil de Moyobamba

368  
Tercer  
secretar  
del

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

8.2 En el numeral 8 del acápite IV se identifica el documento conforme al cual el demandante adquirió su derecho de propiedad y la fecha de adquisición: «Por Escritura Pública de fecha doce de octubre del dos mil trece otorgada ante la notaria de esta ciudad, don [REDACTED], vende a favor del hoy demandante, [REDACTED], el lote [REDACTED] de la Manzana [REDACTED] inscrito en la Partida N° [REDACTED]».

8.3 En el numeral 9 del acápite IV se observa la fecha en la cual la hipoteca y su ampliación fueron trasladadas de la partida matriz a la partida independizada, exponiendo el motivo por el cual ya al momento de la independización correspondía haberse realizado dicho traslado: «La Oficina Registral procedió a trasladar la Hipoteca inscrita en el Asiento [REDACTED] y su ampliación inscrita en el Asiento [REDACTED] de la Partida Matriz N° [REDACTED] a la Partida N° [REDACTED] el veintitrés de octubre de dos mil trece, pues la hipoteca afectó la totalidad del predio inscrito en el Predio Matriz, por lo que al producirse la independización de cada lote, debía de trasladarse también la hipoteca, conforme lo dispone el artículo 1102 del Código Civil, pues la hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre el bien hipotecado, salvo que se haya pactado lo contrario; que no es el caso de autos».

8.4 En el numeral 10 del acápite IV la Sala Superior, siguiendo la secuencia temporal, deja constancia de la fecha en la cual que el demandante inscribió su derecho de propiedad en la partida independizada, esto es, con posterioridad a la inscripción de la hipoteca y de su ampliación en la misma partida, según lo descrito en el acápite anterior: «El demandante inscribió su compra venta en el Asiento [REDACTED] de la citada Partida N° [REDACTED], recién el nueve de enero del dos mil catorce.».

8.5 En el numeral 12 del acápite IV se advierte que la hipoteca y su ampliación también estuvieron inscritas en la partida matriz desde antes de la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

361  
Trescientos  
sesenta y  
uno

CERTIFICO: Que la presente copia  
es igual a su original que corre en  
autos.  
23 JUN. 2021  
José Néstor Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
Juzgado Civil de Moyobamba

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

adquisición del demandante: «Si la hipoteca y su ampliación estuvieron inscritas en la Partida Matriz N° [REDACTED] desde el tres de agosto de dos mil diez y dieciocho de junio del dos mil doce, respectivamente, llegamos a la conclusión que su vigencia es desde fecha anterior a la adquisición por parte de los demandante, la que recién se celebró el doce de octubre de dos mil trece, por un lado.».

8.6 En el numeral 13 del acápite IV la Sala Superior señala por qué considera que a pesar de que el traslado de la hipoteca y la ampliación a la partida independizada se produjo con posterioridad a su inscripción en la partida matriz, ello no significa que le inmueble no estuviere gravado: «Por otro lado, si bien es verdad que el traslado de la hipoteca y de la ampliación de la Partida Matriz N° [REDACTED] se realizó el veintitrés de octubre de dos mil trece hacia la Partida N° [REDACTED], ello no significa que recién quedaba gravado el Lote [REDACTED] de la Manzana [REDACTED] adquirido por el demandante a partir de la fecha del traslado, porque la hipoteca pre existía desde mucho antes.».

8.7 En el numeral 15 del acápite IV— ya se señala que el demandante adquirió un inmueble gravado y que el gravamen estaba registralmente inscrito (en la partida matriz): «De lo antes expuesto podemos concluir que el demandante adquirió un lote de terreno gravado con hipoteca (inscrita en el año 2010), y como tal tenía que sujetarse a las consecuencias derivadas de una adquisición con gravamen.».

8.8 Finalmente, en el numeral 18 del acápite IV el Colegiado Superior expone, a modo de conclusión, las razones por las cuales el demandante no puede oponer su derecho de propiedad: «Si la compra venta del demandante fue el doce de octubre de dos mil trece y la inscripción de la hipoteca fue el tres de agosto de dos mil diez y la ampliación el dieciocho de junio del dos mil doce, es evidente que aquél no puede oponer su derecho de propiedad adquirido en

320

Teniente  
Secretaría

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CERTIFICO: Que la presente copia es igual a su original que corre en autos.

23 JUN 2021

José Nolbert Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
Juzgado Civil de Moyobamba

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

*fecha posterior respecto del derecho real de garantía de la hipoteca constituido en fecha muy anterior; por lo tanto, no podrá ser declarado que tiene mejor derecho de propiedad que la entidad bancaria [...]».*

**NOVENO.-** De todo lo analizado precedentemente se puede concluir que no se ha incurrido en la infracción normativa de carácter procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, puesto que se observa que las instancias de mérito se han pronunciado respecto a los hechos alegados y los medios probatorios que había ofrecido el demandante como sustento de su pretensión, habiendo expuesto con claridad las razones por las cuales se desestimaba la pretensión planteada, sin desviarse del debate procesal, sino que se ha realizado evaluando también los argumentos esgrimidos por la parte demandada.

**DÉCIMO.-** Habiéndose desvirtuado la infracción normativa procesal denunciada corresponden evaluarse las infracciones normativas de carácter material; así observamos que la parte recurrente alega la infracción del artículo 2014 del Código Civil, disposición que en su texto primigenio –cuyo contenido es invocado en el recurso de casación<sup>1</sup>– y vigente a la fecha en que el demandante adquirió su derecho de propiedad (por escritura pública del doce de octubre de dos mil trece) e inscribió registralmente dicho derecho (nueve de enero de dos mil catorce), establecía que:

«Artículo 2014.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades

<sup>1</sup> El análisis se realiza respecto al originario artículo 2014 del Código Civil, a pesar de que actualmente ha sido modificado, toda vez que el contenido normativo que se describe en el recurso de casación se observa que esa es la norma cuya infracción ha sido denunciada.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

371  
Tercerista  
setentayuno



SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

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

**UNDÉCIMO.-** Conforme se puede observar del tenor del transcrito artículo 2014 del Código Civil, el mismo brinda tutela al tercero adquirente cuando el título de quien le transfirió dicho derecho –el título de su transferente– es perjudicado, siempre que concurren ciertas circunstancias. Así pues, de acuerdo al artículo 2014 del Código Civil, en su texto primigenio, si el derecho de propiedad del transferente que se encontraba inscrito es **anulado, rescindido o resuelto**, por virtud de causas que no constaban en los registros públicos, el tercero que adquirió su derecho de propiedad de él, mantendría la adquisición, siempre que haya adquirido a título oneroso, de buena fe e inscrito el derecho adquirido; esto es, la protección del citado artículo se brinda a favor del tercero en principio y en razón de que el derecho de quien adquirió –el vendedor en este caso– hubiera sido anulado, rescindido o resuelto por causas que no constaban en el registro.

**DUODÉCIMO.-** En ese mismo sentido, los catedráticos Jorge Avendaño Valdez y Luis Felipe del Risco Sotil<sup>2</sup> se han pronunciado al comentar la aplicación del principio de fe pública registral del artículo 2014 del Código Civil, estableciendo como uno de los requisitos para su aplicación, que el título del transferente

<sup>2</sup> AVENDAÑO, Jorge y otro  
2012 "Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral". *Ius et Veritas*. Lima, diciembre 2012, N°45, p.193.

322

*Trescientos  
setenta y dos*

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

CERTIFICO: Que la presente copia  
es igual a su original que corre en  
autos.

23 JUN. 2021

*José Nolder Rubio Pérez*  
SECRETARIO JUDICIAL  
Juzgado Civil de Moyobamba

**SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

debe presentar un defecto que determine que no es el propietario del bien; así sostienen:

« [...] un presupuesto para la aplicación de la institución comentada es que el otorgante no sea el dueño del bien por defectos en su título adquisitivo. Si el título no presenta anomalías de ningún tipo y el otorgante fuera propietario, no habría necesidad de recurrir al artículo 2014 del Código Civil, pues el tercero sería titular por vía convencional.

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

**DÉCIMO TERCERO.-** Es en ese sentido que deben entenderse los pronunciamientos jurisprudenciales que siguiendo lo legalmente estipulado, exigen como uno de los requisitos para la aplicación del principio de buena fe registral del artículo 2014 del Código Civil, que de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los registros públicos deben resultar causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante, puesto que precisamente el citado artículo está orientado a tutelar la adquisición del tercero de buena fe y a

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

312  
Terceto  
secretary  
Tus



SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

título oneroso, a pesar de que el título de quien le otorgó el derecho resultó perjudicado por causas que no constaban en los registros.

**DÉCIMO CUARTO.-** En el caso de autos, de los hechos determinados por las instancias de mérito tenemos que el demandado [REDACTED], en su condición de propietario con derecho registralmente inscrito, transfirió su derecho de propiedad a favor del demandante [REDACTED], quien posteriormente lo inscribió; no observándose de la situación fáctica determinada por las instancias de mérito, que el acto jurídico a mérito del cual [REDACTED] adquirió la propiedad e inscribió registralmente su titularidad, haya sido anulado, rescindido o resuelto, por lo que no nos encontramos ante alguno de los supuestos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, conforme al cual, en aplicación de la buena fe pública registral se mantiene el derecho adquirido por un tercero de buena fe y a título oneroso, cuando el derecho de quien le transfirió después se anule, rescinda o cancele. En consecuencia, dicho artículo no puede ser aplicado para hacer prevalecer el derecho de propiedad del demandante.

**DÉCIMO QUINTO.-** El demandante en su recurso de casación también ha invocado la infracción normativa del artículo 1135 del Código Civil señalando que no se ha tenido en cuenta que dicha norma establece que cuando concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior. Al respecto tenemos que el citado artículo 1135 del Código Civil estipula que:

«Artículo 1135.- 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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA



374  
Tercerito  
reintegro en autos

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

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.»

**DÉCIMO SEXTO.-** El supuesto fáctico central que sustenta el artículo 1135 del Código Civil se presenta cuando respecto a un mismo inmueble, su titular se obliga a entregarlo a diversas personas; dicha obligación puede derivar de diferentes actos jurídicos: arrendamiento, usufructo, compraventa, permuta, dación en pago, entre otros; es decir, la obligación de dar puede generarse también —esta disposición no lo restringe— de la transferencia del inmueble, conforme a la cual el nuevo propietario puede exigirle al transferente su entrega, y en caso de que este último lo haya transferido en más de una oportunidad —con la consecuente obligación de dar (entregar) generada en cada caso—, la citada disposición establece las reglas para determinar a quién debe preferirse.

**DÉCIMO SÉTIMO.-** El artículo 1135 del Código Civil no puede ser entendido en el sentido de que encontrándonos ante varias personas que acreditan que se les efectuó la transferencia del inmueble a su favor —acreditan ser propietarios— dicha disposición sólo determine a quien le será entregado el bien con independencia de a quien le corresponda el mejor derecho de propiedad, puesto que resultaría ilógico y hasta contradictorio que, por un lado, una norma señale quién tiene el mejor derecho de propiedad, y que por otro lado y al mismo tiempo, otra norma determine que el inmueble deba ser entregado a alguien diferente de quien tendría el mejor de propiedad; por el contrario, una correcta interpretación del citado artículo nos obliga a asumir que cuando establece a quién debe hacerse entrega del inmueble, entre varios propietarios,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

37  
Ternillo  
relentay cinco

CERTIFICO: Que la presente copia es igual a su original que corre en autos.  
23 JUN 2021  
José Noller Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
Juzgado Civil de Moyobamba

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

está definiendo también cuál de los derechos de propiedad prevalece sobre el otro; esto es, determina quién tiene el mejor derecho de propiedad. En este orden de ideas, si el titular originario del inmueble además de transferirlo en varias ocasiones, ha hecho entrega del mismo a alguno de los adquirentes, nada obsta para que este último, que ya se encuentra en posesión, o los adquirentes no poseedores, en aplicación del artículo 1135 del Código Civil, exijan judicialmente que se declare a quién le corresponde el mejor derecho de propiedad.

**DÉCIMO OCTAVO.-** En ese sentido, coincidimos con el catedrático Alan Pasco Arauco<sup>3</sup>, quien a propósito del análisis que realizó de una sentencia casatoria emitida por el Colegiado que anteriormente conformaba este supremo tribunal en el año dos mil catorce (Casación número 3312-2013 Junín), consideró que el artículo 1135 del Código Civil tiene una doble fase: obligacional y real; fase obligacional en tanto resuelve el conflicto entre el acreedor que pretende la entrega y el deudor que debe cumplir con la misma, y fase real en tanto permite solucionar el conflicto de titularidad (quién tiene mejor derecho de propiedad) entre todos los adquirentes luego de que el deudor haya entregado el bien a uno de ellos.

**DÉCIMO NOVENO.-** Para determinar la preferencia, el artículo 1135 del Código Civil prevé una serie de reglas en razón de tres supuestos concretos: 1) si hay derecho inscrito sobre el inmueble, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito; 2) en defecto de inscripción se prefiere al acreedor que tenga documento fecha cierta más antigua; y, 3) en

<sup>3</sup> PASCO, Alan.

2016 "¿Es posible invocar la norma de concurrencia de acreedores para solucionar un caso de mejor derecho de propiedad? La Corte Suprema se equivoca". Revista *Advocatus*. Lima, 2016, N°33, p. 115.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

376  
Transitorio  
sententary res

CERTIFICO. Que la presente copia es igual a su original que corre en autos.

23 JUN 2021

José Nover Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
Juzgado Civil de Moyobamba

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

defecto de inscripción y de documento de fecha cierta, se prefiere a quien tenga el título de fecha más antigua. En ese sentido, la interpretación de dicho artículo no debe efectuarse en el sentido de que primero debe preferirse al acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior, como lo sostiene el demandante en su recurso de casación, sino que, en principio, ante la existencia de inscripción registral de algún derecho sobre el inmueble, se prefiere a quien de buena fe inscribió primero su derecho; en defecto de inscripción corresponderá preferirse al que ostenta documento de fecha cierta más antigua, y sólo en última instancia corresponderá optarse por el que tenga documento de fecha anterior.

**VIGÉSIMO.-** Tratándose de derechos inscritos respecto a inmuebles, el artículo 1135 del Código Civil resulta concordante con el primer párrafo de su artículo 2022, en tanto dispone 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. Nótese que las soluciones que brinda el citado artículo 1135 del Código Civil resultan más amplias, en el sentido de que no sólo contempla la situación del derecho real inscrito sobre un inmueble, sino también la que aquellos casos en los cuales no exista inscripción registral.

**VIGÉSIMO PRIMERO.-** Establecido el contenido normativo del artículo 1135 del Código Civil, corresponderá efectuar el respectivo análisis de subsunción, a efectos de determinar en cuál de los supuestos que contempla nos encontramos; para ello tenemos que remitirnos a la situación fáctica concreta que las instancias de mérito ha dado por acreditada: 1) que el propietario originario [REDACTED] constituye hipoteca y ampliación de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

*Tercerito*  
*reintegración*



SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

hipoteca sobre el inmueble, las cuales se inscribieron en la partida matriz; 2) que de dicha partida matriz se independizó el inmueble materia de demanda, el cual fue inscrito en su propia partida registral (Partida número [REDACTED] del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moyobamba); 3) que independizado el inmueble, fue adquirido por el demandante [REDACTED], cuando aún no constaba algún gravamen inscrito en la partida registral independizada; 4) que con posterioridad a la adquisición de [REDACTED], se efectuó el traslado de la inscripción de la hipoteca y su ampliación a la partida independizada; 5) que [REDACTED] inscribió su derecho de propiedad cuando ya estaba inscrita en la misma la hipoteca y su ampliación; y, 6) que, el referido inmueble ha sido adjudicado a favor del demandado [REDACTED], en un proceso de ejecución de garantías en el cual se ha ejecutado la referida hipoteca y su ampliación, no habiéndose inscrito dicho derecho de propiedad.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.-** Conforme al citado 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**; es decir, frente a la existencia de título o títulos inscritos que se habrían adquirido de buena fe, para resolver la controversia resulta irrelevante la fecha en que se celebraron las respectivas escrituras públicas o las fechas de contratación misma, sino que, la controversia debe ser resuelta a favor de quien tiene título primeramente inscrito y de buena fe. Al respecto, las instancias de mérito han establecido que primero se inscribió la hipoteca y su ampliación en la partida matriz, y que posteriormente, dichas inscripciones fueron trasladadas a la partida independizada, todo ello antes de que el demandante inscriba registralmente

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

378  
Tercer  
sentencia

CERTIFICO: Que la presente copia es igual a su original que corre en autos.  
23 JUN 2021  
José Nolberto Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
Juzgado Civil de Moyobamba

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

su derecho de propiedad; es decir, primero se inscribieron la hipoteca y su ampliación y después se inscribió la propiedad del demandante.

**VIGÉSIMO TERCERO.-** Frente a esta situación correspondería dilucidar las implicancias de la inscripción registral del gravamen (de la hipoteca y su ampliación), cuya ejecución ha derivado en la adjudicación a favor del banco demandado, y consecuentemente su calidad de propietario; sobre esta situación, en la sentencia de vista se ha considerado que la hipoteca otorga al acreedor derechos de persecución, preferencia y venta del bien hipotecado conforme al artículo 1097 del Código Civil. Por el derecho de persecución, si el inmueble hipotecado es enajenado a tercero, el acreedor tiene derecho de perseguirlo, cualquiera sea su adquirente, para hacerse pago; y, por el derecho de venta, la hipoteca autoriza al acreedor a que judicialmente solicite la pago de la obligación garantizada con la hipoteca, pudiendo ejecutarse el inmueble a fin de hacer efectivo el pago. Nótese que en el caso de autos, la aplicación del citado artículo 1097 del Código Civil, no ha sido cuestionada en el recurso de casación.

**VIGÉSIMO CUARTO.-** En este orden de ideas, siendo materia de discusión la preferencia entre derechos reales tenemos que en primer lugar se inscribió la hipoteca y su ampliación, cuya ejecución ha dado lugar –conforme al derecho de persecución y de venta– al derecho de propiedad del demandado [REDACTED] el cual si bien no ha podido inscribirse registralmente, tiene sustento y deriva de la hipoteca ya inscrita, antes de la inscripción del derecho de propiedad del demandante, por lo que, no puede ampararse la demanda de mejor derecho de propiedad interpuesta por este último, dado que en aplicación del artículo 1135 del Código Civil en

371  
Tercer secretario  
muel

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CERTIFICADO: Que la presente copia es igual a su original que corre en autos.  
23 JUN, 2021  
José Néstor Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
Juzgado Civil de Moyobamba

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

concordancia con lo dispuesto en el primer párrafo de su artículo 2022, prevalece el derecho que fue inscrito primero de buena fe, esto es la hipoteca y su ampliación, de la cual derivó el derecho de propiedad del banco demandado; en este punto, este Colegiado Supremo también observa que habiéndose invocado en la sentencia de vista la aplicación del citado artículo 2022 del Código Civil, a efectos de hacer prevalecer la inscripción registral más antigua, esta disposición legal no ha sido cuestionada en el recurso de casación.

**VIGÉSIMO QUINTO.-** A mayor abundamiento, sobre la base del análisis de la partida independizada donde obra inscrito el derecho de propiedad invocado por el demandante, en la sentencia de vista se ha establecido que él no adquirió de buena fe, sino que conocía de la inexactitud registral, esto es, de la hipoteca y su ampliación previamente constituida e inscrita en la partida matriz, a la cual se aludía expresamente en la partida independizada; y, en ese sentido, tampoco podría hacer prevalecer la inscripción de su propiedad, respecto a la cual se ha desvirtuado la buena fe, y que en todo caso, siempre es posterior a la hipoteca y ampliación constituidas por escritura pública de fecha anterior.

**VIGÉSIMO SEXTO.-** La infundabilidad de la pretensión de mejor derecho de propiedad planteada por el demandante, frente al derecho de propiedad del demandado [REDACTED], no significa que se haya vulnerado el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, referido al derecho a la propiedad, que lo considera inviolable y que debe ser ejercido en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley, puesto que, en principio, conforme lo ha señalado el propio Tribunal Constitucional, no

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

300  
Tercera  
orden

CERTIFICO: Que la presente copia  
es igual a su original que corre en  
autos.  
23 JUN 2021  
José Nover Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
Juzgado Civil de Moyobamba

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

se trata de un derecho absoluto sino que el mismo admite limitaciones que tienen como sustento a la propia Constitución<sup>4</sup>, siendo que en el caso de autos nos encontramos ante dos derechos de propiedad, que tienen el mismo respaldo constitucional, y frente a tal situación debemos considerar que el derecho de propiedad se ejerce dentro de los límites de ley, y que en este caso es la propia ley, la cual ha permitido que las instancias de mérito resuelvan la controversia a través de los artículos 1097, 1135 y 2022, primer párrafo, del Código Civil.

**VIGÉSIMO SÉTIMO.-** Si bien en el informe oral llevado a cabo de manera virtual, las partes coincidieron en señalar que la adjudicación a favor del Banco demandado había quedado sin efecto en el proceso de ejecución mencionado en la demanda; ésta situación procesal en nada altera los alcances de la presente resolución, habida cuenta que conforme lo establece el artículo 386 del Código Procesal Civil en sede casatoria el análisis de la sentencia de vista está referida a la existencia o no de una infracción normativa o el apartamiento irrazonable de un precedente judicial, vale decir la casación realiza una suerte de "juicio", dentro de esos parámetros, de la resolución dictada en segunda instancia; tanto más que lo resuelto se encuentra vinculado a hechos ocurridos con anterioridad a la interposición de la demanda, estableciéndose así una relación procesal inamovible en cuanto a sujetos, causa y objeto.

**VIGÉSIMO OCTAVO.-** Por lo anterior, habiéndose desvirtuado que la sentencia recurrida haya incurrido en alguna de las infracciones normativas denunciadas, deberá declararse infundado el recurso de casación planteado en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil.

<sup>4</sup> De acuerdo al Fundamento Jurídico N°22 de la Sentencia del Expediente N°00864-2009-PA/TC, «Así como cualquier otro derecho fundamental, el derecho de propiedad no es absoluto, toda vez que se encuentra limitado por disposiciones constitucionales expresas o tácitas. [...]».

381

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

381 -  
Transitorio  
reintegrados

CERTIFICO: Que la presente copia es igual a su original que corre en autos.  
23 JUN 2021  
José Nolva Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
Juzgado Civil de Moyobamba

SENTENCIA  
CASACIÓN 1988-2018  
SAN MARTÍN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

DECISIÓN:

Fundamentos por los cuales: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el **demandante** [REDACTED] (folios 329), en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número dieciséis, de fecha dieciséis de marzo de dos mil dieciocho (folios 320) expedida por la Sala Mixta y Penal Liquidadora de Moyobamba, perteneciente a la Corte Superior de Justicia de San Martín; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por [REDACTED] contra el [REDACTED] - [REDACTED] y otro, sobre mejor derecho de propiedad; y los devolvieron. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.  
ROMERO DÍAZ  
CABELLO MATAMALA  
AMPUDIA HERRERA  
LÉVANO VERGARA  
RUIDÍAS FARFÁN  
CFT

SE PUBLICO CONFORME A LEY  
CHRISTIAN JORDAN MORI ALARCÓN  
Secretario (e)  
Sala Civil Transitoria  
Corte Suprema

19 JUN 20

CHRISTIAN JORDAN MORI ALARCÓN  
Secretario (e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA

384 -  
Tercientos ochenta y cuatro

JUZGADO CIVIL - SUB SEDE MOYOBAMBA  
EXPEDIENTE : 00283-2016-0-2201-JM CI 01  
MATERIA : MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD  
JUEZ : MARIA AURORA VALENCIA ESPINOZA  
ESPECIALISTA : RUBIO PEREZ JOSE NOLVER  
DEMANDADO : [REDACTED]

DEMANDANTE : [REDACTED]

RESOLUCIÓN NÚMERO DIECINUEVE  
Moyobamba, nueve de octubre  
Del dos mil veinte.-

Con el presente expediente devuelto mediante oficio por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de La República, con sentencia Casatoria Nº 1899-2018-San Martín, agregada en autos; y estando a lo resuelto por la Sala Civil Transitoria, que declara infundado el recurso de casación interpuesto, así como a lo resuelto por el Superior Jerárquico en la sentencia de vista resolución número dieciséis de fecha dieciséis de marzo del dos mil dieciocho, que confirma la sentencia apelada que declara infundada la demanda, se **RESUELVE: CÚMPLASE lo EJECUTORIADO**, conforme a lo resuelto en sentencia ejecutoriada. **PONGASE** en conocimiento de las partes procesales para los fines que consideren a sus intereses. **NOTIFIQUESE.-**

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE SAN MARTÍN  
María A. Valencia Espinoza  
JUEZ (T) CIVIL - MOYOBAMBA

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE SAN MARTÍN  
Abog. José N. Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
JUZGADO CIVIL - MOYOBAMBA

CERTIFICO: Que la presente copia es igual a su original que corre en autos.  
23 JUN 2021  
José Nolver Rubio Pérez  
SECRETARIO JUDICIAL  
Juzgado Civil de Moyobamba