

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

FACULTAD DE DERECHO



Informe Jurídico sobre la Casación N° 2721-2021 Lambayeque emitida por la
Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado que
presenta:

Sergio Adriano Jimenez Solis

ASESOR:

Gerson Enrique Barboza De Las Casas


Lima, 2025

Informe de Similitud

Yo, BARBOZA DE LAS CASAS, GERSON ENRIQUE docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "Informe Jurídico sobre la CASACIÓN N.º 2721-2021 LAMBAYEQUE" del autor JIMENEZ SOLIS, SERGIO ADRIANO de constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 35%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del 21 de julio del 2025.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 21 de julio del 2025

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: BARBOZA DE LAS CASAS, GERSON ENRIQUE	
DNI: 46455610	Firma:
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-2627-6713	

A Jenny, por ser el retrato del amor de Dios en mi vida y mi apoyo incondicional. A Claudia, por haber sido mi ejemplo por seguir diariamente.



RESUMEN

En el presente trabajo se analiza una casación emitida por la Sala Civil Transitoria que se aparta de la interpretación realizada por el Tribunal Constitucional al artículo 2014° del Código Civil, la cual resulta de vinculante aplicación a la Corte Suprema. Este análisis busca, a su vez, demostrar que la ineficacia es un supuesto implícito del artículo 2014° del Código Civil, lo que resulta decisivo para resolver algunos casos en la realidad.

Palabras clave

Ineficacia - Cosa Juzgada - Fe pública registral - Motivación Judicial – Mutuo disenso

ABSTRACT

This paper analyzes a cassation issued by the Transitory Civil Chamber that departs from the interpretation made by the Constitutional Court to Article 2014° of the Civil Code, which is binding for the Supreme Court. This analysis seeks, in turn, to demonstrate that ineffectiveness is an implicit assumption of article 2014° of the Civil Code, which is decisive to solve some cases.

Keywords

Ineffectiveness - Res judicata - Public faith principle of the registry – Mutual dissent – Judicial motivation

ÍNDICE

PRINCIPALES DATOS DEL CASO	3
I. INTRODUCCIÓN	4
1.1 Justificación de la elección de la resolución	4
1.2 Presentación del caso y del análisis	5
II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES	7
2.1. Antecedentes	7
2.2. Hechos relevantes del caso	9
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS	9
IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A	10
4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios	10
4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución	14
V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	15
VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES	47
VII. BIBLIOGRAFÍA	48

PRINCIPALES DATOS DEL CASO

N° EXPEDIENTE	CASACIÓN 2721-2021 LAMBAYEQUE
ÁREA(S) DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO	Derecho Procesal y Derecho Civil
IDENTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES Y SENTENCIAS MÁS IMPORTANTES	Casación N° 2721-2021 y sentencia de segunda instancia materia de casación del mismo proceso.
DEMANDANTE/DENUNCIANTE	Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura
DEMANDADO/DENUNCIADO	Evert Ticlihuanca Torres
INSTANCIA ADMINISTRATIVA O JURISDICCIONAL	Corte Suprema
TERCEROS	-
OTROS	-

I. INTRODUCCIÓN

1.1 Justificación de la elección de la resolución

La Resolución escogida posee particular importancia en razón a que la Corte Suprema se aparta de una decisión vinculante emitida por el Tribunal Constitucional a través del Pleno Jurisdiccional derivado del Expediente N.º 018-2015-PI/TC “Caso tercero de Buena Fe” (en adelante, “el Pleno Jurisdiccional del Tercero de Buena Fe”), en torno a la aplicación del artículo 2014º del Código Civil. A través del mencionado Pleno Jurisdiccional, que proviene de un proceso de acción de inconstitucionalidad, el Tribunal Constitucional emitió la interpretación del artículo 2014º que se ajusta a la Constitución, conforme a los parámetros que se establece es la sentencia. Sin embargo, a través de la Casación N.º 2721-2021 Lambayeque, de fecha 11 de junio de 2024, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema ha incurrido en particulares omisiones y errores que contravienen principios y derechos establecidos en nuestro ordenamiento.

Asimismo, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema (en adelante, “la Sala Civil Transitoria”) admite el recurso de casación interpuesto por el demandado Evert Ticliahuanca Torres incorporando de oficio como causal extraordinaria la aplicación del artículo 2014º del Código Civil. No obstante, aplica este sin detallar si el presente caso se enmarca en el supuesto del referido artículo y, además, se apartarse de la decisión de obligatorio cumplimiento emitida por el Tribunal Constitucional.

De esta forma, la unanimidad que se había conseguido a lo largo de estos últimos años respecto a la aplicación del artículo 2014º del Código Civil, en torno al deber de diligencia mínimo que debe desplegar el tercero adquirente, se diluye por esta sentencia de la Sala Civil Transitoria, dado que nuevamente se genera un clima de inseguridad al no existir un criterio unánime en torno a la aplicación del artículo 2014º del Código Civil.

1.2 Presentación del caso y del análisis

El presente caso surge en el marco de un proceso judicial de reivindicación iniciado por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura SAC (en adelante, “Caja Piura”) contra el señor Evert Ticliahuanca Torres (en adelante, “el señor Evert”). Por medio de este proceso, la Caja Piura pretende recuperar la posesión del inmueble que adquirió de su anterior propietaria registral, la señora Ruth Maribel Estela Torres (en adelante, “la señora Ruth”), pero que, sin embargo, a la fecha de la interposición de la demanda, venía siendo poseído por el señor Evert.

Por su parte, el señor Evert afirmó ser propietario del referido inmueble dado que la señora Ruth no ostentaba titularidad alguna del inmueble que la habilite a transferirlo en favor de la Caja Piura, en virtud de que, si bien en un principio celebraron el contrato de compraventa, tres meses después, ambas partes suscribieron un mutuo disenso que dejó sin efectos el contrato de compraventa que inicialmente habían celebrado.

Tanto en primera como en segunda instancia, los órganos jurisdiccionales sentenciaron en favor de la Caja Piura, ordenando así el lanzamiento del señor Evert del inmueble. En sede casatoria, la Sala Suprema admitió el recurso agregando, de forma extraordinaria, la causal de procedencia sobre la aplicación del artículo 2014° del Código Civil. Sin embargo, en la casación materia de análisis, la Corte Suprema no justifica -en ningún extremo- la aplicación del referido artículo y si el caso se enmarca en los supuestos de hecho que presupone el mismo; es decir, si el mutuo disenso se encuentra dentro de las causales del artículo 2014° del Código Civil.

Sin perjuicio de tal omisión, lo cierto es que la Sala Civil Transitoria realizó una interpretación del artículo 2014° del Código Civil que no se ajusta a la decisión vinculante establecida por el Tribunal Constitucional. De esta manera, a pesar

de que la jurisprudencia de las Salas Supremas se ha venido alineando a la interpretación emitida por el Tribunal Constitucional a partir de la decisión vinculante enmarcada en el Pleno Jurisdiccional del Tercero de Buena Fe, la Sala Civil Transitoria persiste en realizar una interpretación inconstitucional del artículo 2014° del Código Civil.

A partir de estos problemas jurídicos, en el presente informe se podrá determinar que el mutuo disenso sí se encuentra dentro del supuesto de hecho del artículo 2014° del Código Civil, partiendo de una interpretación de la norma, así como de la *ratio* de esta. En tal sentido, la inclusión del artículo 2014° del Código Civil como causal de procedencia excepcional del recurso de casación interpuesto por el señor Evert sí se encuentra justificada, pese a que los fundamentos de dicha causal no fueron expuestos en la sentencia casatoria y ser estos de vital importancia.

De la misma forma se podrá comprobar que la Sala Civil Transitoria inaplica la interpretación del artículo 2014° del Código Civil establecida por el Tribunal Constitucional, a pesar de que dicha interpretación fue establecida en el marco de un proceso de acción de inconstitucionalidad. Es decir, la Corte Suprema omite aplicar una interpretación realizada por el Tribunal Constitucional que le resulta vinculante de conformidad con el artículo 81° de la Ley N.º 31307 - Nuevo Código Procesal Constitucional, norma que establece que las sentencias emitidas por el Tribunal Constitucional en el marco de un proceso de acción de inconstitucionalidad que queden firmes vinculan a todos los poderes públicos y producen efectos generales¹.

Por último, la presente investigación demostrará cómo la Sala Civil Transitoria antes de la emisión de la decisión vinculante del Tribunal Constitucional enmarcada en el Pleno Jurisdiccional del Tercero de Buena Fe también emitió pronunciamientos similares al presente en torno a la aplicación del artículo 2014°

¹ Esta norma se encontraba redactada exactamente igual en el artículo 82° de la derogada Ley N.º 28237 - Código Procesal Constitucional.

del Código Civil. Tales decisiones, como la materia de esta investigación, distan de la interpretación realizada por el Tribunal Constitucional, y no analiza correctamente la vertiente subjetiva de la buena fe que debe tener el tercero que pretende adquirir en virtud del artículo 2014° del Código Civil.

II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES

2.1. Antecedentes

En el año 2007 el señor Evert adquirió, a través de un contrato de compraventa, el inmueble inscrito en la Partida Electrónica N.º 02017902. Esta compraventa se inscribió en el asiento C00002 de la referida Partida.

Posteriormente, en el año 2014 el señor Evert decidió transferir su propiedad a la señora Ruth mediante un contrato de compraventa, debiendo pagar la adquirente la suma de US\$ 1,000.000.00 (Un millón de dólares americanos) por la referida venta. Esta compraventa se materializó a través de una minuta que fue elevada a escritura pública el 25 de agosto de 2014, en la cual se dejó constancia que se anexó la Orden de Pago emitida por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura (en adelante, “Caja Piura”), a solicitud la señora Ruth, en favor del señor Evert por la suma de S/ 2'800.000.00 (Dos millones ochocientos mil soles). Cabe mencionar que el tipo de cambio para aquella fecha era de 2.80, con lo cual dicha orden de pago servía como medio de pago por la compraventa del inmueble. La referida compraventa fue inscrita en el asiento C00003 de la Partida Registral del inmueble.

Si bien el contrato de compraventa no contenía una cláusula de reserva de propiedad, debido a que la señora Ruth entregó la orden de pago en favor del señor Evert por la suma pactada, lo cierto es que el señor Evert nunca hizo entrega posesoria del inmueble, dado que esta se daría cuando el señor Evert logre cobrar la suma otorgada a través de la orden de pago.

En virtud de la emisión de la orden de pago, cuando el señor Evert decide acudir a la Caja Piura a cobrar la orden de pago que tenía a su favor le negaron el pago debido a que la señora Ruth no poseía fondos en sus cuentas. Ante este hecho, el señor Evert se comunicó con la señora Ruth a efectos de advertir que no ha podido cobrar la suma pactada por la compraventa.

La señora Ruth, lejos de oponerse a lo reclamado por el señor Evert, reconoce encontrarse sin fondos, razón por la cual el 12 de noviembre de 2014 decide voluntariamente suscribir el contrato de mutuo disenso con el señor Evert, a través del cual se deja sin efecto el contrato de compraventa del inmueble. Este contrato fue elevado a escritura pública en la misma fecha, pero no fue inscrito en la Partida Registral del inmueble, con lo cual quien continuaba apareciendo como propietaria registral era la señora Ruth.

Cabe precisar que el señor Evert siempre se mantuvo en posesión del inmueble ya que, al no haber recibido el pago por la compraventa, no hizo entrega del bien. De la firma forma, luego de suscrito el mutuo disenso, el señor Evert continuó en posesión ininterrumpida del inmueble, ejerciendo actos como propietario sobre este.

La señora Ruth, al advertir que, según Registros Públicos, continuaba siendo la propietaria del inmueble, decidió maliciosamente hipotecar el inmueble a la Caja Piura para posteriormente transferir el mismo a dicha Caja, mediante un contrato de dación en pago elevado a escritura pública el 9 de marzo de 2017 e inscrito en el asiento C0004 de la Partida Registral del inmueble. Para esta fecha quien continuaba siendo poseedor el inmueble era el señor Evert, en virtud del contrato de mutuo disenso que le retornó la propiedad del inmueble.

Ante esta nueva titularidad registral del inmueble, la Caja Piura decidió iniciar un proceso de reivindicación contra el señor Evert, pues afirma ser la propietaria del inmueble ya que habría actuado de buena fe y conforme a la información de Registros Públicos para adquirir la propiedad del inmueble.

Además, sostiene que el contrato de mutuo disenso no le es oponible toda vez que el mismo no fue inscrito en Registros Públicos y solo le es oponible a las partes que lo suscribieron.

2.2. Hechos relevantes del caso

Las sentencias de primera y segunda instancia declararon fundada la demanda fundamentando, en concreto, que el contrato de mutuo disenso celebrado entre el señor Evert y la señora Ruth fue pasible de ser inscrito en la Partida Registral del inmueble luego de ser celebrado, sin embargo, no se hizo. En línea con lo anterior, la Caja Piura adquirió la propiedad amparándose en lo que constaba en Registros Públicos, es decir, en que la propietaria del inmueble era la señora Ruth. En tal sentido, determinaron que no era posible amparar la propiedad del señor Evert debido a la negligencia de no haber inscrito su propiedad pese a que transcurrieron alrededor de tres años desde la celebración del mutuo disenso y la transferencia de propiedad en favor de la Caja Piura.

A partir de lo decidido, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, en sede casatoria, resuelve el caso confirmando la decisión de las instancias precedentes aplicando una interpretación del artículo 2014° que dista de lo decidido en Pleno Jurisdiccional del Tercero de Buena Fe emitido por el Tribunal Constitucional y de obligatorio cumplimiento.

III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

Los problemas jurídicos materia de análisis del presente informe son los siguientes:

Problema principal

Persistencia de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema en aplicar de manera inadecuada el artículo 2014° del Código Procesal Civil

Problemas secundarios

Primer problema secundario: ¿Estuvo justificada la inclusión de la infracción normativa del artículo 2014° del Código Civil como causal de procedencia excepcional?

Segundo problema secundario: ¿En qué consiste la institución de cosa juzgada en un proceso de acción de inconstitucionalidad?

IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A

4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema declaró la procedencia del recurso de casación interpuesto por el señor Evert, sin embargo, además de las causales invocadas por el recurrente, excepcionalmente incorporó la causal sobre la interpretación del artículo 2014° del Código Civil. Sin embargo, lejos de justificar esta inclusión excepcional, la Sala Civil Transitoria da por hecho que el caso concreto se encuentra enmarcado en el supuesto de hecho que prevé el referido artículo y, por tanto, es posible de ser aplicado al caso.

No obstante, lo cierto es que el presente caso posee una especial particularidad, toda vez que el artículo 2014° del Código Civil, explícitamente estipula lo siguiente:

Artículo 2014. Principio de fe pública registral

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

anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

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

Teniendo en consideración la literalidad de la norma, en el presente caso es preciso acotar que el título que inicialmente le habría otorgado la titularidad del inmueble a la señora Ruth fue dejado sin efectos a través de un contrato de mutuo disenso. En tal sentido, a través del mutuo disenso cesaron los efectos de la compraventa celebrada entre el señor Evert y la señora Ruth. No obstante, la ineficacia no se encuentra literalmente dentro los supuestos establecidos en el artículo 2014° del Código Civil.

Entonces, a partir de ello cabe preguntarse si la eficacia se encuentra inmersa dentro del artículo 2014° del Código Civil, pues solo de esta forma se podrá responder a la pregunta si la Sala Civil Transitoria incorporó de forma (in)correcta la causal excepcional vinculada a la aplicación del artículo 2014° del Código Civil.

Preliminarmente la respuesta a esta pregunta se obtiene luego de analizar y aplicar métodos de interpretación del derecho. Claro está que la ineficacia no se encuentra de forma explícita en los supuestos establecidos en la norma sustantiva, sin embargo, considero que sí es posible determinar la inclusión de este supuesto dentro del artículo 2014° del Código Civil, a través del método de interpretación extensiva.

En primer lugar, se debe partir de la premisa que el origen de la redacción del artículo 2014° del Código Civil proviene de la Ley Hipotecaria Española, y su naturaleza es preferir al tercero que adquiera onerosamente y de buena fe de quien aparece como propietario en el Registro de Inmuebles, aunque el título de este, por algún motivo, sea invalido o ineficaz. En este sentido, si bien no existe tipificada explícitamente la causal de ineficacia por mutuo disenso, lo cierto es que esta se encuentra enmarcada en el artículo 2014°

del Código Civil, toda vez que la *ratio* de la norma es que el título del transferente contenga algún vicio que limite el ejercicio de la propiedad y que este sea desconocido por el adquirente.

A través de la interpretación extensiva se denotará la particularidad del artículo 2014° en el presente análisis, ya que, el mutuo disenso, al ser un supuesto de ineficacia, es posible de ser incluido dentro del mismo por ser un supuesto implícito que se encuentra en el referido artículo.

Por último, esta interpretación se complementa lógicamente con el supuesto de hecho de la norma existente, dando pie a que la consecuencia jurídica que otorga la norma sea aplicada de la misma forma al supuesto de mutuo disenso.

En segundo lugar, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema ha obviado lo establecido en el artículo 81° del Nuevo Código Procesal Constitucional, en el que se prevé que las sentencias emitidas por el Tribunal Constitucional en el marco de un proceso de acción de inconstitucionalidad tienen carácter de cosa juzgada y vinculan a todos los poderes públicos y producen efectos generales desde el día siguiente a la fecha de su publicación. Al ser la sentencia de un proceso de acción de inconstitucionalidad una del tipo interpretativa, todos los poderes públicos deben emplear la interpretación que el Tribunal Constitucional le ha dotado, pues solo de esta forma se respetarán las garantías y derechos fundamentales establecidas en la Constitución.

La sentencia derivada de un proceso de acción de inconstitucionalidad posee la particularidad de ser una del tipo interpretativa a través de la cual el Tribunal Constitucional establece los parámetros de interpretación que se deben aplicar a la norma cuestionada. En tal sentido, incluso en el supuesto que la demanda de inconstitucionalidad sea declarada desestimada, si en la sentencia existe una fundamentación del por qué la norma cuestionada sí es constitucional, esta interpretación será vinculante para todos los poderes públicos, conforme lo prevé el artículo 81° del Nuevo Código Procesal

Constitucional. Lo mencionado se fundamenta en que la interpretación brindada por el Tribunal Constitucional servirá como criterio al aplicar tal norma pues, dicha interpretación, será acorde con la Constitución.

A pesar de que la Sala Civil Transitoria estableció de forma excepcional la infracción normativa del artículo 2014° del Código Civil, al analizar dicha causal, la Sala Suprema se aparta manifiestamente de la decisión vinculante establecida por el Tribunal Constitucional a través del Pleno Jurisdiccional del Tercero de Buena Fe, vinculado a la aplicación del artículo 2014° del Código Civil.

Por último, el sentido de la decisión emitida en este proceso se deriva de una incorrecta -y reticente- aplicación del artículo 2014° por parte de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República.

Antes de la emisión de la sentencia derivada del Pleno Jurisdiccional del Tercero de Buena Fe, la Sala Civil Transitoria emitió pronunciamientos respecto a la aplicación del artículo 2014° del Código Civil, entre estos tenemos las Casaciones 2238-2017 Ica y 1988-2018 San Martín, a través de las cuales es posible advertir que, al igual que con la casación materia de análisis, la Sala Civil Transitoria sustenta el análisis de la buena fe del artículo 2014° del Código Civil sosteniendo que para que se configure el supuesto de tercero de buena fe registral, este únicamente tiene la carga de revisar los asientos y títulos archivados del título en virtud del cual habría adquirido su transferente.

El análisis de la buena fe realizado por la Sala Civil Transitoria solo se circunscribe a la mera revisión de los asientos y títulos archivados de la Partida Registral del inmueble, desconociendo así la vertiente subjetiva de la buena fe establecida por el Tribunal Constitucional, mediante la cual se exige al adquirente un actuar con un deber de diligencia mínimo que se configura a través de la revisión posesoria del inmueble que pretende adquirir.

Pues bien, luego de la emisión de la sentencia derivada del Expediente N.º 018-2015-PI/TC “Caso Tercero de Buena Fe” emitida en el año 2020, entre la Sala Civil Permanente y la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema han emitido alrededor de treinta (30) casaciones en las que realiza un análisis de fondo sobre la aplicación del artículo y en las que se interpretó la buena fe del artículo 2014º del Código Civil desde una vertiente subjetiva, manifestada con un deber mínimo de diligencia del adquirente que se materializa con la revisión de la posesión del inmueble que va a adquirir.

No obstante, a pesar de que la Sala Civil Permanente y la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema en sentencias posteriores al año 2020 sí han venido aplicando el criterio del Tribunal Constitucional en torno a la interpretación del artículo 2014º del Código Civil, la Sala Civil Transitoria aún se muestra reticente en variar el criterio interpretativo del artículo 2014º del Código Civil que venía teniendo antes del año 2020, conforme se ha mencionado en las sentencias citadas precedentemente.

Muestra de ello es la interpretación realizada en la sentencia materia del presente estudio en la que, lejos de alinearse con las interpretaciones emitidas por la Sala Civil Permanente y la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema, opta por continuar con una interpretación contraria a lo decidido por el Tribunal Constitucional en el Pleno Jurisdiccional del Tercero de Buena Fe.

4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución

La decisión adoptada por la Sala Civil Transitoria, de incluir excepcionalmente el artículo 2014º del Código Civil como infracción normativa en la casación materia de análisis, coincide con la finalidad del supuesto de procedencia excepcional del recurso de casación, dado que el referido artículo es el único aplicable al caso concreto que ayuda a resolver la controversia. No obstante, lo más adecuado habría sido un mayor

desarrollo de las razones por las cuales consideró pertinente incluir al mutuo disenso como un supuesto aplicable en el artículo 2014° del Código Civil.

Asimismo, la decisión adoptada por la Sala Suprema es errónea al inaplicar la decisión vinculante emitida por el Tribunal Constitucional en el marco del Pleno Jurisdiccional del Tercero de Buena Fe, lo cual ha generado la pérdida del derecho de propiedad del señor Evert y otorgarle el mismo a la Caja Piura, pese a que no se analizó la correcta configuración de la buena fe de esta última, conforme a la decisión vinculante del Tribunal Constitucional.

Por estas razones, la decisión contenida en la Casación N.º 2721-2021 Lambayeque incurre en errores procesales que devinieron en un manifiesto error sustantivo del derecho, en torno a la correcta aplicación del artículo 2014° del Código Civil.

V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

PROBLEMA SECUNDARIO 1: ¿Estuvo justificada la inclusión de la infracción normativa del artículo 2014° del Código Civil como causal de procedencia excepcional?

Sobre la procedencia excepcional del recurso de casación. –

La casación es un recurso extraordinario y estrictamente limitado a determinadas causales que habilitan la posibilidad de que las partes de un proceso puedan interponerlo. Erróneamente se considera como una suerte de “tercera instancia” para discutir el (los) derecho(s) materia de litis, cuando en realidad, de acuerdo con la finalidad de este recurso, prevista en el artículo 384° del Código Procesal Civil, es la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y a la uniformidad de la jurisprudencia por la Corte Suprema de Justicia.

La particularidad que posee el interponer un recurso de casación se circunscribe a la exigibilidad del cumplimiento de los requisitos de

procedencia que debe cumplir el recurrente para que su recurso sea declarado procedente. A efectos del presente informe, es preciso acotar que en el año 2022 entró en vigor la Ley N.º 31591 por medio de la cual se modificaron artículos del Código Procesal Civil correspondientes a las causales de procedencia del recurso de casación. Sin embargo, considerando que el presente informe jurídico versa respecto de una casación que fue interpuesta en el año 2020, el análisis estrictamente versará de la normativa aplicable al momento en el que se interpuso el recurso de casación; esto es, las normas relativas al recurso de casación, antes de sus modificatorias implementadas con la Ley N.º 31591.

Los artículos 387º y 388º del Código Procesal Civil, antes de sus modificatorias del año 2022, regulaban los requisitos de admisibilidad y procedencia del recurso de casación, los cuales eran de cumplimiento obligatorio para que el recurso sea calificado positivamente. No obstante, el Código Procesal Civil también reguló un supuesto de procedencia excepcional del mencionado recurso, que se encontraba previsto en el artículo 392-Aº del referido cuerpo normativo. Este artículo expresaba lo siguiente:

Artículo 392-A. Procedencia excepcional

Aun si la resolución impugnada no cumpliera con algún requisito previsto en el artículo 388, la Corte puede concederlo excepcionalmente si considera que al resolverlo cumplirá con alguno de los fines previstos en el artículo 384.

Atendiendo al carácter extraordinario de la concesión del recurso, la Corte motivará las razones de la procedencia.

El citado artículo permitía que, en caso un recurso de casación no haya cumplido con alguno de los requisitos de procedencia previstos en el artículo 388º del Código Procesal Civil, este igual podrá ser declarado procedente solo si la Sala Suprema considera que al momento de conocer la causa podrá cumplir con alguno de los fines de la casación previstos en el artículo 384º

del referido Código. No obstante, la procedencia de dicho recurso no deberá enmarcarse en un mero decreto de mero trámite, sino que, al ser una procedencia excepcional del recurso, la norma le exige a la Corte motivar la decisión por la que ha concedido el recurso a través de la procedencia excepcional.

En otras palabras, solo si la Corte Suprema considerase que conocer el fondo del recurso interpuesto ayudará con (i) la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto, o (ii) la uniformidad de la jurisprudencia por la Corte Suprema de Justicia, entonces, mediante resolución motivada, podrá declarar procedente el recurso incluso si el recurrente no cumplió con alguno de los requisitos de procedencia del artículo 388° del Código Procesal Civil, siempre y cuando se motive respecto de la procedencia excepcional.

Al respecto, sobre el ya derogado artículo 392-A del Código Procesal Civil, Hurtado, sostiene que el recurso de casación, aun cuando no cumpla íntegramente con los requisitos sustantivos exigidos, podría ser excepcionalmente admitido cuando se advierta la existencia un interés jurídico relevante, en virtud del cual se encuentre justificada la revisión por la Corte Supremo. Tal circunstancia permitiría satisfacer los fines nomofilático y uniformador de este recurso, en la medida que en la resolución que emita el supremo tribunal poseería un impacto que trasciende el interés individual de las partes litigantes (*ius litigatoris*), y además contribuiría a la fijación de criterios jurisprudenciales aplicables a supuestos análogos futuros, fortaleciendo así la correcta interpretación y aplicación del ordenamiento jurídico (*ius constitutonis*). (2016, p. 363)

De esta forma, la facultad legal otorgada a la Corte Suprema, a su vez le habilita a incorporar al recurso de casación causales de procedencia que no hubiesen sido invocadas en el escrito que contenga el recurso. Ello se relaciona directamente con el principio *iura novit curia*² por medio del cual es

² **Artículo VII Código Civil.** - *Los jueces tienen la obligación de aplicar la norma jurídica pertinente, aunque no haya sido invocada en la demanda.*

el juez quien conoce el derecho y no está limitado a aplicar solo las normas invocadas por las partes, siempre que no se transgredan los límites del referido principio. Un claro ejemplo de la aplicación de la procedencia excepcional se encuentra enmarcada en la sentencia del Sexto Pleno Casatorio Civil, a través de la cual la Corte recurrió al artículo 392-A del Código Procesal Civil y, de tal forma, incluyó causales de procedencia que no fueron explícitamente invocadas por el casacionista.

De la casación materia de análisis se advierte que la Sala Civil Transitoria, amparándose en el artículo 392-A del Código Procesal Civil, incluyó como causal de procedencia el artículo 2014° del Código Civil, pese a que dicha norma no fue invocada en el recurso de casación. La Sala Civil Transitoria antes de proceder a la aplicación del artículo 2014° del Código Civil en el caso concreto, únicamente fundamentó lo siguiente:

(...) excepcionalmente, infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil, a fin que se establezca si para estar protegido por dicha norma, basta acreditar la concurrencia de una buena fe subjetiva, o, además, se requiere la presencia de una buena fe objetiva (conducta diligente). (p. 13)

Sin existir mayor análisis al respecto, la Sala Civil Transitoria decidió aplicar este artículo como una causal excepcional; sin embargo, previamente no ahondó el caso en análisis a fin de justificar si realmente nos encontramos ante uno de los supuestos previstos en el artículo 2014° del Código Civil. La Sala Civil Transitoria únicamente se ciñó a analizar la aplicación del incorporado artículo sin verificar si el mismo resultaba aplicable al caso en concreto. Es decir, contrariamente a lo que prevé la norma, la Sala Civil Transitoria no justificó las razones por las que consideró que resultaba relevante incorporar como causal de procedencia excepcional una posible infracción al artículo 2014° del Código Civil.

Por tal razón, la primera cuestión problemática del presente informe se funda en si ¿la Sala Civil Transitoria incluyó correctamente el artículo 2014° como

causal de procedencia excepcional del recurso de casación? A efectos de obtener una respuesta al respecto, en el siguiente acápite analizaré el artículo 2014° del Código Civil, las posibles normas pertinentes al caso, y de esta forma verificar si el artículo 2014° del Código Civil es aplicable al caso concreto.

Análisis al artículo 2014°. -

El artículo 2014° del Código Civil peruano regula el principio de fe pública registral, a través del cual el ordenamiento protege al tercero que, confiando en lo inscrito en registros, decide adquirir un derecho de la persona que, según registros, aparece con facultades para hacerlo. Explícitamente, el actual artículo 2014° se encuentra redactado de la siguiente manera³:

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

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

A diferencia del régimen tradicional de adquisición, en el cual se obtiene un derecho de propiedad de quien antes fue su legítimo propietario, el artículo 2014° del Código Civil contempla un supuesto excepcional de protección de una adquisición a non domino (de quien no es propietario). El sentido de la protección de quien adquiere confiando en la información registral reside en la necesidad de salvaguardar la seguridad del tráfico inmobiliario. No obstante, este supuesto de adquisición excepcional no opera automáticamente con la sola confianza en lo inscrito en registros, sino que

³ La versión primigenia del artículo 2014° del Código Civil fue modificada a través de la Ley N° 30313 promulgada en el año 2015.

exige el cumplimiento de presupuestos esenciales por parte del tercero adquirente. De esta forma se configurará un supuesto de fe pública registral.

El sentido por el cual es necesario que el tercero adquirente cumpla con determinados presupuestos para que se configure su adquisición se deriva en que, a través de la aplicación del artículo 2014º, el sistema jurídico protegerá una adquisición derivada de un no propietario por encima de un derecho de propiedad adquirido -pero no inscrito- del anterior propietario.

En la misma línea, Bigio, en la Exposición de Motivos del Código Civil de 1984, se ha pronunciado al respecto, manifestando lo siguiente:

Si una persona adquiere de otra un derecho y sucede que el derecho del otorgante es nulo, "el derecho común" establece que será nulo también el del adquirente. Nulo el derecho del otorgante es también nulo el del adquirente, porque nadie puede transferir más de lo que tiene y nadie puede adquirir mayor o diverso derecho que aquel que se le transmite.

Esa solución, dada por "el derecho extrarregistral", es sacrificada sin embargo por la "seguridad del tráfico", que expresa que si esa nulidad no aparece del registro, el adquirente adquiere bien y la nulidad del título del otorgante no lo perjudica.

La seguridad del tráfico sacrifica la aplicación del derecho común.
(1990, p. 13)

De esta forma, a diferencia de la aplicación del "derecho común", es posible advertir que el artículo 2014º del Código Civil protege un supuesto de transferencia de propiedad extraordinario por medio del cual se ampara la propiedad de un tercero adquirida de un *non domino*.

De acuerdo con la literalidad del artículo 2014º del Código Civil, para que se configure un tercero registral, es indispensable que concurren los siguientes

elementos: (i) tiene que ser un tercero, (ii) debe haber adquirido a título oneroso, (iii) debe haber contratado con el titular registral y que el supuesto por el cual el título del otorgante se encuentra viciado no conste en registros, (iv) tiene que actuar de buena fe, y (v) debe inscribir su derecho.

Antecedente normativo y fuente inspiradora del artículo 2014º. –

La actual norma que prevé la fe pública registral tuvo como antecedente normativo inmediato al artículo 1052º del Código Civil de 1936, que regulaba lo siguiente:

Los actos que se ejecuten o los contratos que se otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a los que con ella hubiesen contratado por título oneroso aunque se anule el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro

De acuerdo con Vargas, el principio en análisis se encontraba previsto en el Código Civil de 1936 de forma general mas no específica, a diferencia del artículo 2014º del actual Código (2020, p. 59). Es decir, únicamente se reguló el supuesto general: dotar de protección al tercero que adquiere un derecho del titular registral del bien, aunque el título de este último no sea eficaz.

Si bien el antecedente normativo del actual artículo 2014º del Código Civil es el artículo 1052º del Código Civil de 1936, lo cierto es que la redacción actual del principio de fe pública registral tiene como fuente inspiradora el artículo 34º de la Ley Hipotecaria española, el cual regula expresamente lo siguiente:

El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas

que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

La redacción de la norma española posee una notable similitud con la redacción original del artículo 2014° del Código Civil peruano, aunque con determinados matices a la redacción actual, particularmente a partir de la modificación al referido artículo efectuada mediante la Ley N° 30313. No obstante, se puede apreciar que el sentido de la norma española también se sustenta en la protección del tercero que confió en la información inscrita en registros, sin perjuicio de lo que en el plano extrarregistral pueda existir.

De acuerdo con Saborido (2022), el fundamento de este principio se funda en la imperiosa necesidad de generar predictibilidad jurídica en la contratación inmobiliaria, el cual habría sido el propósito perseguido desde la primera Ley Hipotecaria española.

Independientemente de la diferente redacción que tienen los cuerpos normativos mencionados con el artículo 2014° del actual Código Civil, lo cierto es que puede afirmarse con claridad que tanto su antecedente normativo -artículo 1052° del Código Civil peruano de 1936- como su fuente inspiradora -artículo 34° de la Ley Hipotecaria española- comparten una finalidad común: brindan protección jurídica al tercero que, confiando en la información registral, adquiere un derecho de propiedad de quien aparece como facultado para disponer del mismo. En tal sentido, se concluye que la *ratio legis* subyacente a las fuentes del artículo 2014° del Código Civil es proteger al tercero de buena fe que confió en lo inscrito, frente a información no inscrita que demuestre que el otorgante no posee facultades para transferir el derecho que otorgó.

Aplicación jurisprudencial del artículo 2014°. –

En el año 2020, el Tribunal Constitucional emitió la sentencia derivada de la acción de inconstitucionalidad signada con el Expediente N° 018-2015-PI/TC “Caso Tercero de Buena Fe” a través de la cual el máximo intérprete de nuestra Constitución determinó cuál es la interpretación constitucional del artículo 2014° del Código Civil.

A través de los fundamentos 58, 59, 60, 61 y 62 de la referida sentencia, el Tribunal Constitucional, citando interpretaciones realizadas por la Corte Suprema en casos anteriores de distinta naturaleza, concluyó que al momento de analizar la aplicación del artículo 2014° del Código Civil resulta indispensable que, al analizar la buena fe del tercero, supone que este, en un actuar diligente, revise la situación posesoria del bien que será materia de adquisición. Actualmente, a esto se le conoce como la vertiente subjetiva de la buena fe en casos de fe pública registral.

De tal forma, el Tribunal Constitucional terminó con la incertidumbre existente en aquel entonces en torno a qué actos eran suficientes para determinar la buena fe del tercero que adquiriera amparándose en el artículo 2014° del Código Civil.

Análisis: ¿hizo bien la Corte Suprema en incluir el artículo 2014° del Código Civil como una causal excepcional del recurso de casación presentado por el señor Evert? -

La Sala Civil Transitoria declaró la procedencia del recurso de casación del señor Evert, sin embargo, además de las causales invocadas por el impugnante, excepcionalmente se incorporó la causal sobre la interpretación del artículo 2014° del Código Civil. No obstante, la Sala Civil Transitoria da por hecho que el caso concreto se encuentra enmarcado en el supuesto de hecho que prevé el referido artículo y, por tanto, es posible de ser aplicado al caso.

Sin embargo, lo cierto es que el presente caso posee una especial particularidad, toda vez que, de una lectura del artículo 2014° Código Civil,

es posible advertir que el supuesto de hecho previsto en esta norma es que se preferirá al tercero que adquiere de buena fe a título oneroso de quien aparece en registros (el transferente) aunque el título de este último se anule, rescinda, cancele o resuelva. Es decir, así el título del transferente se encuentre enmarcado en alguno de los cuatro (4) supuestos resaltados, se preferirá al tercero que adquirió de buena y onerosamente.

En el presente caso es preciso acotar que el título que inicialmente le habría otorgado la titularidad del inmueble a la señora Ruth fue dejado sin efecto a través de un contrato de mutuo disenso. En este sentido, teniendo en consideración que el mutuo disenso es una institución civil por la que se deja sin efecto un contrato preexistente, cabe preguntarse si el mutuo disenso se encuentra inmerso dentro del artículo 2014° del Código Civil, pues solo de esta forma se podrá responder a la pregunta si la Sala Civil Transitoria incorporó de forma (in)correcta la causal excepcional vinculada a la aplicación del artículo 2014° del Código Civil. Lamentablemente esta respuesta no la brinda la casación materia de análisis pues, aparentemente, la Sala Suprema da por sentada la aplicación del artículo 2014° al caso concreto, aunque desarrolla tal análisis.

A continuación, se analizará si es posible determinar la inclusión de este supuesto dentro del artículo 2014° del Código Civil.

Naturaleza del mutuo disenso. -

El mutuo disenso se encuentra tipificado en el libro de obligaciones del Código Civil peruano, concretamente en el artículo 1313°:

Por el mutuo disenso las partes que han celebrado un negocio jurídico acuerdan dejarlo sin efecto. Si perjudica el derecho de tercero se tiene por no efectuado.

De una primera lectura del referido artículo se puede advertir que el mutuo disenso se sustenta en el común acuerdo de las partes de dejar sin efecto un

contrato preexistente. Sin embargo, curiosamente, este artículo se encuentra dentro del libro de las obligaciones del Código Civil.

Al respecto, León Barandiarán manifiesta que:

(...) el mutuo disenso no es un modo genérico de extinción de las obligaciones; solo puede tener lugar relativamente a las convencionales, y aun dentro de éstas con ciertas limitaciones. Es por eso que casi todos los Códigos al organizar el régimen propio de los contratos, es que mencionan el contrario consensus, indicando que el contrato obliga a las partes, pero que puede ser revocado de común acuerdo, o sea, que por este modo pueden extinguirse las obligaciones creadas por tal contrato. (1992, p. 601-602)

La razón por la que el mutuo disenso se encuentra dentro del libro de las obligaciones radica en lo mencionado por el referido profesor: a través del mutuo disenso también es posible desaparecer el contrato del que se derivan las obligaciones, lo que en concreto se podría entender como una forma de extinguir obligaciones.

De la misma forma, el artículo 1363º del Código Civil regula el principio de relatividad contractual, expresando lo siguiente:

Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no transmisibles.

Es decir, para el caso concreto, tanto el artículo 1313º como el artículo 1363º del Código Civil tienen como objetivo la protección del tercero que no fue parte del mutuo disenso y a la que los efectos del mutuo no le serían oponibles (1363º) dado que, de serlo, sería un tercero perjudicado (1313º).

Ahora bien, partiendo de lo mencionado, corresponde analizar si los artículos 1313° y 1363° del Código Civil pueden resolver la controversia sin necesidad de aplicar el artículo 2014° del Código Civil.

En primer lugar, el artículo 1313° del Código Civil protege al tercero que resulte afectado por la celebración del mutuo disenso celebrado entre dos partes ajenas a este. Sin embargo, la naturaleza de este artículo no responde a proteger a cualquier tercero que pueda resultar afectado, dado que para que se proteja al tercero afectado, el tercero debe haber adquirido derecho alguno en virtud del contrato preexistente antes de la celebración del mutuo disenso.

Al respecto, el profesor Barandiarán, sostiene que:

(...) el mutuo disenso se considerará como no producido en cuanto perjudique derechos del tercero. En efecto, los derechos adquiridos medio tempore por terceros no tienen por qué afectarse; para el tercero el nuevo convenio que pone fin al anterior por el cual se transfirió un derecho, que a su vez fue transmitido al tercero, es *res inter alios acta*. (1992, p. 604)

Conforme a la referida interpretación, el supuesto de hecho de la norma, delimitado al presente caso, es el siguiente:

- i) A transfiere en favor de B el inmueble “x”
- ii) B transfiere en favor de C el inmueble “x”
- iii) A y B extinguen la transferencia realizada sobre el inmueble “x” por medio de un mutuo disenso.

La consecución de hechos señalada sí otorga protección al tercero en virtud del artículo 1313° del Código Civil, dado que C habría adquirido de B en virtud del contrato entre A y B. Esta lógica resulta correcta dado que, aplicando normas de derecho común, no es posible desproteger a un sujeto que adquirió de quien es propietario.

Así, el sentido de la norma en torno a la afectación del tercero por la celebración de un mutuo disenso es dotar de seguridad el negocio jurídico por el cual el tercero se hizo con un derecho en virtud de contrato que posteriormente se pretende extinguir.

Un supuesto totalmente diferente es el que se enmarca en el presente caso, el cual contiene la siguiente consecución de hechos:

- i) Evert transfiere en favor de Ruth el inmueble “x”
- ii) Evert y Ruth extinguen la transferencia realizada sobre el inmueble “x” por medio de un mutuo disenso.
- iii) Ruth transfiere en favor de la Caja Piura el inmueble “x”

Conforme es pasible de apreciarse en el presente caso, al momento de la celebración del mutuo disenso, la señora Ruth no había contratado con la Caja Piura sobre el inmueble, con lo cual la Caja Piura no es un tercero que pueda haberse visto afectado y que, por tanto, obtenga protección legal del artículo 1313° del Código Civil.

Por su parte, el artículo 1363° del Código Civil regula el principio de relatividad contractual, a través del cual, al igual que con el 1313° del Código Civil, se pretende proteger al tercero que no fue parte del negocio jurídico. Sin embargo, en el presente caso no es posible concluir ello, dado que el 1363° del Código Civil no es un artículo pensado en resolver controversias derivadas de contraposición de derechos de propiedad. En el presente caso, en el que sí nos encontramos en tal supuesto, corresponde remitirnos a las normas pertinentes que puedan resolver este conflicto. Sobre todo, cuando el derecho de una de las partes se deriva de lo inscrito en registros públicos.

Los fundamentos expuestos también encuentran justificación en que, mientras los artículos 1313° y 1363° del Código Civil protegen a un tercero, dicho tercero es el comúnmente denominado “tercero civil”; mientras que el artículo 2014° del Código Civil protege al denominado “tercero registral”. Ambos “terceros” poseen particularidades diferentes.

Al respecto, Ortiz Pasco (2008) hace notar la diferencia entre estos terceros, para lo cual se remite a lo afirmado por Gómez & del Pozo (2000), quienes esclarecen la diferencia entre el “tercero civil” y el “tercero registral”, al sostener que el tercero civil es aquel sujeto que, sin formar parte de una determinada relación comercial, se ve afectado por sus efectos o consecuencias jurídicas ya que, de no existir interferencia o colisión, no se configuraría jurídicamente como tercero, sino como un extraño absoluto respecto del contrato. Mientras que el tercero registral no solo se identifica como ajeno a la relación jurídica subyacente, sino que se trata de un adquirente, ya sea del dominio de un inmueble o de un derecho real que lo limite. (Como se citó en Ortiz Pasco 2008, p. 1111)

Conforme a lo mencionado por los profesores, la naturaleza de ambos “terceros” es diferente, dado que, a diferencia del tercero civil que es tercero respecto de un determinado negocio, el tercero registral no solo es un tercero de un determinado acto, sino que, además, es un adquirente de un inmueble en virtud de información registral y habiendo inscrito su derecho.

Siendo ello así, en el presente caso, la Caja Piura tiene la particularidad de haber adquirido el inmueble materia del proceso de quien aparecía en registros con facultades para otorgarlo. En tal sentido, en el presente caso no resultan aplicables los artículos referidos a la protección del tercero civil; por el contrario, son aplicables las normas que protegen al tercero registral.

Por tales razones, no es posible aplicar el artículo 1313° ni el 1363° del Código Civil en el caso concreto.

Entonces, ¿es el artículo 2014° del Código Civil la norma idónea para dirimir el conflicto planteado en el caso objeto de análisis? -

Para responder esta pregunta, resulta importante descartar la posible existencia de alguna otra norma que permita solucionar el conflicto entre el derecho de propiedad del señor Evert y la señora Ruth.

Así pues, si bien se podría considerar resolver la presente controversia al amparo de los artículos 1135° y 2022° del Código Civil, ciertamente, el presente caso no se enmarca en ninguno de los supuestos que prevén los mencionados artículos.

- Descarte de aplicación del artículo 1135° del Código Civil

El citado artículo prevé la concurrencia de acreedores a quien una misma persona se ha obligado a entregar un mismo bien inmueble. Explícitamente, el referido artículo estipula lo siguiente:

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 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.

El supuesto de hecho de esta norma surge a partir del supuesto en el que una persona se haya obligado a entregar un bien inmueble a más de una persona. De acuerdo con lo explicado por Avendaño Valdez & Avendaño Arana, con la primera venta se transmite el dominio, de forma tal que cesa el derecho del titular previo del patrimonio. No obstante, si un segundo adquiere con buena fe e inscribe su derecho, el sistema protege a este segundo adquirente en virtud del artículo 1135° del Código Civil y, en consecuencia, desde la inscripción de su derecho en el registro se habrá convertido en el legítimo propietario (2017, p. 79). Veamos si dicho supuesto de hecho se enmarca en el presente caso.

Del caso de la sentencia materia de investigación se puede apreciar que, si bien la señora Ruth sí se obligó a entregar el inmueble a la Caja Piura, no se puede considerar que también se obligó a entregárselo al señor Evert.

Para determinar ello, debemos remitirnos a la naturaleza del acto celebrado entre el señor Evert y la señora Ruth por el cual se podría considerar que esta última se obligó a entregárselo al primero: un contrato de mutuo disenso.

Es a partir de entendimiento de esta figura jurídica que se podrá concluir que la señora Ruth no se obligó a entregar el bien inmueble. Ello es así dado que a través del mutuo disenso las partes que han celebrado un negocio jurídico acuerdan dejarlo sin efecto, generando como consecuencia la extinción del contrato preexistente. Esto último es de particular importancia dado que, con la celebración del mutuo disenso, se dejó sin efecto el contrato de compraventa celebrado entre el señor Evert y la señora Ruth, lo que supone la extinción del contrato de compraventa.

Tal extinción del referido contrato generó que el derecho de propiedad del inmueble haya retornado al señor Evert, no siendo necesaria la entrega del bien inmueble al señor Evert por parte de Ruth. Por esta razón, no puede considerarse que la señora Ruth se obligó a entregar el mismo bien que sí se obligó a entregárselo a la Caja Piura.

Cabe señalar que, si bien se ha determinado la imposibilidad de que la señora Ruth se haya obligado a entregarle el inmueble al señor Evert en el plano jurídico, desde el punto de vista fáctico no es posible determinar una respuesta diferente. Ello se debe a que el señor Evert nunca dejó de poseer el bien inmueble que inicialmente había transferido en favor de la señora Ruth, con lo cual esta última nunca pudo poseer el mismo. Por tal razón, tampoco era posible que esta última entregue un bien que nunca tuvo en posesión.

Por los argumentos mencionados, se puede concluir que el artículo 1135° del Código Civil no es un artículo que pueda ayudar a resolver el presente conflicto, dado que el caso no se enmarca en el supuesto de hecho de la norma mencionada.

- Descarte de aplicación del artículo 2022° del Código Civil

El citado artículo prevé el principio de oponibilidad, de la siguiente manera:

Artículo 2022°

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.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

El párrafo de interés es el primero, dado que a través de este se regula la solución ante conflicto de derechos sobre inmuebles. De acuerdo con Vargas, en el primer párrafo del referido artículo, se determina la respuesta jurídica aplicable ante un conflicto entre derechos reales compatibles de obtener una inscripción registral (2020, p. 68).

En línea con lo anterior, el primer párrafo de esta únicamente podrá ser aplicado ante conflicto de derechos reales compatibles. La compatibilidad referida se deriva de la posibilidad de que ambos derechos reales puedan ser materia de inscripción registral, pues solo de esta manera podrá existir un conflicto de derechos compatibles en sede registral. Un claro ejemplo se puede advertir ante la inscripción de un derecho de usufructo y un derecho de propiedad. Ambos son derechos reales que son compatibles, pues ambos pueden inscribirse en una misma partida registral.

De la misma forma, Santillán sostiene que el principio de oponibilidad consagrado en esta disposición normativa alude a la prevalencia entre derechos compatibles que han accedido a registros, estableciendo que prevalecerá aquel que haya sido inscrito con anterioridad (2022, p. 290). Esta interpretación se condice con la norma establecida, dado que de esta forma la norma podrá resolver los conflictos entre este tipo de derechos.

Sin embargo, el referido párrafo no podrá ser empleado ante supuestos en los que exista incompatibilidad entre los derechos reales en discusión, pues, justamente es la incompatibilidad de estos lo que genera que solo uno pueda ser inscrito. Aquí tenemos por ejemplo el supuesto entre un conflicto de dos derechos de propiedad sobre un mismo inmueble. Evidentemente, al ser ambos derechos de propiedad sobre un mismo bien inmueble en disputa, solo será posible la inscripción registral de uno de estos, pero no el otro. Ello se debe a que, solo uno habría podido adquirir del anterior propietario registral y, en virtud del principio de tracto sucesivo, solo el anterior titular registral podrá transferir su derecho de propiedad a otra persona.

Así pues, en el caso en concreto nos encontramos en el segundo ejemplo mencionado, dado que nos encontramos ante dos personas que pretenden atribuirse un derecho de propiedad sobre un mismo bien inmueble, lo que supone el conflicto de dos derechos incompatibles. Evidentemente, solo uno de estos derechos podría ser posible de ser inscrito por sobre el otro por su incompatibilidad.

Por tal razón, dicho artículo tampoco puede ser empleado para la dilucidación del presente caso, al no resultar aplicable.

Ahora bien, luego de descartar la aplicación de otros artículos para la dilucidación del presente caso, corresponde determinar si la incorporación excepcional del artículo 2014º del Código Civil, como causal de infracción normativa, se encuentra justificada.

Si bien el artículo 2014º del Código Civil no prevé la ineficacia (mutuo disenso) como un supuesto tipificado, lo cierto es que la ineficacia tiene una similitud con todos los supuestos enmarcados en el originario artículo 2014º del Código Civil: estos también generan la ineficacia en sentido amplio del negocio jurídico del transferente.

De una descripción literal de los supuestos establecidos en el originario artículo 2014º del Código Civil, tenemos que tanto la nulidad, anulabilidad,

rescisión o resolución del título del transferente que aparece en registros con facultades para transferir, generan la ineficacia en sentido amplio del título de este.

Ello se condice con lo afirmado por Morales, quien sostiene que “*la ineficacia en sentido amplio incluye la invalidez y la ineficacia en sentido estricto*” (2011, p. 201), que justamente vienen a ser las consecuencias de los supuestos que prevé el artículo 2014° del Código Civil.

De esta forma, al igual que con los supuestos del artículo 2014° del Código Civil, a través del mutuo disenso también se deja sin efecto el contrato del transferente. Es decir, también estamos ante un supuesto de ineficacia. En este sentido, debido a la inexistencia de un supuesto normativo que especifique si la ineficacia se encuentra enmarcada en el artículo 2014° del Código Civil, es preciso recurrir a un método de interpretación jurídica para determinar ello.

En el marco de esta investigación, resulta pertinente recurrir al método de interpretación extensiva, el cual, según postula Barandiarán, requiere de tres condiciones concurrentes: (i) la subsunción implícita del caso en el texto legal; (ii) la preservación de la esencia de la regla general durante la extensión interpretativa; y (iii) la necesaria complementariedad con el marco normativo establecido, asegurando coherencia jurídica integral (1991, p. 83).

Este método de interpretación, a su vez, ha sido materia de análisis de Bobbio, quien manifestó que la interpretación extensiva consiste en aplicar el contenido de una norma jurídica a supuestos que no se encuentran expresamente contemplados en el texto de la norma, siempre que tales supuestos se mantengan dentro del marco normativo que establece su significado (1986). Es decir, se aplica una norma a un determinado supuesto que se encuentre implícito dentro de la misma.

Así pues, a efectos de realizar la interpretación extensiva, corresponde verificar si se cumplen con los requisitos propuestos por León Barandiarán al caso en concreto.

a) Que el caso esté implícitamente incluido en el texto legal

Conforme se ha demostrado, los tres (3) supuestos previstos en el originario artículo 2014º Código Civil tienen como consecuencia la ineficacia del título del transferente. En tal sentido, de forma implícita, se puede determinar que el artículo 2014º del Código Civil también recoge la ineficacia. Por tal razón, al ser el mutuo disenso un supuesto de ineficacia, este se verá enmarcado implícitamente en el artículo 2014º del referido Código.

b) Que en la interpretación extensiva realizada se preserve la esencia de la regla general

La particularidad de la regla general del artículo 2014º del Código Civil es que el tercero desconozca que el título de la persona quien en registros aparece con facultades para otorgarlo, se encuentra inmerso en algún supuesto que genere que esta persona, en realidad, no tenía facultades para transferirle el bien inmueble a su favor.

Pues bien, al incorporar el supuesto de ineficacia en el artículo 2014º del Código Civil no se estaría atentando contra la regla general del artículo, dado que el supuesto de ineficacia también es un supuesto que genera que el transferente, en realidad, no haya tenido facultades suficientes para transferir el inmueble que estaba inscrito a su favor.

Es decir, la naturaleza y el sentido del principio de fe pública registral enmarcado en el artículo 2014º del Código Civil no se verá distorsionado, dado que con el supuesto de ineficacia también se podrá garantizar a finalidad de la norma.

c) Que la interpretación a realizar se complementa con la norma existente

Como se ha podido demostrar, el supuesto de ineficacia del acto es un supuesto que se complementa de forma idónea con el artículo 2014° del Código Civil ya que también es un supuesto a través del cual se podría generar que un tercero adquiriera confiando en lo inscrito en registros pero que su transferente no haya tenido facultades suficientes para transferir el inmueble que adquirió.

En este sentido, se puede apreciar que, al igual que con los supuestos previstos en el artículo en mención, la ineficacia es un supuesto implícito que debe ser considerado parte del artículo 2014° del Código Civil.

En este sentido, de los requisitos mencionados es posible advertir que el supuesto en el que nos encontramos (mutuo disenso) se encuentra incluido implícitamente en el artículo 2014° del Código Civil, dado que a través del mutuo disenso se dejó sin efecto la transferencia en favor de la señora Ruth, y ello generó la Caja Piura adquiera de quien en registros aparecía como propietaria registral.

De lo desarrollado es posible determinar que el mutuo disenso, al ser un supuesto de ineficacia sí se puede enmarcar dentro del artículo 2014° del Código Civil y, por tanto, esta norma sirve como premisa normativa para la dilucidación del presente caso.

A esta misma conclusión arriba Castañeda, quien al analizar la forma en la que debe observarse el mutuo disenso propuso el siguiente ejemplo:

Asimismo, si habiéndose resiliado un contrato de compra-venta de un inmueble que se inscribió en el registro de la propiedad, se omitió inscribir dicha resciliación y el comprador, procediendo de mala fe, transfirió a título oneroso dicho inmueble a un extraño, quien cumplió con inscribir, no obstante que el mutuo constare en escritura pública, el derecho de propiedad que hubiere adquirido el tercero es inimpugnable, por aplicación del art. 1052° del Cód. Civ. Esta solución se produciría a pesar

de que la transferencia se operó después de que la venta hubiera sido resiliada, por lo que el comprador había dejado de ser propietario. (1954, p. 388)

El ejemplo propuesto por Castañeda se propone en el marco del Código Civil de 1936 pero es un supuesto que calza exactamente en el caso concreto, dado que se producen los mismos hechos: un tercero adquiere un derecho de propiedad de quien en registros aparecía como propietario, a pesar de que el título de este último se había dejado sin efecto a través de un mutuo disenso (también denominado en la época como resciliación).

Conforme se puede verificar, la solución que brinda Castañeda se fundamenta únicamente en el artículo 1052° del Código Civil de 1936, el cual previamente hemos desarrollado es el antecedente normativo del artículo 2014° del Código Civil actual. Es decir, la solución se ciñe en la protección del tercero aplicando el principio de fe pública registral, dado que este adquirió confiando en lo inscrito en registros.

Coincido plenamente con Castañeda pues, pese a la existencia de otras normas en aquel entonces, tales como el principio de relatividad contractual, concurrencia de acreedores, etc., la única norma que resuelve la presente controversia es la enmarcada en el principio de fe pública registral.

La jurisprudencia nacional tampoco ha sido ajena a supuestos en los que se disponga la aplicación del artículo 2014° del Código Civil ante supuestos en los que nos encontremos frente a una ineficacia. En el Octavo Pleno Casatorio Civil se discutió el remedio jurídico que debía tener el acto de disposición de un solo cónyuge. Si bien las Salas Supremas deliberaron y concluyeron que estaríamos frente a un acto nulo, lo cierto es que, en el voto en minoría del referido Pleno, cuatro jueces supremos determinaron que en realidad estaríamos frente a un acto ineficaz. No obstante, en el precedente vinculante 5 del referido voto⁴ en minoría se estableció que en el supuesto

⁴ “5. En caso de que el bien y las sucesivas transferencias se encuentren registradas, el tercer adquirente se encontrará protegido por el artículo 2014° del Código Civil, subsistiendo para las

que el bien y las sucesivas transferencias se haya inscrito en registros públicos, el tercer adquirente sí gozaría de la protección del artículo 2014° del Código Civil.

Es decir, los jueces supremos contemplaron la posibilidad que aun declarándose la ineficacia del acto por medio del cual el transferente habría adquirido la propiedad, si el tercero inscribe su derecho y cumple con los demás requisitos puede ser protegido por el artículo 2014° del Código Civil. Este es un claro ejemplo de cómo resulta posible la inclusión de la ineficacia como un supuesto implícito del artículo que regula la fe pública registral en el Código Civil peruano.

Considero que no puede ser de otra manera, dado que, en el presente caso, la Caja Piura adquirió al amparo de lo inscrito en registros públicos y, por tanto, nos encontramos ante un posible supuesto de tercero de fe pública registral, aunque resulta fundamental acreditar si la Caja Piura cumplió con todos los demás requisitos que exige la adquisición en virtud del artículo 2014° del Código Civil, esto es: (i) tiene que ser un tercero, (ii) debe haber adquirido a título oneroso, (iii) debe haber contratado con el titular registral y que el supuesto por el cual el título del otorgante se encuentra viciado no conste en registros, (iv) tiene que actuar de buena fe, y (v) debe inscribir su derecho.

En conclusión, a partir de lo analizado se puede comprobar que la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema ha incorporado válidamente como causal de procedencia excepcional del recurso de casación la posible infracción al artículo 2014° del Código Civil, pues es este artículo el único que ayuda a resolver el conflicto suscitado entre el señor Evert y la señora Ruth.

No obstante, la Sala Civil Transitoria ha incumplido con su deber de motivación al no brindar las razones suficientes del porqué consideró que el presente caso se enmarcaba en el supuesto del artículo 2014° del Código

partes afectadas las posibilidad de solicitar tutela resarcitoria correspondiente.”

Civil. El análisis desarrollado demuestra que no se puede pretender enmarcar un mutuo disenso como supuesto incluido en el artículo 2014° del Código Civil si no se realiza una interpretación minuciosa de diversas instituciones civiles. Lamentablemente, todo el análisis que amerita un supuesto como este no fue desarrollado por la Sala Civil Transitoria, quien dio por hecho que nos encontrábamos ante un supuesto del artículo 2014° del Código Civil sin un análisis pormenorizado al respecto.

PROBLEMA SECUNDARIO 2: ¿En qué consiste la institución de cosa juzgada en un proceso de acción de inconstitucionalidad?

El proceso de acción de inconstitucionalidad se encuentra regulado en el inciso 4 del artículo 200° de la Constitución, así como en el título VI del Código Procesal Constitucional. Por medio de este proceso, se cuestiona una norma con rango de ley por contravenir la Constitución. De conformidad con lo estipulado en el artículo 103° de la Constitución, la fundabilidad de una demanda de inconstitucionalidad tiene como consecuencia dejar sin efecto la norma cuestionada.

Esto último resulta particularmente importante dado que las sentencias emitidas en el marco de un proceso de inconstitucionalidad, una vez que queden firmes adquieren calidad de cosa juzgada y produce efectos generales y vincula a todos los poderes públicos. Explícitamente ello se encuentra enmarcado en el artículo 81° del Código Procesal Constitucional:

Las sentencias del Tribunal Constitucional en los procesos de inconstitucionalidad y las recaídas en los procesos de acción popular que queden firmes tienen autoridad de cosa juzgada, por lo que vinculan a todos los poderes públicos y producen efectos generales desde el día siguiente a la fecha de su publicación.

Los efectos de la sentencia emitida en este proceso constitucional vinculan a todos los poderes públicos, lo supone que todos los órganos

jurisdiccionales como administrativos se encontrarán vinculados a la interpretación realizada por el Tribunal Constitucional en la sentencia emitida.

De acuerdo con Figueroa, los efectos *erga omnes* y de calidad de cosa juzgada que despliega una sentencia emitida en un proceso de acción de inconstitucionalidad se derivan de la característica especial que posee el Tribunal Constitucional: ser el máximo intérprete final de la Constitución. Ello se debe a que, si bien en un Estado Constitucional es pasible que todos los ciudadanos puedan realizar diferentes interpretaciones de la Constitución, lo cierto es que la interpretación prevalente y vinculante es aquella emitida por el Tribunal Constitucional, al ser el garante de la Carta Fundamental (2016, p. 137).

Cabe mencionar que, conforme estipula el artículo 81° del Código Procesal Constitucional, los efectos generales de la cosa juzgada solo se aplican a sentencias derivadas en un proceso de acción de inconstitucionalidad -o de acción popular-. Ello resulta importante tener en consideración, dado que la sola desestimación de una demanda que tiene por objeto que se declare inconstitucional una norma no necesariamente generará efectos de la cosa juzgada. La cosa juzgada referida por el artículo en mención únicamente recae en las sentencias emitidas en el marco de un proceso de inconstitucionalidad, es decir, en las que exista una *ratio decidenci*.

Lo mencionado tiene perfecta sintonía con lo previsto en el artículo 121° del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria al Código Procesal Constitucional en procesos constitucionales:

(..)

Mediante la sentencia el Juez pone fin a la instancia o al proceso, en definitiva, pronunciándose en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho de las partes, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal.

En esa misma línea, Cavani sostiene que la sentencia constituye un acto procesal a través del cual el órgano jurisdiccional emite una decisión, caracterizada por: (i) producir el fin de la instancia o del proceso y (ii) contener un pronunciamiento expreso sobre la controversia (de mérito) sometida a su conocimiento (2017, p. 119).

A través de una interpretación sistemática es posible concluir que cuando el artículo 81° del Código Procesal Constitucional hace referencia a la cosa juzgada de las sentencias firmes emitidas en un proceso de inconstitucionalidad no se refiere a los supuestos en los que se desestime la demanda de inconstitucionalidad a través de cualquier otro tipo de resolución.

Para la correcta aplicación del artículo 81° del Código Procesal Constitucional resulta determinante que el Tribunal Constitucional estime o desestime una demanda de inconstitucionalidad -o de acción popular- a través de una sentencia en la que explique las razones del porqué la norma es constitucional o inconstitucional. Solo en este caso existirá una decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida que, de quedar firme, podrá desplegar los efectos de la cosa juzgada prevista en el artículo 81° del Código Procesal Constitucional.

Por tanto, cuando se desestime una demanda de inconstitucionalidad, solo se podrá aplicar la cosa juzgada prevista en el Código Procesal Constitucional, siempre que la demanda haya sido desestimada a través de una sentencia en la que se expliquen las razones por las que la norma cuestionada es constitucional. Esta decisión tendrá los mismos efectos generales hacia todos los poderes públicos que una demanda que declare la inconstitucionalidad de una norma.

En el caso concreto, la Corte Suprema ha emitido una decisión realizando una interpretación del artículo 2014° del Código Civil; no obstante, es preciso mencionar que en el año 2020 el Tribunal Constitucional emitió el Pleno Jurisdiccional del Tercero de Buena fe, a través de la cual el máximo intérprete de la Constitución emitió una sentencia debidamente motivada por

medio de la cual estableció la interpretación constitucional del referido artículo 2014° del Código Civil.

Sin perjuicio de que en la mencionada sentencia se desestimó la demanda de inconstitucionalidad, el Tribunal Constitucional estableció los criterios por los cuales el artículo 2014° del Código Civil es constitucional. Esta decisión obtuvo firmeza y, por tanto, calidad de cosa juzgada. Por tal razón, de conformidad con lo previsto en el artículo 81° del Código Procesal Constitucional, dicha interpretación tiene efectos generales y vincula a todos los poderes públicos, lo que incluye a la Corte Suprema.

Teniendo en cuenta lo mencionado, corresponde determinar si la Sala Civil Transitoria realizó una interpretación acorde a la decisión emitida por el Tribunal Constitucional en el Pleno Jurisdiccional del Tercero de Buena Fe.

Para determinar ello, en primer lugar, corresponde señalar que la interpretación realizada por el Tribunal Constitucional para declarar la constitucionalidad del artículo 2014° del Código Civil, particularmente se sustentó en un sentido interpretativo del referido artículo que supone en definitiva que para que la buena fe del tercero sea reconocida, es necesario que este haya actuado con la debida diligencia y prudencia exigibles, lo que se traduce en verificar la identidad del poseedor del bien inmueble cuya adquisición se pretende, así como indagar el título o causa jurídica que justifica dicha posesión, a fin de excluir indicios de irregularidad que razonablemente hubieran podido ser advertidos.

Es decir, de lo interpretado por el Tribunal Constitucional se estableció que la buena fe que debe tener el tercero que pretenda adquirir al amparo del artículo 2014° del Código Civil no debe ceñirse únicamente a los supuestos al desconocimiento conforme a lo inscrito en registros públicos -asientos y títulos archivados- (buena fe objetiva), sino que además la buena fe deberá enmarcarse en un actuar diligente del tercero que se configura en la revisión posesoria del inmueble que pretende adquirir (buena fe subjetiva). Solo de

esta manera se podrá considerar que el tercero habría adquirido de buena fe.

La Sala Civil Transitoria analizó la buena fe de la Caja Piura, empleando los siguientes fundamentos:

En el presente caso, la demandante ha demostrado conducirse con buena fe objetiva, pues valiéndose de la información que aparecía en la partida registral N° 02017902 la cual corresponde al inmueble sub litis, en el asiento C00003, figuraba la compraventa a favor de Ruth Maribel Estela Torres celebrado con fecha 25 de agosto de 2014, con su anterior propietario, el ahora demandado casante Evert Ticlahuanca Torres (...)

En cuanto a la buena fe subjetiva, cabe mencionar aquí que, debe ser absuelta teniendo en consideración la denominada teoría de los actos propios, (...). Conforme lo anterior, los jueces de las instancias de mérito han sustentado implícitamente la aplicación de la teoría de los actos propios al caso en concreto, sosteniendo acertadamente que, el demandado-casacionista no ha actuado diligentemente al no haber inscrito oportunamente el instrumento público que contiene el mutuo disenso con fecha 12 de noviembre de 2014, por lo cual, no puede imputarse dicha negligencia a la demandante propietaria, incluso tres años después de haberse celebrado dicho negocio jurídico.

De la decisión adoptada por el Juzgado, se puede apreciar que el Juzgado analiza la buena fe del tercero, tanto en su vertiente objetiva como subjetiva. El Juzgado, de forma correcta, analiza que la Caja Piura sí habría cumplido la vertiente objetiva dado que adquirió en función a lo visible en Registros Públicos (asiento y títulos archivados).

Por su parte, respecto a la vertiente subjetiva, correspondía que la Corte Suprema analice si la Caja Piura desconocía la inexactitud entre lo inscrito y la realidad, así como si cumplió con el mínimo deber de diligencia que ha sido establecida por el Tribunal Constitucional, esto es: comprobar si la Caja Piura

cumplió con verificar quién estaba en posesión del inmueble que pretendía adquirir.

No obstante, al analizar la buena fe subjetiva de la Caja Piura, optó por determinar el grado de negligencia del señor Evert por no haber inscrito el mutuo disenso y haber generado una apariencia registral inexacta con la realidad. Es decir, la Sala Suprema, en lugar de analizar si el tercero (Caja Piura) tuvo buena fe (si cumplió con su deber de diligencia -buena fe subjetiva- de verificación de posesión), realizó un análisis con relación a si el propietario original (señor Evert) tuvo buena fe.

Conforme se advierte, la Sala Civil Transitoria ha desnaturalizado el análisis de buena fe que se debe realizar para que un tercero pueda adquirir una propiedad al amparo de la fe pública registral. La desnaturalización se funda en que, en lugar de analizar la buena fe de la Caja Piura, analizó la buena fe del señor Evert, cuando ello no es objeto de análisis según el artículo 2014° del Código Civil.

Sin razón alguna, la Sala Civil Transitoria se apartó de la interpretación vinculante brindada por el Tribunal Constitucional en el Pleno Jurisdiccional del Tercero de Buena Fe, pese a que esta resulta vinculante a todos los poderes públicos, incluida la Corte Suprema. Esta decisión ocasionó que el señor Evert pierda su derecho de propiedad, dado que se le atribuyó a este la responsabilidad de no inscribir su derecho, cuando lo que correspondía era verificar si Caja Piura verificó la posesión del bien que pretendía adquirir.

De haberse realizado una interpretación acorde a la sentencia emitida por el Tribunal Constitucional en Pleno Jurisdiccional del Tercero de Buena Fe, se habría concluido que la Caja Piura no podía haber adquirido como un tercero de fe pública registral debido a que el señor Evert siempre se mantuvo en posesión del bien inmueble que pretendía adquirir la Caja Piura.

Este sustancial hecho habría desvirtuado la buena fe de la Caja Piura y se habría preferido el derecho de propiedad del señor Evert.

Por lo mencionado, se puede concluir que la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema inaplicó un criterio jurisprudencial vinculante, emitiendo así una decisión con una indebida justificación.

PROBLEMA PRINCIPAL: Persistencia de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema en aplicar de manera inadecuada el artículo 2014

El sentido de la decisión emitida en este proceso se deriva de una incorrecta -y persistente- aplicación del artículo 2014° por parte de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República.

Antes de la emisión de la sentencia derivada del Pleno Jurisdiccional del Tercero de Buena Fe, la Sala Civil Transitoria emitió pronunciamientos respecto a la aplicación del artículo 2014° del Código Civil, entre estos tenemos la Casación N° 2238-2017 ICA y la Casación N° 1988-2018 SAN MARTIN, en las que la Sala Civil Transitoria tuvo un criterio similar. En ambas casaciones⁵, el referido órgano jurisdiccional emitió una decisión fundamentada en un análisis al principio de fe pública registral, no obstante, al abordar la buena fe del tercero, únicamente exige que este haya revisado la información registral. Es decir, no consideró ningún actuar diligente del tercero que trascienda de la sola revisión de la información registral.

De las casaciones mencionadas es posible advertirse que, al igual que con la casación materia de análisis, la Sala Civil Transitoria sustenta el análisis de la buena fe del artículo 2014° del Código Civil sosteniendo que para que se configure el supuesto de tercero de buena fe registral, este únicamente tiene la carga de revisar los asientos y títulos archivados del título en virtud del cual habría adquirido su transferente.

Dicho de otro modo, el análisis de la buena fe realizado por la Sala Suprema solo se circunscribe a la mera revisión de los asientos y títulos archivados de

⁵ Véase el considerando *QUINTO* de la Casación N° 2238-2017 ICA, y el considerando *DECIMO TERCERO* y *DECIMO CUARTO* de la Casación N° 1988-2018 SAN MARTIN.

la Partida Registral del inmueble, desconociendo así la vertiente subjetiva de la buena fe mediante la cual se exige al adquirente un actuar de diligencia mínimo que se configura a través de elementos extra registrales.

Pues bien, luego de la emisión de la sentencia derivada del Pleno Jurisdiccional del Tercero de Buena Fe, de acuerdo con Ortega (2023), a mayo de 2023, se publicaron en el Diario Oficial El Peruano un total de trece (13) sentencias con *ratio decidendi* en torno a la aplicación del artículo 2014° del Código Civil. De la revisión de estas se puede advertir que estas han sido emitidas únicamente por la Sala Civil Permanente y por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema (en adelante, “la Sala Civil Permanente y la Sala de Derecho Constitucional”).

Conforme menciona el autor, del total de las trece (13) casaciones publicadas, en once (11) de estas las Salas hicieron referencia a que, para la configuración de la buena fe del tercero registral, resulta imprescindible que este despliegue un deber mínimo de diligencia, lo que se traduce en la revisión posesoria del inmueble que se pretende adquirir. Incluso, en algunas de casaciones, se optó por citar al Pleno Jurisdiccional del Tercero de Buena Fe, tal como la Casación N.º 2915-2020-Tumbes en la que se cita textualmente al máximo intérprete de nuestra Constitución, específicamente el considerando 9.2 de la sentencia, el cual hace referencia a la vertiente subjetiva de la buena fe que debe tener el tercero que pretende adquirir un derecho de propiedad en virtud del artículo 2014° del Código Civil, esto es: que exista un comportamiento diligente y prudente que se materializa en conocer quién posee el inmueble que se pretende adquirir.

Por su parte, desde mayo de 2023 hasta junio de 2024 (mes emisión de la casación materia de análisis) se publicaron en el Diario Oficial El Peruano un total de diez (10) casaciones⁶ en las que también se realiza un análisis de fondo del artículo 2014° del Código Civil y se examina el alcance de la buena

⁶ Casación N° 3647-2019 JUNIN, Casación N° 925-2021 JUNIN, Casación N° 21507-2021 LA LIBERTAD, Casación N° 1217-2021 LA LIBERTAD, Casación N° 2642-2021 SAN MARTIN, Casación N° 25438-2021 CAJAMARCA, Casación N° 1583-2018 CUSCO, Casación N° 4892-2018 MADRE DE DIOS, Casación N° 6036-2018 UCAYALI y Casación N° 6116-2018.

fe que debe tener el tercero adquirente. La totalidad de estas también han sido emitidas únicamente entre la Sala Civil Permanente y la Sala de Derecho Constitucional.

En dichas casaciones, las referidas Salas Supremas también hacen mención del deber mínimo de diligencia que debe desplegar el tercero, ya sea haciendo mención expresa a los fundamentos empleados en el Pleno Jurisdiccional del Tercero de Buena Fe, o explicando esta vertiente subjetiva de la buena fe.

Las interpretaciones realizadas por la Sala Civil Permanente y la Sala de Derecho Constitucional en los referidos casos sí se ajustan al pronunciamiento emitido por el Tribunal Constitucional en el Pleno Jurisdiccional del Tercero de Buena Fe, a través del cual se interpreta el alcance de la buena fe del tercero.

No obstante, a pesar de que la Sala Civil Permanente y la Sala de Derecho Constitucional en sentencias posteriores al año 2020 sí ha venido aplicando el criterio interpretativo del Tribunal Constitucional en torno a la aplicación del artículo 2014° del Código Civil, la Sala Civil Transitoria persiste en el criterio interpretativo del artículo 2014° del Código Civil que venía teniendo antes del año 2020, conforme se ha visto en las casaciones citadas precedentemente.

Muestra de ello es la interpretación realizada en la sentencia materia del presente estudio en la que, lejos de alinearse con las interpretaciones emitidas por la Sala Civil Permanente y la Sala de Derecho Constitucional, opta por continuar con una interpretación que va contra lo decidido por el Tribunal Constitucional en la sentencia del “Caso Tercero de Buena Fe”.

La continua desconexión existente entre las Salas Supremas genera la pérdida de la predictibilidad que se había logrado en el último lustro en torno a la interpretación del alcance de la buena fe que debe tener un tercero que desea ser protegido por el principio de fe pública registral.

Pese al corto tiempo de publicación que tiene la casación materia de la presente investigación, esta ha generado críticas⁷ por la forma en la que los jueces supremos se han apartado manifiestamente del criterio uniforme que venía siendo adoptado por la Corte Suprema, generando así que la decisión que se adopte en este tipo de casos dependa de la Sala Suprema que se avoque al mismo.

VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

A partir de lo investigado en el presente informe, se pueden concluir las siguientes premisas:

- La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema incluyó de forma pertinente la procedencia excepcional de la infracción normativa del artículo 2014° del Código Civil en el recurso de casación interpuesto por el señor Evert. No obstante, habría sido adecuado que la Sala Civil Transitoria explique las razones por las que consideró que el mutuo disenso se enmarcaba como un supuesto del artículo 2014° del Código Civil.
- El mutuo disenso, al ser un supuesto de ineficacia, al igual que los supuestos tipificados en el artículo 2014° del Código Civil, genera la ineficacia del acto del transferente que aparece con facultades para transferir. En tal sentido, pese a no ser un supuesto taxativo en el artículo 2014° del Código Civil, la ineficacia es un supuesto implícito que también deberá ser considerado cuando se analice el referido artículo.
- La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema inaplicó la cosa juzgada en sentencias derivadas de acciones de inconstitucionalidad al no tener en

⁷ Véase el artículo del profesor Gunther Gonzales Barrón publicado en el “Diario Uno” el día 15 de marzo de 2025.

Véase la publicación realizada por el profesor Rómulo Morales a través de su red social “Facebook” el día 15 de marzo de 2025. Link: <https://www.facebook.com/share/16WdQSNtgt/?mibextid=wwXlfr>

consideración la interpretación constitucional del artículo 2014° del Código Civil relativa al “deber mínimo de diligencia” realizada por el Tribunal Constitucional en el marco del Pleno Jurisdiccional del Tercero de Buena Fe.

- A pesar de que la Sala Civil Permanente y la Sala de Derecho Constitucional después de la emisión del Pleno Jurisdiccional del Tercero de Buena Fe vienen emitiendo decisiones que se ajustan a la interpretación realizada por el Tribunal Constitucional, la Sala Civil Transitoria continúa aplicando una interpretación diferente que nuevamente genera falta de predictibilidad jurídica al momento de aplicar el artículo 2014° del Código Civil.

Por su parte, las recomendaciones que considero pertinentes para tener en cuenta en el futuro son las siguientes:

- Que exista un pronunciamiento vinculante por una alta Corte que defina si la ineficacia es un supuesto implícito dentro del artículo 2014° del Código Civil y si, por tanto, debe ser objeto de análisis en tales casos.
- Ante la existencia de un Pleno Jurisdiccional, emitido en el marco de una acción de inconstitucionalidad, a través del cual se delimitó la interpretación del artículo 2014° del Código Civil, considero relevante que las Salas Supremas se avoquen al cumplimiento de dicha interpretación al ser una sentencia de carácter vinculante para estas. De esta forma se generará mayor predictibilidad de la justicia, ya que el sentido interpretativo será el mismo siempre, sin importar la Sala Suprema que analice el caso.

VII. BIBLIOGRAFÍA

DOCTRINAL

- Avendaño, J. & Avendaño, F. (2017). Colección lo esencial del Derecho 1: Derechos Reales. Lima: *Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú*, 2017.
- Barandiarán, L. (1991). Tratado de derecho Civil. Título Preliminar y Derecho de las personas. Concordado con el Código Civil de 1984. Tomo I. *WG Editor*.
- Barandiarán, J. (1992). *Tratado de Derecho Civil. Título Preliminar y Derecho de las Personas. Concordado con el Código de 1984*. Tomo III. *WG Editor*.
- Bigio, J. (1990). *Exposición de Motivos del Código Civil*. Diario Oficial El Peruano.
- Bobbio, N. (1986). Voz "Analogía". En *Novissimo Digesto Italiano*, Tomo I.
- Castañeda, J. (1954). *Instituciones de Derecho Civil: Derecho de las obligaciones*. Talleres Gráficos Villanueva.
- Cavani, R. (2017). ¿Qué es una resolución judicial? Un breve estudio analítico para el derecho procesal civil peruano. *Ius Et Veritas*: (55). p.119.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/19762/19822>
- Figueroa, E. (2016). La Cosa Juzgada Constitucional: Previsiones y Oposiciones en la interpretación constitucional. *Revista Peruana de Derecho Constitucional*. pp. 135-150.
- Gómez, J & Del Pozo, P. (2000). Estudios sobre Derecho Hipotecario (214). Libro Homenaje a Felipe Osterling Parodi. Volumen II, p.1111.

- Hurtado, M. (2016). Comentario al artículo 392-A del Código Procesal Civil. En Cavani, R. (Ed.), Código Procesal Civil comentado por los mejores expertos (pp.362-266). *Gaceta Jurídica*.
- Morales, R. (2011). Patologías y Remedios Contractuales. *Jurista Editores*.
- Ortega, C. V. (2023). El principio de fe pública registral hoy: ¿todavía existe? *Themis Revista de Derecho*. (83); pp. 75-106. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/28047/26021>
- Saborido, P. (2022). La figura del tercero hipotecario en el sistema registral español. En Gonzales, G. (Eds.), *El tercero de buena fe: examinado por tres continentes*. (pp.93-114) Gonzales Barrón, Gunther.
- Paredes, P. (2021). El rol interpretativo del Tribunal Constitucional: contenido mínimo de la sentencia de inconstitucionalidad, cosa juzgada y precedente. *Laborem*, número 19; pp. 289-311.
- Santillán, P (2022). Sopesando al tercero registral versus el usucapiente: Un enfoque desde el sistema peruano. *Revista Foro Académico*. (20). Pp. 281-310.
- Vargas, L. (2020). *La buena fe en el sistema de transferencia inmobiliario: un análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema* [Tesis de licenciatura, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio PUCP. <https://tesis.pucp.edu.pe/server/api/core/bitstreams/e2ac0129-2d76-4629-9f2b-b88427ad869a/content>

JURISPRUDENCIAL

Tribunal Constitucional del Perú. (2020). *Sentencia del Exp. 0018-2015-PI/TC*. Diario Oficial El Peruano.

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. (2017). *Casación N° 2238-2017 ICA*. Diario Oficial El Peruano.

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. (2018). *Casación N° 1988-2018 SAN MARTIN*. Diario Oficial El Peruano.

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. (2018) *Casación N° 3647-2019 JUNIN*. Diario Oficial El Peruano.

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. (2021). *Casación N° 925-2021 JUNIN*. Diario Oficial El Peruano.

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. (2021). *Casación N° 21507-2021 LA LIBERTAD*. Diario Oficial El Peruano.

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. (2021). *Casación N° 1217-2021 LA LIBERTAD*. Diario Oficial El Peruano.

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. (2021). *Casación N° 2642-2021 SAN MARTIN*. Diario Oficial El Peruano.

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. (2021). *Casación N° 25438-2021 CAJAMARCA*. Diario Oficial El Peruano.

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. (2021). *Casación N° 1583-2018 CUSCO*. Diario Oficial El Peruano.

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. (2018). *Casación N° 4892-2018 MADRE DE DIOS*. Diario Oficial El Peruano.

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. (2018). *Casación N° 6036-2018 UCAYALI*. Diario Oficial El Peruano.

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. (2018). *Casación N° 6116-2018 AREQUIPA*. Diario Oficial El Peruano.

NORMATIVA

Congreso Constituyente Democrático del Perú. (1993). *Constitución Política del Perú*. Diario Oficial El Peruano.

Congreso de la República (1984, 24 de julio) *Decreto Legislativo N° 295. Por el cual se expide el Código Civil Peruano*. Diario Oficial El Peruano

Congreso de la República (1993, 1 de enero) *Decreto Legislativo N° 768. Por el cual se expide el Código Procesal Civil Peruano*. Diario Oficial El Peruano.

Congreso de la República (2021, 23 de julio) *Ley N° 31307. Por la cual se expide el Nuevo Código Procesal Constitucional*. Diario Oficial El Peruano.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

Sumilla: El casante no ha tenido una conducta activa a efectos de inscribir el mutuo disenso con la finalidad de publicitar la situación real del inmueble, en ese sentido, el derecho de propiedad de la demandante no podría verse perjudicado por haberse mantenido oculto dicho documento público, toda vez que, el demandado-recurrente transfirió la propiedad en un primer momento a favor de Ruth Maribel Estela Torres y ésta ejerció los actos de atribución de la propiedad materializados en la constitución de hipoteca y dación en pago, ambos en favor de la demandante, aquella creó una apariencia de propiedad sobre la demandante, no obstante, pese a todos estos actos, el casante continuó en posesión del inmueble objeto de reivindicación, en ese sentido, dicha posesión no resultaría determinante ante su indiferencia en el actuar como un propietario diligente. Siendo esto así, al haberse acreditado la concurrencia de la teoría de los actos propios, la conducta negligente debe ser sancionada, siendo inoponible la posesión sobre el predio sub litis por parte del demandado-casante respecto al derecho de propiedad de la demandante.

Lima, once de junio de dos mil veinticuatro.

El 26 de enero de 2023 se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, por Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ, entrando en funciones a partir del 1 de junio de 2023.

Mediante Resolución Administrativa N.º 000010-2023-SP-SC-PJ del 12 de mayo de 2023, se dispuso que la Sala Civil Permanente remita a la Sala Civil Transitoria los expedientes ingresados con números impares y a partir del 01 de junio de 2023, la Sala Civil Permanente reciba los nuevos ingresos con números pares y la Sala Civil Transitoria con números impares.

Mediante Oficio N.º 050-2023-SCP-P-CS-PJ, de fecha 07 de junio de 2023, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunicó a la Presidencia de la Sala Civil Transitoria, que la entrega de los expedientes será efectuada por el jefe de Mesa de Partes.

Mediante Resolución Múltiple N.º 2 del 09 de junio de 2023, el Colegiado de la Sala Civil Transitoria dispuso la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número dos mil setecientos veintiuno, guion, dos mil veintiuno, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO:

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por el demandado **Evert Ticlihuanca Torres**, mediante escrito con fecha 2 de noviembre de 2020¹, contra la sentencia de vista de fecha 9 de octubre de 2020², emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que resolvió: **CONFIRMAR** la sentencia con fecha 1 de octubre de 2019³, la cual declaró **fundada en parte** la demanda sobre reivindicación interpuesto por Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada-CMAC Piura S.A.C., contra el demandado antes mencionado, en consecuencia, ordenó que éste dentro del plazo de seis días siguientes restituya a favor de la demandante el predio ubicado en la avenida Sáenz Peña N.º 1751, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque; e **infundado** el extremo de indemnización por usufructo y aprovechamiento.

II. ANTECEDENTES:

2.1. Demanda

Mediante escrito con fecha 4 de diciembre de 2017⁴, subsanado por escrito con fecha 26 de enero de 2018⁵, la demandante Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada-CMAC Piura S.A.C., contra Evert Ticlihuanca Torres, planteando como **pretensión principal:** demanda de reivindicación de propiedad con la finalidad que el emplazado desocupe y entregue el bien inmueble urbano de propiedad de su representada, ubicado en

¹ Página 297.

² Página 284.

³ Página 203.

⁴ Página 51.

⁵ Página 90.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

avenida Sáenz Peña N.º 1751, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, inscrito en la partida electrónica N.º 02017902 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º II – sede Chiclayo; **pretensión accesorio**: demanda el pago de suma de dinero por S/ 20,000.00 (veinte mil con 00/100 soles) por concepto de indemnización por el usufructo y aprovechamiento, bajo los siguientes fundamentos:

i) Mediante escritura pública celebrada ante notaría pública, su poderdante adquiere por dación en pago el bien inmueble ubicado en avenida Sáenz Peña N.º 1751, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, inscribiéndose en el asiento C0004 de la partida electrónica N.º 02017902 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º II – sede Chiclayo, el cual consta de cinco pisos y azotea.

ii) Su poderdante adquiere el bien inmueble antes citado, porque su anterior propietaria Ruth Maribel Estela Torres, se lo adjudica en propiedad por la suma de US\$ 836,299.86 (ochocientos treinta y seis mil doscientos noventa y nueve con 86/100 dólares americanos), conforme se aprecia en el acápite 4.2 de la cláusula tercera del testimonio de la escritura pública celebrada ante notaría pública.

iii) El emplazado ocupa el bien inmueble en forma indebida, negándose a desocuparlo, alegando un supuesto derecho de propiedad que no lo tiene, pues si bien es verdad que fue propietario, también es verdad que lo transfirió mediante escritura pública a favor de Ruth Maribel Estela Torres, quien en su condición de legítima propietaria lo ha transferido a su representada vía dación en pago.

iv) Cuando su representada adquiere el bien inmueble lo hace porque se encontraba inscrito a nombre de Ruth Maribel Estela Torres, por lo que, en mérito al principio de buena fe registral contemplado en el artículo 2014 del Código Civil, en ese sentido, la escritura pública de dación en pago fue celebrada por quien acreditaba ser propietaria con derecho inscrito en los registros públicos, en consecuencia, el demandado debe desocupar y entregar el bien inmueble.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

v) Con la finalidad de conciliar la controversia se invitó al demandado a un centro de conciliación, sin embargo, no se arribó a ningún acuerdo conciliatorio por la negativa del emplazado de conciliar el conflicto con la desocupación y entrega del bien inmueble.

2.2. Contestación de demanda

El demandado, Evert Ticlihuanca Torres, contestó la demanda mediante su escrito de fecha 18 de mayo de 2018⁶, solicitando se declare infundada, por los siguientes fundamentos:

i) Adquirió el bien inmueble cuya reivindicación se pretende, de su anterior propietario Inver Norte S.R.L., por el precio de S/ 55,000.00 (cincuenta y cinco mil con 00/100 soles), conforme consta del asiento registral C0002 de la partida electrónica N.º 02017902 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º II – sede Chiclayo, posterior a esto, en el año 2014, se lo vendió a Ruth Maribel Estela Torres, inscrito en el asiento C0003 de la misma partida electrónica.

ii) Respecto de la venta a Ruth Maribel Estela Torres, se pactó en el contrato de compraventa el precio de US\$ 1'000,000.00 (un millón con 00/100 dólares americanos), en el cual solo giró a favor del recurrente S/ 2'800,000.00 (dos millones con 00/100 soles (sic)), conforme consta de la orden de pago de serie O/P00042123040 emitido con fecha 20 de agosto de 2014, sin embargo, debido a la falta de fondos, la compradora Ruth Maribel Estela Torres no canceló en total el precio pactado, por lo cual, se suscribió un contrato de mutuo disenso con fecha 12 de noviembre de 2014, elevado a escritura pública ante notaría pública, dejando sin efecto el contrato celebrado con la compradora Ruth Maribel Estela Torres.

iii) No se ha entregado en momento alguno la posesión a la compradora Ruth Maribel Estela Torres, en la cautela de que se hiciera efectivo el pago, el cual no sucediera, por el contrario, el recurrente ocupa el inmueble desde el año 2007, fecha en la cual adquirió primigeniamente el predio hasta la actualidad.

⁶ Página 125.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

iv) El acto jurídico de dación en pago que otorga la señora Ruth Maribel Estela Torres a la demandante, es uno sin buena fe, por cuanto, no era de su propiedad, además, la accionante no ha indicado haber verificado la posesión o comprobar si es que existiera efectivamente presencia de terceros y de haberlo a qué título se encontraban, teniendo en cuenta que, aquella no tuvo la posesión del bien inmueble, entonces, recién inscrito este acto, la demandante pretende tomar la posesión el predio, por lo cual, se evidencia que en ningún momento han conocido quien conducía el predio ni tomó la diligencia mínima para ello, por tal razón, no es aplicable la buena registral del artículo 2014 del Código Civil.

2.3. Sentencia de primera instancia

Por sentencia, el A quo declaró **fundada en parte** la demanda sobre reivindicación interpuesta por Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada-CMAC Piura S.A.C., contra el demandado Evert Ticlihuanca Torres, en consecuencia, ordenó que el emplazado dentro del plazo de seis días siguientes restituya a favor de la demandante el predio ubicado en la avenida Sáenz Peña N.º 1751, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque; **infundado** el extremo de indemnización por usufructo y aprovechamiento, por los siguientes fundamentos:

- i)** En lo que respecta a la reivindicación, se tiene que, en la escritura pública de reconocimiento de obligaciones y dación en pago con fecha 9 de marzo del 2017, celebrada entre la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura S.A.C., Ruth Maribel Estela Torres, Elzer Torres Barboza, Distribuciones Cubas E.I.R.L. e Industrias Textiles de Gamarra E.I.R.L., se observa la transferencia realizada del inmueble sub litis por su anterior propietaria, Ruth Maribel Estela Torres, como dación en pago a favor de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura S.A.C., encontrándose inscrito el derecho de la entidad demandante en la partida registral N.º 02017902 en el asiento C00004, en este orden de ideas, queda determinado que la accionante es propietaria del bien inmueble materia de litis.
- ii)** En la contestación de la demanda del emplazado, manifiesta que posee el inmueble sub litis, al ser propietario del mismo, en virtud de haberse dejado sin

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

efecto el contrato de compraventa con fecha 25 de agosto del 2014, celebrado con Ruth Maribel Estela Torres, esto a través del contrato de mutuo disenso de fecha 12 de noviembre del 2014, celebrado con aquella, el cual fue elevado a escritura pública, no obstante, si bien es un documento público, no deslegitima la propiedad adquirida por la empresa demandante, quien adquirió el inmueble sub litis de quien aparecía publicitada como propietaria en los registros públicos.

iii) Analizando los requisitos buena fe pública registral, establecido en la casación N.º 26668-2014-Lima, respecto a la onerosidad: de la escritura pública de reconocimiento de deuda y dación en pago se observa la onerosidad en la adquisición por parte de la demandante, por el monto de US\$ 836,299.86 dólares americanos, respecto a la buena fe al momento de adquirir e inscribir el bien: la demandante suscribe el contrato de reconocimiento de deuda y dación en pago con quien desde un inicio se presentó como propietaria del inmueble sub litis, en este caso Ruth Maribel Estela Torres, quien lo otorgó en garantía a efectos de respaldar una línea de crédito por parte de la entidad demandante al deudor el Rey de la Baratura S.A.C., situación que no cambió al momento de inscribir la escritura pública de reconocimiento de deuda y de dación en pago, en lo referente a que la capacidad del otorgante aparezca en registros públicos: en el asiento C0003 de la partida registral N.º 02017902, en el que aparece publicitado el derecho de propiedad de Ruth Maribel Estela Torres, adquirido de quien es ahora el demandado, verificándose la plena capacidad de la otorgante de la entidad demandante para disponer sobre el inmueble sub litis, con respecto a la inscripción del derecho del adquirente: se aprecia la inscripción de la dación en pago a favor de la empresa recurrente, en el asiento C00004 de la partida registral N.º 02017902, tampoco se observa en la partida registral antes señalada, la inscripción de la escritura pública que contiene el contrato de mutuo disenso, que según el demandado es el documento por el cual se dejó sin efecto el contrato de compraventa a favor de Ruth Maribel Estela Torres, por tanto, no se verifica causa alguna que permita desvirtuar la buena fe registral por parte de la demandante ni la falta de diligencia de ésta, por el contrario, como se mencionó líneas arriba, se tiene que la referida escritura pública de mutuo

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

disenso no se encuentra inscrita en la partida registral N.º 02017902, apreciándose más bien una falta de diligencia por parte del demandado, al no haber inscrito oportunamente el referido título en los Registros Públicos, más si acreditaría su titularidad frente a terceros, por lo que, se concluye que no se puede enervar la validez de la adquisición del bien inmueble materia de sub litis, de quien confió en el contenido del registro, frente a otro que con su actuar crea inexactitud en el mismo.

iv) En cuanto la indemnización por usufructo y aprovechamiento, si bien la actora alega que el demandado se encuentra usando el bien de su propiedad indebidamente, no se aprecia del presente caso que el artículo 1000 del Código Civil establezca un usufructo a favor del demandado, ni tampoco se observa de los medios probatorios presentados que la entidad recurrente haya probado la existencia de cualquiera de los otros mecanismos por los cuales se puede constituir el usufructo y con ello un aprovechamiento, siendo así la pretensión accesoria respecto a la indemnización debe ser desestimada por improbada, en estricta aplicación del artículo 200 del Código Procesal Civil.

2.4. Recurso de apelación

El demandado Evert Ticlihuanca Torres, por escrito de fecha 2 de diciembre de 2019⁷, interpuso recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

i) Es objeto de la pretensión impugnatoria se declare nula o se revoque la sentencia, al tener el apelante la condición de propietario del bien en mérito a la escritura pública del 14 de noviembre de 2014, la que dejó sin efecto, por mutuo disenso, la escritura de compraventa celebrada con Ruth Maribel Estela Torres, fecha a partir de la cual, sobre el bien sub litis, no se podía realizar ningún acto de disposición sin su consentimiento, por lo cual, la compradora del bien antes mencionada, en la celebración de la escritura pública del 9 de marzo de 2017, esto es, la dación en pago, actuó dolosamente, porque no tiene la condición de deudora, a título personal de la demandante y como tal no debía responder por las obligaciones de terceros, tanto más, si desde el año 2014, había dejado de ser propietaria del inmueble objeto de reivindicación.

⁷ Página 215.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

ii) No se ha tenido en cuenta las cláusulas séptima, novena, décimo segunda y décimo tercera, las que dan cuenta de vicios del contrato de dación en pago, los que inciden en su eficacia, tales como la renuncia anticipada a la acción por dolo o error, la inexistencia de gravámenes que limiten la libre disponibilidad del bien, falta de entrega del inmueble a la demandante y que es competente para conocer la litis los jueces del distrito judicial de Piura.

iii) La sentencia no está debidamente motivada, de suerte tal que la pretensión de reivindicación no ha sido objeto de conciliación, la que versará sobre su negada condición de ocupante precario, por lo que debe aplicarse el artículo 176 del Código Procesal Civil, por el cual, la pretensión será improcedente, porque tiene la condición de propietario en mérito a la escritura de mutuo disenso extremo sobre el cual no se ha pronunciado el A quo.

iv) La inscripción de la propiedad a favor de la demandante, como se sostiene en la resolución impugnada, determina la decisión, sin embargo, no se ha considerado que el apelante tiene la condición de propietario y le es aplicable el artículo 949 del Código Civil y no el 2022 o 2016 por no ser normas de orden público.

v) La falta de entrega del inmueble a favor de la compradora, Ruth Maribel Estela Torres, se debió a la falta de pago del precio, trayendo consigo la resolución y reasumiendo su condición de propietario, conforme al asiento C0002, de la Partida registral N.º 02017902 del registro de la propiedad inmueble, situación que no ha sido desvirtuada, por tanto, no aplica la casación N.º 26668-2014-Lima, toda vez que, la adquisición de la demandante no ha sido de buena fe, porque conocía que la anterior compradora carecía de fondos en la entidad que ahora reivindica el bien, aunado a ello que el precio asignado en la dación es menor y la dadora sabía que el bien no le pertenecía, de esta forma, no podía disponer del mismo, tampoco se ha analizado antecedentes registrales en el que aparece el supuesto de resolución automática.

2.5. Sentencia de vista

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

Por sentencia de vista con fecha 9 de octubre de 2020, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que resolvió: **CONFIRMAR** la sentencia con fecha 1 de octubre de 2019⁸, el cual declaró **fundada en parte** sobre reivindicación interpuesto por Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada-CMAC Piura S.A.C., contra el demandado antes mencionado, en consecuencia, ordenó que el emplazado dentro del plazo de seis días siguientes restituya a favor de la demandante el predio ubicado en la avenida Sáenz Peña N.º 1751, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque; **infundado** el extremo de indemnización por usufructo y aprovechamiento, sobre la base de los siguientes fundamentos:

i) La demandante, conforme a la partida registral N.º 02017902, del Registro de la Propiedad Inmueble, Oficina Registral de Chiclayo, asiento C00004, acredita ser el titular registral del inmueble ubicado en la avenida Sáenz Peña N.º 1751, de la ciudad de Chiclayo. Los efectos de dicho registro los precisa el artículo 2013 del Código Civil. De esta forma, si bien el demandado, Ever Tichahuanca Torres, conforme al asiento C00002, de la partida antes mencionada, fue titular del bien, por haberlo adquirido de su anterior propietario, Inver Norte SRL., el 28 de diciembre del 2007, por el precio de S/ 55,000.00 soles, también lo es que por escritura del 25 de agosto del año 2014, transfirió la propiedad a favor de Ruth Maribel Estela Torres, por el precio de US\$ 1'000,000.00 dólares americanos, inscribiéndose el dominio de ésta en el asiento C00003

ii) La adquirente mencionada, después de la adquisición, se aprecia del asiento D00005, rubro de cargas y gravámenes, con fecha 26 de marzo del 2015, sobre el bien en referencia constituyó primera y preferencial hipoteca a favor de la demandante hasta por la suma de US\$ 726,650.00 dólares americanos. Dicho gravamen se inscribió el 27 de marzo del 2015, con posterioridad a dicho gravamen, por escritura pública del 9 de marzo de 2017, transfiere la propiedad del bien, mediante dación en pago a favor de su acreedora, acto que se inscribe el 23 de marzo de dicho año, conforme se verifica del asiento C00004 de la partida registral mencionada, entonces, los actos de disposición los cuales

⁸ Página 203.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

fueron oneroso, realizados por la adquirente Ruth Estela, no se condice con la escritura pública N.º 2339, del 12 de noviembre del 2014, en mérito de la cual aquella, con su vendedor Ever Ticlahuanca, por falta de pago del precio del bien, acordaron dejar sin efecto el contrato de venta, sin embargo, dicho acto no fue inscrito en el registro correspondiente, pese a ello, la titular registral, entre el 2015 y 2017, realizó dos actos de disposición sobre el bien sub litis, primero hipotecó y luego dio en pago a la demandante, quien aparece con derecho de propiedad inscrito y solicita su restitución.

iii) La versión del demandado, respecto a resolución del contrato por efecto del mutuo disenso, si bien tiene sustento en la escritura pública, como tal a partir del 12 de noviembre del 2014, aquél seguiría siendo el propietario, sin embargo, el negocio oculto o clandestino solo vincula a sus otorgantes y la falta de inscripción lo hace inoponible al derecho de la demandante. Al respecto, el Código Civil, privilegia al derecho inscrito al que no tiene tal condición, así pues, entre otros dispositivos el artículo 194 establece: “(...) el acto simulado es inoponible a quien de buena fe y a título oneroso haya adquirido derechos del titular aparente”; concordado con los artículos 1135 y 1584 del Código Civil.

iv) Como podrá advertirse, la regla prevista en el artículo 2022 es clara y perfectamente aplicable al caso de autos, pues se trata de dos derechos reales en oposición y que provienen del mismo titular o tienen la misma fuente, es decir, el derecho inscrito de la demandante, CMAC Piura, emana del asiento C00003 de la partida registral N.º 02017902, en tanto que el derecho del demandado, proviene del mismo asiento y partida, por cuanto, luego de la transferencia fue dejado sin efecto por escritura pública del 12 de noviembre de 2014, es decir, luego que la compradora detentara la propiedad por el término de dos meses y días, por tanto, el derecho oponible, por ende, el que despliega sus efectos es el que está registrado.

v) El apelante es ajeno al contrato de reconocimiento de deuda y dación en pago a que se contrae la escritura pública, por tanto, carece de legitimidad para cuestionar su contenido, si bien los actos de disposición que realiza Ruth Estela, a favor de la demandante, cuando ya no era titular del mismo y colisiona con la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

calidad de propietario del apelante, también lo es, que su propia desidia o negligencia determina el actual estado de cosas, así pues, después de haberse inscrito el dominio a favor de su compradora, al menos hasta la interposición de la demanda, 4 de diciembre de 2017, no ha realizado acto alguno destinado a enervar los efectos de la inscripción, estando en aptitud legal de hacerlo, pues en el contrato de mutuo se dispuso remitir los partes correspondientes al registro y que dicha gestión, estaría a cargo del demandado, sin embargo, luego de realizada la transferencia registral pretende enervar los efectos de dicho acto, situación que el ordenamiento legal no tutela ni le brinda protección al tener que asumir las consecuencias de su propia negligencia.

vi) El argumento que la resolución del contrato mutuo disenso es por falta de pago del precio de venta del inmueble, al no haberse inscrito, no despliega efectos frente a terceros, ni tampoco se ha demostrado que tal circunstancia aparezca del registro, el acuerdo privado vincula solo a sus otorgantes y no acredita, con grado de certeza, aun cuando conste en un instrumento público, que sus otorgantes hayan concluido el negocio de otra manera, o que éste o el que antecede puedan ser simulados, de ahí la justificación e importancia del empleo del registro para oponer un derecho real, en todo caso, el haber seguido en uso del bien, el pago de arbitrios y servicios o el alquiler del mismo a terceros, folios 109 a 113, son insuficientes, para oponer al derecho inscrito del demandante, incluso, la situación antes descrita no agota ni es objeto del presente proceso determinar las circunstancias por las cuales el demandado, Ever Ticliahuanca, no inscribió la escritura de mutuo disenso, en su caso, las razones por las que su compradora dispuso del bien cuando no tenía la condición de propietaria, sin embargo, no deja de llamar la atención que luego de tres años de haberse resuelto el mismo, al menos, hasta la interposición de la presente demanda, como se ha dicho, no se haya inscrito ningún acto destinado a publicitar una situación material que no se condice con el registro, por tanto, de ser el caso, la incuria o desidia del demandado, no obstante, ser un negocio al que las partes le han asignado valor considerable no puede afectar el derecho de la entidad actora la misma que ha dispuesto de su patrimonio para la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

adquisición de dicha propiedad, actos que bajo el artículo 2022 del Código Civil, merecen protección legal.

vii) Tampoco son de recibo el cuestionamiento a la competencia, la que no se hizo valer de manera oportuna, en su caso, la pretensión reivindicatoria, por la ubicación del inmueble y el domicilio del demandado son de competencia de los jueces de este distrito judicial, además, la pretensión de restitución del inmueble, materializada en el presente proceso, ha sido objeto de conciliación extrajudicial.

III. PROCEDENCIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Mediante resolución de fecha 26 de abril de 2023⁹, se declaró la procedencia del recurso de casación interpuesto por el demandado Evert Ticliahuanca Torres, por las causales de: **i) infracción normativa del artículo 2, inciso 2, así como, artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado; de la Primera Disposición Final de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional; del artículo 1135 del Código Civil y del artículo VII del Título Preliminar, artículos 50 inciso 6, y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil**, sostiene que, **a)** La Sala Superior infringió la Primera Disposición Final de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional y el inciso 5) del artículo 139 de la Constitución, debido a que no observó lo establecido por dicho Tribunal, en torno a la debida motivación de las resoluciones judiciales, en el caso Giuliana Llamuja Hilares; **b)** La Sala Superior omitió analizar cada uno de los elementos de la acción reivindicatoria (*como son: que la acción sea ejercitada por el propietario que no tenga la posesión del bien; que la misma esté destinada a recuperar el bien; que el inmueble esté en posesión de una persona distinta al dueño; y que el bien se encuentre determinado*), porque sabe que estos no se configuran en el presente caso; **c)** Es cierto que celebró un contrato de compraventa con Ruth Maribel Estela Torres, sin embargo, a través del mutuo disenso de fecha 12 de noviembre de 2014, dejó sin efecto dicho contrato de compraventa. Por tanto, es un hecho incuestionable que el derecho que tenía sobre dicho bien, retornó a su

⁹ Página 75 del cuadernillo de casación.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

esfera jurídica, gracias al mutuo disenso que celebró con aquélla; **d)** La Sala Superior, sin justificación alguna, en lugar de examinar los títulos de propiedad de ambas partes, analizó los asientos registrales del referido bien, para generar una motivación aparente; **e)** La Sala Superior, al no preferir el título de fecha cierta más antiguo, inaplicó lo establecido por el artículo 1135 del Código Civil; **f)** La señora Ruth Maribel Estela Torres actuó de mala fe, al haber enajenado un inmueble que sabía que, en virtud al referido mutuo disenso, ya no era suyo; **g)** La demandante estaba en condiciones de advertir que la señora Ruth Maribel Estela Torres, no se encontraba en posesión de dicho bien, dado a la orden de pago cursada, al no haber cumplido con cancelar la deuda; lo que dio lugar a la celebración del mutuo disenso, el cual fue emitido para que la deuda sea pagada a través de la demandante (entidad financiera). De igual modo, para dar cumplimiento a lo estipulado en la cláusula novena del contrato de “reconocimiento de obligaciones y dación en pago” (referida a la entrega de posesión de dicho bien), dicha demandante, debió verificar si Ruth Maribel Estela Torres se encontraba en posesión del referido bien; **h)** La Sala Superior, al haber señalado que el recurrente es ajeno al contrato de reconocimiento de deuda y dación en pago (es decir, al haberle indicado indirectamente que puede alegar en torno a este hecho), vulneró su derecho de contradicción y; **ii) excepcionalmente, infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil**, a fin que se establezca si para estar protegido por dicha norma, basta acreditar la concurrencia de una buena fe subjetiva, o, además, se requiere la presencia de una buena fe objetiva (conducta diligente).

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad, se establece que la materia jurídica, objeto de control en sede casatoria, será determinar si la sentencia materia de impugnación, cumple con los estándares mínimos exigibles al debido proceso y a la debida motivación de las resoluciones

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

judiciales, conforme al artículo 2, inciso 2, así como, artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado; de la Primera Disposición Final de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional; del artículo VII del Título Preliminar, artículos 50 inciso 6, y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, o si por el contrario, la misma presenta defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido, correspondiendo ordenar la renovación del citado acto procesal, o de ser el caso, revocar la decisión impugnada, si se determina infracción de las normas contenidas en los artículos 1135 y 2014 del Código Civil.

V. ANÁLISIS:

PRIMERO. El recurso extraordinario de casación es formal y excepcional, que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria, permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo integran, es por esa razón, que el artículo 384 del Código Procesal Civil establece que el recurso de casación tiene como fines **i)** la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y; **ii)** la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia.

SEGUNDO. En este contexto, al haberse declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el demandado Evert Ticliahuanca Torres, por causales de infracción normativa de carácter material y procesal, corresponde en primer lugar, emitir pronunciamiento sobre las presuntas infracciones in procedendo, en razón que, en caso de ampararse, carecería de objeto emitir pronunciamiento sobre la infracción in iudicando.

TERCERO. En ese sentido, corresponde señalar que, en nuestro sistema jurídico, el **derecho al debido proceso** ha sido consagrado en el **numeral 3 del artículo 139** de la Constitución Política del Estado, que señala lo siguiente:

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

“Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación”. Pues bien, el derecho a un debido proceso legal es un derecho constitucional que tiene como contenido esencial rodear al proceso de las condiciones mínimas de equidad y justicia que respaldan la legitimidad de la certeza del derecho finalmente determinado en su resultado, por lo que, garantiza la correcta aplicación y vigencia del proceso, lo que a su vez es garantía de la tutela judicial efectiva, elemento indispensable para lograr la finalidad del propio proceso.

La importancia del debido proceso legal como un derecho fundamental, tiene características transversales, a tal punto, que se sostenga, ya de modo pacífico, la postura de que éste, no solo se aplique exclusivamente al ámbito jurisdiccional, sino en toda clase de proceso, de índole administrativo, arbitral o privado. En consecuencia, las garantías que involucran la protección del derecho a un debido proceso legal son aplicables no solo a los procesos jurisdiccionales sino a todos los procesos que se desarrollen dentro de la sociedad, sea para la determinación o generación de un derecho subjetivo de los ciudadanos, sea para la determinación de tal derecho en conflicto entre el ciudadano y la autoridad¹⁰.

CUARTO. Por otro lado, es necesario destacar que la **motivación de las resoluciones judiciales** es una garantía de la función jurisdiccional y en nuestro ordenamiento jurídico está regulado por el **numeral 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, en virtud del cual refiere que, una

¹⁰ Lo expuesto se ha confirmado con la Sentencia del Tribunal Constitucional de 12 de diciembre de 1996, Exp. 067-93-AA /TC (Caso Arnillas), que sentó como precedente de observancia obligatoria la aplicación del Derecho Constitucional a un debido proceso legal en toda clase de procedimientos ante cualquier autoridad, sea ésta pública o privada.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o in factum (en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma) como la motivación de derecho o in jure (en la que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma). Por otro lado, dicha motivación debe ser ordenada, fluida, lógica, es decir, debe observar los principios de la lógica y evitar los errores in cogitando, esto es, la contradicción o falta de logicidad entre los considerandos de la resolución y el fallo.

El principio de la motivación asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, ella resguarda a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias de los jueces, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas ni decir las causas a capricho, sino que, están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente, en tal sentido, la falta de motivación no puede consistir simplemente, en que el juzgador no exponga la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no ponderar los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal, es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional señala que “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 judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”¹¹.

En concordancia con lo antes explicitado, se debe tener en cuenta que, conforme lo prevé el numeral 2 del artículo 2 de la Constitución Política del

¹¹ Fundamento jurídico cuatro de la Sentencia del Tribunal Constitucional número 04295-2007-PHC/TC.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

Estado¹², así como, la Primera Disposición Final de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional¹³ y del artículo VII del Título Preliminar¹⁴, numeral 6 del artículo 50¹⁵ y numeral 3 del artículo 122¹⁶ del Código Procesal Civil, estas normativas - en síntesis- deben entenderse con la motivación escrita de las resoluciones judiciales y el debido proceso, pues esto implica que los juzgadores señalan en forma expresa la ley que aplican con el razonamiento jurídico a las que esta les ha llevado, así como los fundamentos fácticos que sustentan su decisión, respetando los principios de jerarquía normativa y de congruencia.

QUINTO. El recurrente alega infracción normativa procesal de los artículos desarrollados en los considerandos precedentes. En principio, se advierte que, los fundamentos del casante se encuentran dirigidos medularmente a cuestionar lo siguiente: **a)** La Sala Superior infringió la debida motivación de las resoluciones judiciales; **b)** La Sala Superior omitió analizar cada uno de los elementos de la acción reivindicatoria (*como son: que la acción sea ejercitada por el propietario que no tenga la posesión del bien; que la misma esté destinada a recuperar el bien; que el inmueble esté en posesión de una persona distinta al dueño y que el bien se encuentre determinado*), porque sabe que estos no se configuran en el presente caso; **c)** El contrato de compraventa con Ruth Maribel

¹² **Derechos fundamentales de la persona.**

Toda persona tiene derecho:

2. A la igualdad ante la ley. Nadie debe ser discriminado por motivo de origen, raza, sexo, idioma, religión, opinión, condición económica o de cualquier otra índole.

¹³ **Disposiciones finales.**

Primera. Los jueces y tribunales interpretan y aplican las leyes y toda norma con rango de ley y los reglamentos respectivos según los preceptos y principios constitucionales, conforme a la interpretación de los mismos que resulte de las resoluciones dictadas por el Tribunal Constitucional en todo tipo de procesos, bajo responsabilidad.

¹⁴ **Artículo VII. Juez y derecho.**

El juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente, sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.

¹⁵ **Deberes.**

Son deberes de los jueces en el proceso

6. Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.

¹⁶ **Artículo 122. Contenido y suscripción de las resoluciones.**

3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

Estela Torres, se dejó sin efecto a través del mutuo disenso de fecha 12 de noviembre de 2014, por lo cual, es un hecho incuestionable que el derecho que tenía sobre dicho bien, retornó a su esfera jurídica; **d)** La Sala Superior, sin justificación alguna, en lugar de examinar los títulos de propiedad de ambas partes, analizó los asientos registrales del referido bien, para generar una motivación aparente; **f)** Ruth Maribel Estela Torres actuó de mala fe, al haber enajenado un inmueble que ya no era suyo, en virtud al referido mutuo disenso; **g)** La demandante estaba en condiciones de advertir que Ruth Maribel Estela Torres, no se encontraba en posesión de dicho bien, al no haber cumplido con cancelar la deuda, dando lugar al mutuo disenso y **h)** Se ha vulnerado su derecho de contradicción al señalar que el casante es ajeno al contrato de reconocimiento de deuda y dación en pago.

En este contexto, analizando la sentencia de vista recurrida, respecto a lo considerado en el **literal a)**, el Colegiado Superior ha efectuado una valoración conjunta y razonada de las pruebas aportadas al presente proceso tanto de la parte demandante como del casante, conforme se verifica de los siguientes considerandos de la sentencia de vista: **desde el punto v.6 hasta el v.18**, mediante los cuales se ha determinado -en síntesis- que, la resolución del contrato por efecto del mutuo disenso, el cual se encuentra únicamente escriturada, resulta un negocio oculto o clandestino que solo vincula a sus otorgantes y la falta de inscripción lo hace inoponible al derecho del demandante, en tanto, la compradora Ruth Maribel Estela Torres detentó la propiedad solo por dos meses y días, por tanto, el derecho que ostenta la demandante resulta oponible, al desplegar sus efectos por encontrarse registrado y determina que la demanda de reivindicación sea fundada, de ahí subyace la justificación e importancia del empleo del registro para oponer un derecho real, no obstante, el hecho de haber seguido en uso del bien, el pago de arbitrios y servicios o alquiler del mismo a terceros, son insuficientes para oponerse al derecho inscrito de la demandante, en ese sentido, la negligencia del demandado al no realizar los actos de inscripción de la escritura pública del

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

mutuo disenso cuando se encontraba en la aptitud legal para hacerlo, no puede afectar el derecho de la entidad actora, la misma que ha dispuesto de su patrimonio para la adquisición de dicha propiedad, al amparo del artículo 2022 del Código Civil, mereciendo protección legal.

De esta manera, esta Sala Suprema advierte que la decisión adoptada por el Colegiado Superior se ha ceñido a lo aportado y probado en el proceso, de manera que dicho fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación, en tanto se ha cumplido con analizar las pruebas ofrecidas y con precisar la norma que permite a la Sala Superior asumir un criterio interpretativo en el que sustenta su ratio decidendi.

SEXTO. En lo concerniente a los literales **b), c), d), f), g) y h)** se advierte que, el casacionista en realidad no denuncia aspectos estrictamente procesales relacionados a la debida motivación de las resoluciones judiciales, según su naturaleza, tal como sería que la impugnada ha modificado o alterado el debate procesal (incongruencia activa), o ha dejado incontestadas las pretensiones (o agravios), o ha desviado la decisión del marco del debate judicial generando indefensión (incongruencia omisiva), ni se aprecia vulneración al derecho de contradicción, toda vez que, sus argumentos se encuentran dirigidos a cuestionar el análisis de fundabilidad emitido por el Colegiado Superior en la sentencia de vista, lo cual no resulta factible mediante una infracción in procedendo. De tal forma, el casante pretende cuestionar lo resuelto en el proceso como lo estima desde su óptica, expresando su particular apreciación del mismo, teniendo en cuenta que el recurso de casación no puede sustentarse únicamente en la disconformidad con la decisión adoptada por el Colegiado Superior. De este modo, se aprecia que, los argumentos señalados importan un reexamen de hechos y pruebas aportadas que no es compatible con la naturaleza ni con los fines del recurso de casación previstos en el artículo 384 del Código Procesal Civil, circunscritos a la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y a la uniformidad de la jurisprudencia nacional.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

Por lo expuesto, no se advierte vulneración alguna a la disposición normativa indicada en el recurso de casación postulado en lo resuelto por la Sala Superior, siendo una resolución suficientemente motivada que resuelve la causa conforme al mérito de lo actuado y al derecho, cumpliendo con las garantías del debido proceso y una motivación adecuada, por lo que, en esa línea de razonamiento, las infracciones normativas procesales devienen en **infundadas**.

SÉPTIMO. Habiéndose desestimado las infracciones normativas procesales, corresponde emitir pronunciamiento respecto a las infracciones normativas materiales. **En lo que corresponde a lo señalado en cuanto a las infracciones normativas del artículo 1135 y por procedencia excepcional introducida por la Sala Civil Permanente de esta Corte Suprema el artículo 2014 ambos del Código Civil.**

Acerca de las infracciones normativas propuestas, se debe comenzar precisando que, el artículo 1135 del Código Sustantivo, establece que: “Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior”, a su parte, el artículo 2014 del mismo Código, prescribe lo siguiente: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.”

OCTAVO. En buena cuenta, respecto al artículo 1135 del Código Civil, el argumento del casacionista se encuentra en el **literal e)**, el cual señala que, no

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

se ha preferido el título de fecha cierta más antiguo, inaplicando el referido dispositivo legal, en ese sentido, si bien es cierto que la escritura pública que contiene el mutuo disenso con fecha 12 de noviembre de 2014, resulta ser un documento público con fecha cierta (título en que se ampara el casante), con anterioridad a la adquisición vía dación en pago de la demandante, el cual data con fecha 9 de marzo de 2017, conforme aparece en dicho instrumento público (título en que se ampara la demandante), para lo cual, dicha situación es solucionada por el referido artículo, estableciendo prevalencia en función a dos requisitos: **1) la buena fe y 2) la prioridad registral**, en ese sentido, evaluando el primer requisito respecto al título del casante, se tiene que, el Ad quem ha establecido que, el título del recurrente en casación, es uno que no se encuentra revestido de buena fe, por cuanto, resulta un negocio jurídico oculto o clandestino, el mismo que solo vincula a sus otorgantes resultando inoponible al derecho del demandante, en razón que, ante su negligencia no ha inscrito dicha escritura pública de mutuo disenso y en lo concerniente al segundo requisito debe mencionarse que, es evidente la falta de inscripción de la escritura pública de mutuo disenso que ostenta como título el casacionista, por lo que, no tiene prioridad registral sobre el derecho de propiedad de la demandante.

En efecto, en el presente caso, tal como se ha mencionado, nos encontramos ante dos títulos de fecha cierta, el de la demandante que se encuentra inscrito en los registros públicos y el del demandado el cual no se encuentra inscrito en los registros públicos, debiéndose aplicar en sentido estricto lo previsto en el artículo examinado, en el extremo que señala: *“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 (...)*”, evidenciándose que la demandante cuenta con título inscrito, mientras que el casacionista no cuenta con título inscrito, por lo cual, el derecho de la demandante debe prevalecer frente al del demandado-casante, de acuerdo a lo previsto en la norma sustantiva, máxime si de lo analizado en este considerando, se ha concluido que el casante no cuenta con título de buena fe ni con prioridad

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

registral. De este modo, debe **desestimarse** este extremo de la infracción normativa denunciada.

NOVENO. De otro lado, corresponde absolver la causal casatoria que, en forma excepcional se declaró procedente, consistente en el artículo 2014 del Código Civil, a fin que se establezca si para estar protegido por dicha norma, basta acreditar la concurrencia de una buena fe subjetiva, o, además, se requiere la presencia de una buena fe objetiva (conducta diligente).

Ahora bien, en principio debe efectuarse una distinción entre la buena fe objetiva y la buena fe subjetiva, de esta forma, respecto a la primera: se ciñe a la información que aparece en los registros públicos, no interesa si el adquirente conoce una realidad distinta, esto es, un vicio o la inexactitud que no conste en dichos registros, consecuentemente, el tercero se encontrará protegido por buena fe; por el contrario, en relación a la segunda: pone en relieve la realidad extra registral, pues independientemente de la información que aparezca en los registros públicos, dicho adquirente debe mantener una ignorancia que lo publicado es inexacto. Entonces, a modo de conclusión, existirá buena fe registral si es que el vicio no consta en los registros públicos y si es que el tercero desconoce la inexactitud registral.

En el presente caso, la demandante ha demostrado conducirse con buena fe objetiva, pues valiéndose de la información que aparecía en la partida registral N.º 02017902 la cual corresponde al inmueble sub litis, en el asiento C00003, figuraba la compraventa a favor de Ruth Maribel Estela Torres celebrado con fecha 25 de agosto de 2014, con su anterior propietario, el ahora demandado-casante Evert Ticliahuanca Torres, inscrito el día 29 de agosto de 2014, desde dicho momento, la propietaria antes mencionada, efectuaba actos manifiestos de los atributos de la propiedad, tales como la constitución de una hipoteca ante la demandante, inscrita con fecha 30 de marzo de 2015, la misma que permitió a la demandante una razonable certeza que aquella ostentaba la propiedad, teniendo

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

en cuenta que en dicha fecha se había escriturado el mutuo disenso entre Evert Ticliahuanca Torres y Ruth Maribel Estela Torres, con fecha 12 de noviembre de 2014, sin que se haya efectuado cuestionamiento oportuno o interés por el casante respecto a este acto, posteriormente, en el asiento C00004 se inscribió con fecha 5 de abril de 2017, la dación en pago a favor de la demandante producto de las obligaciones contraídas en la hipoteca, pues se había otorgado un préstamo a su empresa “El Rey de la Baratura S.A.C”, lo cual, resulta incuestionable dicho extremo.

DÉCIMO. En cuanto a la buena fe subjetiva, cabe mencionar aquí que, debe ser absuelta teniendo en consideración la denominada teoría de los actos propios, la cual: *“sanciona como inadmisibles toda pretensión lícita, pero objetivamente contradictoria con respecto al propio comportamiento anterior efectuado por el mismo sujeto”*¹⁷. En esa línea, se ha sostenido que: *“Una de las consecuencias del deber de obrar de buena fe es la exigencia de un comportamiento coherente. La exigencia de un comportamiento coherente significa que, cuando una persona, dentro de una relación jurídica, ha suscitado en otra con su conducta una confianza fundada, conforme a la buena fe, en una determinada conducta futura, según el sentido objetivamente deducido de la conducta anterior, no debe defraudar la confianza suscitada y es inadmisibles toda actuación incompatible con ella. La exigencia jurídica del comportamiento coherente está de manera estrechamente vinculada a la buena fe y a la protección de la confianza.”*¹⁸

Conforme lo anterior, los jueces de las instancias de mérito han sustentado implícitamente la aplicación de la teoría de los actos propios al caso en concreto, sosteniendo acertadamente que, el demandado-casacionista no ha actuado diligentemente al no haber inscrito oportunamente el instrumento público que contiene el mutuo disenso con fecha 12 de noviembre de 2014, por lo cual, no puede imputarse dicha negligencia a la demandante propietaria, incluso tres años después de haberse celebrado dicho acto jurídico, teniendo como

¹⁷ Borda, Alejandro. La Teoría de los Actos Propios. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2005, p.56.

¹⁸ Díez Picazo, Luis. La doctrina de los actos propios, Editorial Civitas. Madrid 1981

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

referencia que, la demanda fue interpuesto con fecha 4 de diciembre de 2017, entonces, el casante no ha tenido una conducta activa a efectos de inscribir dicho acto a fin de publicitar la situación real del inmueble, en ese sentido, el derecho de propiedad de la demandante no podría verse perjudicado por haberse mantenido oculto dicho documento público, toda vez que, el demandado-recurrente transfirió la propiedad en un primer momento a favor de Ruth Maribel Estela Torres, quien ejerció los actos de atribución de la propiedad materializados en la constitución de hipoteca y dación en pago, ambos en favor de la demandante, aquella creó una apariencia de propiedad sobre la demandante, no obstante, pese a todos estos actos, el casante continuó en posesión del inmueble objeto de reivindicación, en ese sentido, dicha posesión no resultaría determinante ante su indiferencia en el actuar como un propietario diligente. Siendo esto así, al haberse acreditado la concurrencia de la teoría de los actos propios, la conducta negligente debe ser sancionada, siendo inoponible la posesión sobre el predio sub litis por parte del demandado-casante respecto al derecho de propiedad de la demandante, entonces, para el caso en concreto, resulta suficiente la acreditación únicamente de la buena fe objetiva como se ha establecido en el anterior considerando, por lo que, la infracción normativa excepcional no puede prosperar, consiguientemente, corresponde declarar **infundado** el recurso de casación por no haberse acreditado las infracciones materiales denunciadas.

VI. DECISIÓN:

Por estas consideraciones, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Evert Ticliahuanca Torres**, en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha 9 de octubre de 2020, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad, en los seguidos por Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura S.A.C., contra Evert Ticliahuanca Torres, sobre reivindicación y

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

los devolvieron. Por licencia de la Jueza Suprema señorita Bustamante Oyague, integra el Colegiado el Juez Supremo señor Florián Vigo. Interviene como ponente el Juez Supremo señor **De La Barra Barrera**.

SS.

ARIAS LAZARTE

CABELLO MATAMALA

DE LA BARRA BARRERA

FLORIÁN VIGO

ZAMALLOA CAMPERO

Arsm/Lrr.

