



UNIVERSIDAD PARTICULAR DE CHICLAYO

**FACULTAD DE DERECHO Y EDUCACIÓN
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**LA TRASGRESIÓN DEL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTICULO 70° DE
LA CONSITUCIÓN POLITICA DEL PERÚ, RESPECTO AL DERECHO
DE PROPIEDAD FRENTE AL PRINCIPIO DE FE REGISTRAL QUE
PROTEGE AL TERCERO DE BUENA FE**

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

Autor:

Gloria Estrella Pérez Acuña Durand

Asesor:

Mg. Eleo Mitridates Grillo Paico

Línea de Investigación – Derecho Civil

Pimentel, Perú, 2020.

Título:

**“LA TRASGRESIÓN DEL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTICULO 70° DE LA
CONSTITUCIÓN POLITICA DEL PERÚ, RESPECTO AL DERECHO DE
PROPIEDAD FRENTE AL PRINCIPIO DE FE REGISTRAL QUE PROTEGE AL
TERCERO DE BUENA FE”**

Tesis presentada por la Bachiller Srta. **GLORIA ESTRELLA PEREZ ACUÑA
DURAND**, a la facultad de Derecho y Educación de la Universidad Particular de
Chiclayo, para optar el **TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**.

Gloria Estrella Pérez Acuña Durand

Bachiller

Mg. Eleo Mitridates Grillo Paico

Asesor

Aprobado por:

Mg. Jakeline Yanet García Arribasplata

Presidente

Mg. Javier Soriano Díaz Díaz

Secretario

Dr. Jorge Marcial Zamora Lazo

Vocal

DEDICATORIA

A mis Padres,

Dedico ésta tesis a mis padres Walter Pérez Acuña y Gloria Durand Vargas; que siempre me apoyaron incondicionalmente en la parte moral y económica para poder llegar a ser una profesional.

A mis familiares en general por el apoyo que siempre me brindaron día a día en el transcurso de cada año de mi carrera universitaria.

AGRADECIMIENTO

A la Universidad Particular de Chiclayo, especialmente por la Facultad de Derecho, por acogernos en sus aulas.

A sus catedráticos por compartir sus experiencias profesionales y académicas que permiten una buena formación profesional.

INDICE

DEDICATORIA.....	3
AGRADECIMIENTO.....	4
RESUMEN	8
ABSTRACT.....	9
1.- INTRODUCCIÓN	10
1.1.- Planteamiento del Problema	10
1.2.- Formulación del Problema	18
1.3.- Hipótesis.	18
1.4.- Objetivos.....	18
2.- MARCO TEÓRICO.....	19
2.1.- Antecedentes.....	19
2.2.- Bases Teóricas.	21
2.2.1. SUB CAPITULO I: LA PROPIEDAD CONSTITUCIONAL	21
2.2.1.1.- El derecho de propiedad en la Constitución Política de 1993	22
2.2.1.2.- Función social de la propiedad, bien común e interés social.....	24
2.2.1.3.- El derecho de propiedad en el sistema constitucional y de derechos humanos	28
2.2.1.4.- El derecho de propiedad en el contexto de los derechos humanos.	32
a).- Aprovechamiento o contenido intrínseco (libertad de disfrute delimitada).....	32
b).- Disposición: poder para decidir sobre modificaciones jurídica	34
c).- Aseguramiento: (inmunidad frente a agresiones del Estado o de Terceros).....	36
2.2.1.5.- El derecho de propiedad en los Códigos Civiles.....	38
a).- La propiedad en el Código Civil de 1852	38
b).- La propiedad en el Código Civil de 1936.....	38
c).- La propiedad en el Código Civil de 1984.....	39
2.2.1.6.- Un nuevo límite: El derecho de Propiedad	46
2.2.2.- SUB CAPÍTULO II: LA FE PÚBLICA REGISTRAL Y EL TERCERO REGISTRAL	29
2.2.2.1.- Definición del Principio de Fe Publica Registral	52

2.2.2.2.- Fundamento del Principio de Fe Publica Registral	53
2.2.2.3.- Requisitos del Principio de Fe Publica Registral	55
a.- Presupuesto: La existencia de Tercero.....	55
b.- Elemento esencial: Titulo valido	56
c.- Elemento de tráfico: Título oneroso	56
d.- Elementos de seguridad: Confianza en el registro	58
2.2.2.4.- Fe Pública Registral en el Derecho Comparado	60
2.2.2.5.- Conflicto entre seguridad estática y seguridad dinámica	62
2.2.2.6.- El Tercero Registral.....	66
a.- Definición.....	66
b.- Características del tercero Registral	67
c.- Protección del Tercero de Buena Fe.....	67
2.2.2.7.- El Principio de Buena Fe en el Código Civil.....	70
2.2.2.8.- Criterios para deducir la Mala Fe	72
3.- METODOLOGÍA.....	Error! Bookmark not defined.
3.1.- Tipo y diseño de investigación	Error! Bookmark not defined.
3.2.- Población y muestra	Error! Bookmark not defined.
3.3.- Variables	Error! Bookmark not defined.
3.3.1.- Variable independiente	Error! Bookmark not defined.
3.3.2.- Variable dependiente	Error! Bookmark not defined.
3.3.4.- Materiales, técnicas e instrumentos de recolección de datos	Error! Bookmark not defined.
3.3.5.- Procesamiento y análisis de los datos.	Error! Bookmark not defined.
4.- RESULTADOS	77
4.1.- Resultados de encuesta.....	77
CONCLUSIONES.....	86
RECOMENDACIONES Y PROPUESTA DE INVESTIGACION.....	87
BIBLIOGRAFIA.....	88
OTRAS FUENTES.....	92

EXPEDIENTES Y SENTENCIAS.....	93
CASACIONES	93
ANEXO.....	95
ANEXO 01: EXPEDIENTE 01855-2011-0-1706-JR-CI-03 MEJOR DERECHO A LA POSESIÓN	96
ANEXO 02: CASACIÓN N°294-2015- LAMBAYEQUE: NULIDAD DE ACTO JURIDICO Y OTROS	97
ANEXO 03: TRAMITE (CARGO) DE SOLICITUD DE INFORMES A SUNARP.....	98
ANEXO 04: RESOLUCIÓN 08-2013-SUNARP-SN “DIRECTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDAS DE PREDIOS.....	99
ANEXO 05: LEY 26497 LEY ORGÁNICA DEL REGISTRO DE IDENTIFICACIÓN Y ESTADO CIVIL.....	100

RESUMEN

La presente investigación en la medida que permitirá beneficios prácticos concretos en la resolución de los problemas concernientes a las distintas modalidades de fraude inmobiliario que se presenten en la realidad, teniendo en cuenta que los operadores jurídicos, tienen criterios contrapuestos en sus sentencias, facilitando de esta manera que legítimos propietarios pierden sus inmuebles, se contribuirá también a proponer posibles cambios que sean necesarias para mejorar la situación actual.

Por su magnitud, ésta investigación tiene connotación tanto la jurisprudencia constitucional que se analiza, contribuye a entender mejor la corriente doctrinaria que el máximo intérprete de la constitución desarrolla en los casos en que la propiedad sea privada de su legítimo propietario.

En la medida que esta investigación reflejará la aplicación de la Garantía Constitucional del derecho de propiedad, se justifica su vulneración, en tanto el Poder Judicial ampara el fraude inmobiliario que permite sé que convaliden actos fraudulentos, legítimos propietarios pierden sus inmuebles por dudosos terceros de buena fe.

El tipo de investigación que se utiliza es descriptiva, debido a que tiene como objeto de estudio a una situación concreta, análisis e interpretación de la naturaleza actual.

Se concluye analizando que la Constitución consagra la inmunidad de la propiedad (“inviolable”).

ABSTRACT

The present investigation in the measure that will allow concrete practical benefits in the resolution of the problems concerning the different modalities of real estate fraud that present in the reality, taking into account that the legal operators, have conflicting criteria in their sentences, facilitating of this so that legitimate owners lose their properties, they will also contribute to propose possible changes that are necessary to improve the current situation.

Because of its magnitude, this investigation has both the constitutional jurisprudence that is analyzed, contributes to a better understanding of the doctrinal current that the maximum interpreter of the constitution develops in cases where the property is deprived of its rightful owner.

To the extent that this investigation will reflect the application of the Constitutional Guarantee of the property right, its violation is justified, while the Judicial Branch protects the real estate fraud that allows it to be validated that fraudulent acts, legitimate owners lose their property due to doubtful third parties of good faith.

The type of research used is descriptive, because it has as its object of study a specific situation, analysis and interpretation of the current nature.

It is concluded by analyzing that the Constitution establishes the immunity of the property (“inviolable”).

1.- INTRODUCCIÓN

La presente investigación intenta responder la siguiente pregunta ¿El Estado garantiza de manera eficiente el derecho de propiedad?. Existe un mercado de falsificaciones en donde terceros de “buena fe” compran inmuebles de manera dudosa. En los últimos años el sector inmobiliario de las transferencias de inmuebles ha producido el boom inmobiliario que genera que los precios de los inmuebles se tripliquen, lo que obviamente incentiva este mercado ilícito, especialmente si el fraude termina siendo convalidado, para despojar a legítimo propietario.

Nuestra constitución Política del Perú establece en el primer párrafo del Artículo 70°, “Propiedad”: El derecho a la propiedad es inviolable. “El Estado lo garantiza”, se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la Ley.

(...)

El código civil de 1984 ha cumplido treinta dos años en medio de modificaciones legislativas en los cuales uno de los temas recurrentes fue el registro, muchas veces sin la mínima técnica jurídica, pero el Congreso sigue obviando el problema.

La finalidad de esta investigación es buscar una posible solución: para que el propietario legítimo, no pueda ser despojado de su propiedad, conforme señala la Constitución en el artículo 70° “propiedad es inviolable”, y si estafaron a un tercero negligente con la buena fe registral pues entonces el responsable civil es el Estado, por mantener notarios descuidados o por el error registral de inscribir documentos falsificados, del poder judicial que no realiza su trabajo de manera idónea convalidando títulos falsificados.

1.1.- Planteamiento del Problema.

Distintos protagonistas del sistema jurídico han fallado en prevenir el fraude inmobiliario especialmente el notariado y el registro, pese a que ambos son columnas vertebrales de la seguridad del tráfico. El conflicto, aun antiguo, se enfatiza en los tiempos con la aparición de bandas criminales dedicadas a esta indebida actividad, cuya intención es adueñarse de propiedades, para lo cual utilizan diferentes clases delictivas, en las que definitivamente coincide el engaño o la dejadez de los operadores jurídicos cuya labor es, únicamente, autenticar contratos y vetar la filiación de movimientos irregulares. Los errores en sistema judicial, notarial y registral pueden resumirse en la pérdida de la propiedad de la esfera de dominio de su propietario legítimo.

La postura es peligrosa ya que la real SUNARP ha aceptado que en alguna disposición se encuentra inerte a esta cuestión por la “*alta calidad de las falsificaciones*” (observador párrafo que se ubica en la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN¹, parte considerativa), lo que resalta intranquilidad por este asunto, en cuanto al establecimiento oficial estatal expresa que no consigue discernir lo genuino de lo falaz. Este estado pone en riesgo infinidad de negocios, territoriales y extranjeras, actual, pretérito y porvenir, ya que cualquiera de ellos, o uno mismo, alcanza ser falsificados.

A Nivel Nacional

Según informó la prensa a través diario La República el “grupo Orellana filtro la SUNARP para convalidar el lavado de activos”, en la cual señala: “una investigación policial determino que la organización mafiosa hacia lo que quería en registros públicos”. Es así, como la red Orellana se apodero de la debilidad del sistema legal para apoderarse de inmuebles afectando instituciones, empresas y familias.

No es sólido que algunos fedatarios aglomeren miles de sucesos de fraude, y no suceda nada con ellos, o ciertos registradores que inscriben presurosos esos “títulos de propiedad”, sin objetar nada, con negligencia y/o por complicidad de la PNP expresa que “pandillas organizadas por algunos abogados, notarios y registradores, donde su intervención, en el caso de los dos últimos, se centralizaría en proporcionar el trabajo de los embaucadores a través de un acto práctico y meditado al extremo de la justicia, con la finalidad de aprobar la acción indebida y se incorpore en la nómina y de allí comenzar

¹ Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN.

una sucesión de traspasar y que consiga el resguardo de asentar al “tercero de buena fe”².

Regional

En un mundo de creciente globalización, La región Lambayeque no ha sido excepción, más aún cuando en estos últimos años ha tenido considerable ascenso económico que generando importantes avances, como lo ha sido, en el mercado inmobiliario, familias que de siempre han trabajado para tener un terreno donde vivir dignamente o ser utilizado para producir riqueza (alquiler, hipoteca, etc.).

Todo este boom inmobiliario que asolo al País trajo con sigo el alza insostenible de los precios de los inmuebles, produciéndose con ello, que las transferencias se elevaran significativamente, alcanzando su nivel más alto.

Está, manera incontrolable de las transferencias de los inmuebles, permitió se genere fraudes inmobiliarios y la adquisición ilegal de la propiedad en perjuicio de sus legítimos dueños, valiéndose de actos de falsificación en sus diversas modalidades. Nuestro sistema legal ha fallado.

El Código Civil de 1984, aconteciendo al artículo 34 de la ley hipotecaria española, recauda en el artículo 2014 el principio de la fe pública registral, al manifestar que:

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

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

Esta tercera persona, a quien se entiende en la teoría con el título de «tercero registral», debe tener las siguientes condiciones para ser requerido conforme es:

- Debe poseer buena fe.
- La ceremonia de obtención de su pertenencia debe darse a título oneroso.
- Debe obtenerlo de alguien que se muestre con capacidad para ceder su derecho.
- Debe poseer su derecho registrado en el registro.

² Diario la República. Lima 04 de julio 2014. Pág. 09.

En efecto, aunque el título conceda el comienzo de una negociación que posteriormente fue hecha conocida por el registro, fuera nulo, la negociación, por virtud de la fe pública registral, suministrara por completo sus frutos en beneficio de terceros compradores quienes tienen su derecho inscrito en el registro.

Por consecuencia si bien la inscripción no es constitutiva del derecho de propiedad alistado en el Registro de la Propiedad Inmueble, quien compra un bien de alguno que tenía registrado su derecho, obtiene pleno dominio, pues aunque se determine el de su transmitente, la cesión a su beneficio produce plenos efectos.

tal suceso, por secuelas de compensar al precedente propietario, es decir, a quien judicialmente obtuvo la abolición de la venta anterior, a él le tocara un acto de compensación por daños y perjuicios, pero no la devolución del bien por parte del tercero que compro confiado en la fe del registro, el que presentaba un título de dominio figuradamente saneado.

En el presente proyecto de Tesis se tiene en cuenta el expediente 1855-2011, cuya materia es el mejor derecho a la posesión (Mejor derecho a la propiedad) y la Casación N° 294-2015- Lambayeque, para lo cual presenta:

➤ **Expediente 1855-2011**

III. FUNDAMENTOS DE HECHO:

1.- Que, el recurrente mediante contrato de compraventa celebrado ante el Juez de Paz de Segunda Nominación de Pomalca, con fecha 18 de enero del 2007, adquirió de parte de don Nicolás Aguilar Altamirano, DOS lotes de terreno ubicado en la Mz. "P": LOTE 11, que consta de 9.89 metros de ancho por 31.08 metros de largo con un área total de 314.50 metros cuadrados y el LOTE 12, consta de 3.14 metros de ancho por 30.95 metros de largo, con un área total de 88.50 metros cuadrados; ambos lotes de terreno ubicados en el Centro Poblado San Antonio del jurisdicción de Pomalca; haciendo presente que mi transferente, el lote 11 lo adquirió de su anterior posesionario don César Augusto Ipanaque Montaña y de doña Betty Alburuqueque Muñoz, documento celebrado en presencia del Juez de Paz de Segunda Nominación de la jurisdicción de Pomalca de fecha 10 de junio de 1988; y el lote 12 lo adquiere en forma directa por posesión desde el año 1988 a la fecha que me transfiere, posesión que la ha ejercido por encontrarse este lote contiguo al lote 11; conforme lo acredito a la presente con la copia legalizada de ambos contratos de traspaso por compra venta.

2.- Que, el recurrente, es posesionario, del lote N° 12 de la Mz. "P", ostentando una posesión en forma continua, pacífica a título de posesionario por más de cuatro años, y mi transferente fue posesionario del lote materia de litis por 19 años continuas; prueba de ello adjunto a la presente los recibos de ingresos de pagos por concepto del suministro de agua; así mismo ofrezco las testimoniales de Manuel Vilcherres Quesquén y José Sánchez Guevara, quienes testificarán sobre el tiempo ininterrumpido de mi posesión.

3.- Que, el codemandado Marco Antonio Velásquez Guevara, argumenta que la Empresa Agroindustrial Pomalca S.A.A., por su condición de trabajador estable le asignó el Lote 12 de la Mz. P, con un área de 88.50 metros cuadrados, ubicado en el Centro Poblado San Antonio del distrito de Pomalca, a fin de que construya su vivienda, hecho que no le amerita la calidad de propietario del bien por cuanto no existió documento privado ni mucho menos título de propiedad alguno, que acredite y demuestre su propiedad, solamente existe su dicho y una promesa falsa por parte de su Empleador, más aun si se tiene en cuenta que nunca se ha encontrado en posesión de este lote, incluso nunca hubo oposición alguna cuando empecé a construir las primeras habitaciones en el año 2008, es recién cuando pretendo terminar la construcción de mi vivienda en el lote 12, que el demandado me efectúa el reclamo de la posesión de dicho lote.

4.- Que, a pesar de tener conocimiento el codemandado, que el recurrente, es el único posesionario en virtud de un documento privado que es un contrato de compra venta; este denuncia penalmente por el delito de usurpación, aduciendo que han sido despojados con violencia o amenaza del lote 12 Mz. P del centro Poblado San Antonio del distrito de Pomalca, conforme lo acredito a la presente con la cédula de notificación, ante la Tercera Fiscalía Provincial Penal de esta ciudad, cuya investigación se encuentra en la carpeta signada con el número 698- 2009, denuncia penal que no procedió a formalizar y continuar con la investigación preparatorio, por lo que se dispuso el archivo definitivo, dejando incólume el derecho que se realice en la vía extrapenal; debió a que en esta carpeta se ha probado que la posesión la vengo ejercitando el demandante; hecho que demuestra una vez más la posesión del recurrente sobre dicho lote.

5.- Es por ello que en Aras de una Recta Administración de Justicia, y en defensa a la posesión como el ejercicio del derecho de uno o más poderes inherentes, y teniendo en cuenta que el / recurrente tiene más cuatro años de posesión continua y pacífica, en virtud de un documento privado de compra venta, es por ello que solicito se me **RECONOZCA la Posesión del Lote 12 Mz. P con un área de 88.50 metros cuadrados,**

ubicado en el Centro Poblado San Antonio del distrito de Pomalca, a efectos de culminar la construcción de mi vivienda; pues no es justo ni legal, que por el hecho de que los demandados se hayan quedado sin vivienda debido al saneamiento físico legal que se ha efectuado en el C. P. San Antonio del distrito de Pomalca, se pretenda despojarme de mi lote, el cual lo he adquirido de buena fe, sin que este haya estado en posesión de otra persona que no haya sido mi transferente.

IV. FUNDAMENTACION JURIDICA:

Código Procesal Civil:

- Artículos 130,425 y 425: *determina la forma de escrito, requisitos y anexos de la demanda.*

Código civil:

- Artículo 896: *precisa a la posesión como el ejercicio del derecho de uno o más potestades inherentes a la propiedad.*

- Artículo 900: *establece las maneras de adquisición; la posesión se adquiere por la Tradición.*

- Artículo 901: *Señala que la tradición se efectúa por medio de la entrega del bien a quien debe admitirlo (...).*

- Artículo 905: *determina que es poseedor próximo el poseedor provisional en poder de un título (...).*

➤ **Casación N° 294-2015-Lambayeque**

Si la enajenante, al instante de solemnizar el acuerdo de compraventa, aparentaba como soltera en Reniec y en los títulos conferidos por Cofopri y en los Registros Públicos, el tercero que compra de buena fe, sobre la base de lo que aparece en el registro, debe tener su transacción bajo la disquisición sistemática del artículo 315, artículos 2013 y 2014 del Código Civil.

Así lo determina la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema al dictaminar la Casación N° 294-2015-Lambayeque, estipulada el 02 de enero del 2018 en el diario oficial El Peruano.

Respecto a los hechos, dos personas celebran válidamente matrimonio en 1990. Ulteriormente, en 1999, Cofopri entregó título de propiedad del inmueble ubicado en calle

Néstor Barsallo N° 233, del distrito de José Leonardo Ortiz en la jurisdicción de Chiclayo, a nombre del cónyuge, lo que de igual manera se refleja en el correspondiente asiento en SUNARP.

Por último, en el año 2012, la cónyuge que se mostraba como exclusiva propietaria y como de estado civil soltera, solemnizo un acuerdo de compraventa traspasando la titularidad del referido inmueble. Esta situación condujeron al cónyuge no interviniente a interponer una demanda de nulidad de acto jurídico y del asiento registral que comprende por causal de finalidad ilícita, pues aseguro que su cónyuge, quebrantando lo preparado en el artículo 315 del Código Civil, consistió independientemente un contrato de compraventa por el que traspasa en propiedad un bien inmueble que se configura como parte de la sociedad de gananciales.

En el aforismo de primera instancia, el juez promulgo infundada la demanda, sustenta que, del título de propiedad, del DNI y de la partida registral se despegaba de la enajenante y cónyuge del recurrente tenía la calidad de soltera; en consecuencia, de conformidad al principio de legitimación tipificado en el artículo 2013 Código Civil, el tema de la inscripción se debía contener por verdadero. Por lo tanto, si bien el inmueble era de dominio de la sociedad de gananciales; lo verdadero es que el derecho del cónyuge demandante no interviniente no es objetable al derecho obtenido e inscrito por la codemandada compradora, pues ésta consiguió su derecho en base a la búsqueda que aparecía en SUNARP, de esta manera se niega la existencia de una finalidad ilícita.

Inmediatamente de ejecutada la apelación, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque dicto sentencia de vista validando la decisión del juez de primera instancia. El argumento empleado por la Sala Superior consistió en valorar que la cónyuge demandada aparecía asignada tanto en el título de propiedad otorgado por Cofopri como en su DNI, validado por el notario público, al conmemorar el contrato de compraventa, debido a que su estado civil era de soltera, por lo que la adquiriente, al considerar ciertos datos, continuo a signar el acto jurídico de transferencia de modo válido.

Esta determinación fundamento que el recurrente interponga recurso de casación por infracción normativa del artículo 315 del Código Civil, esto es, el dispositivo que impide la distribución de un bien social por uno solo de los cónyuges.

En razón de que la Corte Suprema menosprecio el recurso y no casó la sentencia de vista, por lo que se decidió infundada la demanda de nulidad de acto jurídico. Así, la Sala Suprema señala que, acorde a las instancias de Derecho, el cónyuge enajenante al instante de efectuar el contrato figuraba como soltera en el Reniec, en los títulos otorgados por Cofopri así como en SUNARP.

A partir de esa posición, no resulta disconforme con lo resuelto la exégesis sistemática del artículo 315 del Código Civil con los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, con lo resuelto de que el tercero que compra de buena fe, basado en lo que constituye en el registro, prevalece su adquisición, excepto que, conforme al mismo artículo 2014 in fine, se altere la buena fe del tercero comprador, hecho que no acontece en el caso de autos, pues el recurrente, pese a haber pasado veintidós años desde que su esposa compro el predio objeto de Litis, no formalizo su condición de casado ante los Registros Públicos ni ante el Reniec. Debido a ello, la Sala concluyó que de ninguna manera se podía comprobar una vulneración a lo dispuesto en el artículo 315 del C.C.

1.2.- Formulación del Problema.

¿Existe vulneración del Derecho de Propiedad garantizado por el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, por parte del tercero de buena fe?

1.3.- Hipótesis.

Efectivamente, si existe la Institución de la Fe Registral que protege al tercero de buena fe, que adquiere una propiedad, que en su tracto sucesivo tiene actos ilícitos, que vulnera el Derecho de Propiedad que debe estar garantizado por el artículo 70° de la Constitución Política del Estado.

1.4.- Objetivos.

1.4.1.- General.

- Determinar si existe vulneración del Derecho de Propiedad garantizado por el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, por parte del tercero de buena fe.

1.4.2.- Específicos.

- Analizar la Institución de la Fe Registral que permite la protección del tercero de buena fe.
- Analizar el derecho de propiedad garantizado por el artículo 70° de la Constitución Política del Perú.
- Proponer recomendaciones orientadas a contribuir la solución del problema.

2.- MARCO TEÓRICO.

2.1.- Antecedentes.

Llerena (2016) en su tesis “El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a las transferencias de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas 2016” en la Universidad Cesar Vallejo”³. Señala que:

En el mundo en el que habitamos hoy en día se aprecia a la propiedad como el dominio jurídico que reconoce el uso, disfrute, disposición y reivindicación un bien. Por ello pretende, que en consecuencia de formalizar el traspaso de un bien inmueble nuestro ordenamiento jurídico tipifica que se origina del pacto de las partes intervinientes en el acto jurídico de preferir por un sistema constitutivo o declarativo de inscripción.

Por eso, es que la actual tesis tiene como finalidad común establecer de modo que el asentamiento de un sistema constitutivo de inscripción en el traspaso de bienes inmuebles, si avala la seguridad jurídica en relación al derecho de propiedad, y a su vez distinguir el sistema declarativo en razón a la seguridad jurídica que da, además el servicio de Registros Públicos. Debido a eso es que la actual tesis dispone de un soporte metodológico en el cual proviene siendo asiduo la técnica descriptiva, en la cual, se coge como momento de salida la situación implantada en la jurisprudencia estatal en proporción a la traspaso del bien inmueble, hacer un cotejo referente del método de la norma de transferencia del dominio respecto a otras legislaciones y, qué disposición se debe atribuir para computar con un sistema de traspaso de propiedad que afiance la certeza jurídica; manteniendo en cuenta: la norma, disciplina y jurisprudencia territorial y derecho relacionado.

Desde el punto de vista se adoptó el sistema cualitativo ya que se portó a tener el logro de los efectos por medio de procedimientos de indagación y de exploración. Por último, con la actual investigación, se desea probar que bajo nuestro propio sistema de traspaso del bien inmueble solo ordena que a efectos de mejorar un acuerdo deba de elaborarse bajo solo el pacto de las parte si así lo disponen, no alcanzando así la certeza jurídica indagada por el adquirente, y por el opuesto produciéndose exposición, detrimento, recelo y clandestinidad en el tráfico de bienes inmuebles.

³ Llerena Salazar, Juan Carlos, “El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a las transferencias de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas” en la Universidad Cesar Vallejo, 2016.

Paucar (2017), en su tesis “Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco – 2017”⁴, indica que, la presente indagación aconteciendo una dificultad persistente que se ocasiona en la vía judicial al instante de presentar demandas concernientes a la propiedad, es que se llegó a examinar tal posición, arribando al termino de que la dificultad reside al instante de la celebración del acción jurídico de carácter privado, el cual en su gran mayoría por omisión del cliente quien no lo registra en SUNARP; y es ahí donde se manifiesta la disparidad ante un extraño que desea patentizar la propiedad adquirida, habiendo tal postura se acude ante el Órgano Judicial en busca de tutela jurisdiccional efectiva, al término de solucionar quién debe tener la titularidad del bien inmueble materia de Litis, ocasionando demandas como el Mejor Derecho de Propiedad y el Otorgamiento de Escritura Pública; por lo que la indagación está posicionada a implantar el registro del Sistema Constitutivo del bien Inmueble, dado que hoy en día el Sistema Registral se rige por la inscripción Declarativa de la Propiedad Inmueble.

Por consiguiente, se desea establecer, si la Inscripción Constitutiva protegería la Seguridad Jurídica en la traspaso del bien inmueble en la Oficina Registral de Huánuco, siendo así, que de los enseres aplicados se produjo como consecuencia, que debe concederse la modificación del artículo 949° del Código Civil, toda vez que se haya la obligación de establecer la Inscripción Constitutiva, debido a que garantizara la Seguridad Jurídica y ello manifestara a nivel judicial, menoscabando los procesos judiciales concernientes a la propiedad inmueble.

La actual investigación ha acertado instaurar en realidad el nivel de seguridad jurídica que concede la inscripción constitutiva, luego de haber reunido la información por medio los enseres y haber corroborado y verificado la hipótesis; siendo que tal posición a partir del referido Marco Teórico de indagación, como señala la Jurista Carla Yolanda Paredes Ciccía “que los procesos judiciales significan un cúmulo de gasto, tiempo, y procedimientos largos y engorrosos, puesto que se dan procesos de mejor derecho de propiedad, otorgamiento de escritura pública, tercería de propiedad, los cuales se evitarían si existiese la Inscripción Constitutiva”⁵.

⁴ Paucar Falcón, América Pelagia, en su tesis “Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco 2017.

⁵ https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UDHR_c2127a47d4cafd12ba52d5d4d010d7cc/Details.

2.2.- Bases Teóricas.

2.2.1. SUB CAPITULO I: LA PROPIEDAD CONSTITUCIONAL

Liberalismo, dominio y constitucionalismo son fenómenos casi contemporáneos en la historia. Y fue justamente en Francia donde los tres componentes se enlazaron en un etapa histórica aproximadamente en sucinto la sublevación liberal triunfa en junio de 1789 y en agosto de ese año se conforma a la Asamblea Constituyente que da la Declaración de los derechos del Hombre y del Ciudadano cuyo artículo 17 establece: “Siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ella sino cuando la necesidad publica legalmente justificada lo exija evidentemente y a condición de una justa y previa indemnización”⁶.

Como se debe entender, posteriormente esta Declaración pasó a tener jerarquía constitucional en Francia. Por último, la gran industria de la propiedad en su peculiaridad sustancial que hoy le sabemos procede del Código Civil francés de 1804, promulgado bajo el régimen del gran rebelde liberal que fue Napoleón.

“A las Constituciones no les corresponde establecer las normas detalladas del contenido y ejercicio de la propiedad materia harto compleja en el Derecho que, originalmente fue puramente civil, pero hoy se ha extendido a muchos otros ámbitos”⁷: el burócrata, el comercial, el inmenso y experto en el área de la propiedad intelectual etc.

Lo que emana sobre propiedad en el acta constitucional es implantar sus grandes convicciones correspondientes que son los siguientes:

La gran diferencia de la propiedad privada y el dominio sobre los bienes públicos. Es que en la Constitución de 1993 esta desigualdad no es completamente transparente en el texto, aun cuando sí en la razón legal se halla templado en el art. 70 ° y 73 ° respectivamente.

El artículo 70° habla de la propiedad cómo un derecho privado, concierne

⁶ La Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, aprobada por la Asamblea Nacional Constituyente francesa el 26 de agosto de 1789, es uno de muchos de los documentos fundamentales de la Revolución francesa (1789-1799) en cuanto a definir los derechos personales y los de la comunidad, además de los universales.

⁷ RUBIO CORREA, Marcial, *Estudio de la Constitución Política de 1993*, tercer volumen, Lima. PUCP Fondo Editorial, 1999, pp 361-362.

verdaderamente a personas de derecho privado, o a personas de Derecho público que detentan, sin embargo, su propiedad como de Derecho privado, aunque obedeciendo complementariamente a algunas normas del Derecho Administrativo (tal suceso de los bienes de elaboración de algunas compañías públicas).

El artículo 73°, por lo opuesto se informa a los bienes sobre el cual se halla dominio público, existan o no de uso público. Aquí dos caras abstractas y son fundamentales: la disparidad entre dominio y propiedad, y la disparidad entre ambos, bien de uso público y bien que no es de uso público⁸.

El jurista (Rubio Marcial 1999) señala “*La propiedad es entendida en el Derecho contemporáneo como el poder de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el objeto materia del derecho*”⁹. Si bien el modo de potestad especial de la propiedad son ejercitados y diferentes de espacio en espacio (no es lo mismo establecer de un bien mueble común que de un acto cotizado en bolsa, por ejemplo), el preámbulo universal son los mismos: la propiedad está a decisión del titular y consigue (y debe) transitar.

La autoridad (dominio) tiene más bien la acepción de *pertenencia* a alguien que realiza el señorío y a esta expresión le dan el significado de pertenencia histórica del concepto. En consecuencia, durante largas etapas de la historia del hombre en los que ya hubo una forma jurídica consistente, hubo *dominio* sin haber *propiedad* tal como la comprendemos hoy. Los derechos que los hombres tuvieron sobre su piso a lo largo de la Edad Media europea consiguieron alumbrar las cosas: este *dominio* feudal era en realidad poseedor sobre el bien que daba más o menos a todos los derechos que hoy en día distinguimos a la propiedad.

2.2.1.1.- El derecho de propiedad en la Constitución Política de 1993

La Constitución en su artículo 70° refiere de una invulnerabilidad, del derecho de propiedad, en el acepción de que ninguna persona alterar, ignorar o disputar la

⁸ RUBIO CORREA, Marcial, *Estudio de la Constitución Política de 1993*, tercer volumen, Lima. PUCP Fondo Editorial, 1999.

⁹ RUBIO CORREA, Marcial, *Estudio de la Constitución Política de 1993*, tercer volumen, Lima. PUCP Fondo Editorial, 1999.

propiedad, esto es que el propietario no se le puede violentar su derecho excepto por una motivo judicial y asimismo en conformidad con el art. 2 inciso 16 del mismo enunciado el territorio peruano lo garantiza y afirmar que respetará esta invulnerabilidad por ser un derecho fundamental¹⁰.

Con esta disposición constitucional no debe darse cuenta que la propiedad confinada o limitada a los casos particulares, tal como lo precisa el art. 923° del C. C, debería interpretarse “*como libertad que tiene el individuo para poder disponer de los bienes de su propiedad, sin limitación alguna, y en la garantía de que ni el Estado ni los particulares, podrán tomar bienes de propiedad del individuo sin una razón debidamente justificada*”¹¹.

La propiedad es inviolable se percibía tanto en la Constitución Política del Perú de 1993 como en la de 1979; denota que nadie se debe perjudicar, ignorar o dputar, es decir, que el propietario no debería ser vulnerado de su derecho, salvo que sea por una medida judicial, no puede violentar la propiedad un individuo y tampoco el Estado por lo opuesto es el mismo Estado que lo asegura, afianza que acatara la propiedad y que la hará cumplir.

Debido al beneficio social, este fue tergiversado por bien común en la presente Constitución, pues ocurrió miedo en perseverar ese “interés social” que acontecería y era había sido empleado como motivo expropiatoria en la mejora agraria. Actualmente, el bien común se comprende como el bien general de los individuos a desigualdad del interés social que argumenta la conformidad de un definido sector social. Ahora si bien la propiedad debería practicarse internamente dentro del término de la ley ello no involucra ser disminuida. Es incondicional porque a disparidad de los demás derechos reales, concede a su titular todas las potestades o cualidades sobre un bien¹².

La posibilidad de “disponer de los propios intereses en el ámbito de las relaciones sociales y económicas representa un elemento esencial de la libertad y constituye hoy un valor irrenunciable de nuestra civilización, es por ello que desde el primer constitucionalismo se ha reconocido a la propiedad como un derecho

¹⁰ HUERTA AYALA, Oscar. *La problemática de la buena fe del tercero registral*, primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, 2013 p 35.

¹¹ CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. *Derechos reales*, Tomo I, primera edición, Lima, Ediciones jurídicas del Perú, 1999, p 221.

¹² GUTIERREZ CAMACHO, Walter. *La Constitución comentada*. Análisis artículo por artículo, Tomo I, primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, 2005, pp 942-946.

fundamental de la persona”¹³. De esta forma, todo hombre tiene derecho a la propiedad comprendiendo como tal uno de los enseres que propician la libertad de proceder de la persona en la vida comunitaria y económica.

Se trata de ofrecer una magna libertad para permitir a la propiedad, pero una vez empeñado esa finalidad el propietario tiene como seguridad la libertad en la función de sus derechos es por ello que se asegura lo opuesto de la intromisión estatal cuyo fin se le quite improcedentemente a la persona su dominio. Los enseres de estos derechos radican en fundar una esfera libre para la persona titular donde ninguna está acreditado para llevar una participación, o en su caso solo consigue ejecutarlo por medio de un método pleno de garantías¹⁴.

De manera que, en tal caso, los vínculos jurídicos ya no se dirigen por el derecho del más resistente, sino por el principio de decoro mutuo por ser un individuo, se debe acatar el derecho de los demás¹⁵. Esta disposición sobrelleva a una esfera vasta de libertad y los derechos que proceden de ella son factibles únicamente con la visión del poder del Estado constitucional de Derecho.

2.2.1.2.- Función social de la propiedad, bien común e interés social

Nuestro Tribunal Constitucional menciona en modo reiterado que la condición del bien común estipulada en el artículo 70° de la Constitución, efectúa alusión a información general de “función social”, por el cual se excede el particularismo clásico que acogió primeramente el concepto de propiedad. Por ejemplo: “la referencia al bien común establecida en el artículo 70° de la Constitución, es la que permite reconocer la función social que el orden reserva a la propiedad” (Sentencia de 11 de noviembre Expediente N° 0008-2003-AI/TC) fundamento jurídico 26°¹⁶.

En otra sentencia del Tribunal incorpora que la función social de la propiedad despliega a alcanzar fines precisos de interés público, los cuales aceden a llegar al

¹³ ARRUÑADA, Benito. *Sistemas de titulación de la propiedad*, primera edición, Lima, Palestra Editores, 2004, pp 40-42.

¹⁴ GONZALES BARRON, Gunther Hernán. *Derecho Civil Patrimonial*, primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, 2009, pp 11-15.

¹⁵ GONZALES BARRON, Gunther Hernán. *Derechos Reales*, primera edición, Perú, Jurista editores, 2005, pp 476-477.

¹⁶ Sentencia de 11 de noviembre de 2003, Exp. N° 0008-2003-AI/TC, 26° fundamento jurídico.

medio abstracto y común resistente en el bien común:

15. “(...) Aunque la Constitución asegura la invulnerabilidad de la propiedad privada y apunta que debería ser realizada en paz con el bien común y dentro del término legal, no hace más que contar con esa servicio social que el mismo derecho de propiedad entiende, completa y agrega, en su contenido fundamental.

16. Esta función social expresa la doble magnitud del derecho de propiedad y resuelve que igualmente el convenio del Estado de asegurar la propiedad privada y los actos legítimos que de ella nacen, semejantes como las atribuciones heredables, pueda mandar también un grupo de asignaciones y deber relativo a su función y cuidado de los beneficios públicos de la Nación. “De allí, que el bien común y el interés general sean los principales componentes de la función social de la propiedad y de la herencia”¹⁷. (Sentencia de 17 de marzo, Expediente N° 03347-2009-PAITC) Caso Pontificia Universidad Católica del Perú sobre el testamento de Riva Agüero.

Es decir, para nuestro Alto Tribunal la idea de “bien común” que utiliza la Constitución se encuentra relacionada perfectamente con el concepto más difundido de “función social”. Sin embargo, la doctrina nacional de derecho civil advirtió rápidamente una incongruencia entre el artículo 70° de la Constitución de 1993, en cuanto señala que la propiedad “se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley”, con relación a artículo 923° del C.C., en cuanto ordena que la propiedad “debe ejercerse en armonía con el interés social”. En modo próximo se empezó a sospechar sobre la suposición inconstitucionalidad del Código en apariencia de que una y otra idea no coincide por tener diferente significado. La excepción sería la subsiguiente: entre tanto el bien común acapara el bien general o de todos; el interés social indica que es solo para un grupo social en específico.

De tal manera que un plan de residencia para personas limitadas de medios que alcanzarían apoyarse en el interés social, que beneficia a un grupo en específico de individuos, empero no en merced del bien común¹⁸.

¹⁷ Sentencia de 17 de marzo de 2010, Caso Pontificia Universidad Católica del Perú sobre el testamento de Riva Agüero, Exp. N° 03347-2009-PAITC.fundamento 15 y 16.

¹⁸ AVENDAÑO VALDÉZ, Jorge. *Código Civil Comentado*, Gaceta Jurídica. Tomo V, Lima 2003, pp 189-190.

El Tribunal Constitucional¹⁹ ha especificado que la propiedad debería obedecer una función comunitaria, lo que se acredita dentro del entorno de un Estado Colectivo de Derecho que busca alcanzar la ejecución de las capacidades de la equivalencia sustancial, de comodidad material y la fraternidad, en los siguientes fundamentos:

76. En nuestra Constitución acepta a la propiedad no solo como un derecho individual, acorde con los incisos 8) y 16) del art. 2º de la Constitución, sino como una protección institucional, a interprete en el artículo 70º, conforme el Estado garantiza la invulnerabilidad de la propiedad, la cual debería ser realizada en conformidad con el bien común y dentro del término que impone la ley.

77. Por ello el artículo tiene concordancia con el fin del Estado Colectivo y Liberal de Derecho, que acepta la función comunitaria que el ordenamiento guarda a la propiedad, la cual es propio al derecho igual (...). (Sentencia del Pleno del T. C., Expediente N° 0048-2004-PI/TC, acción de inconstitucionalidad interpuesta por José Miguel Morales Dasso en representación de cinco mil ciudadanos, contra la Ley N°28528, de Regalía Minera del 01 de abril de 2005).

Puesto que, el “bien común” es el cimiento de la propiedad; el derecho se ejecuta bajo la obligación de acordar con él; la propiedad tiende a alcanzar ese término, y no solo el interés particular y codicioso.

La misma Corte IDH²⁰ ha especificado que las agrupaciones democráticas indagan el bien común y para ello interfieren sobre la propiedad, pero no en modo arbitrario, sino con prevención alícuota establecida en el interés comunitario (Caso Salvador Chiriboga vs. Ecuador, Sentencia de excepción preliminar y de fondo de 6 de mayo de 2008).

60º. Por consiguiente, el “interés social” - o el “colectivo”, “cultural” o “ecológico”, acredita las disposiciones reguladoras y restringidas de la propiedad por lado del Estado; y cuyo fin es alcanzar un propósito de conseguir

¹⁹ Exp. N° 0048-2004-PI/TC. Fundamento 76 y 77.

²⁰ Corte Interamericana de Derechos Humanos- CIDH, Caso Salvador Chiriboga 6 de mayo de 2008. Fundamento 60.

constantemente: el “bien común”. No son conceptos opuestos o contrarios, sino que se relacionan angostamente asociados, ya que los primeros son las finalidades precisas que se aspiran, por lo tanto el segundo es el fin indeterminado que toda legislación busca lograr, en el pretérito, actual y futuro, con el propósito de que la propiedad o citada a alguna disposición jurídica de beneficio individual. Por ejemplo, una regla sobre restablecimiento urbano está establecida en el interés comunitario de proporcionar viviendas merecedoras a los más desfavorecidos, y descartar los tugurios lo que confiere lograr el bien comunitario a través de una población más parcial, más justa, con menor impetuosidad por la igualdad de proporción y consideración de los derechos del hombre y de todos, particularmente para los desafortunados de la opulencia.

El interés comunitario extiende a conseguir el bien comunitario; no son conceptos contrapuestos o que se rechacen, sino ligados en conexión de motivo a resultado.

Por consiguiente, el vocablo “bien común” comprende el “interés social”, y no se localiza en discordancia. Por partición,, la “función comunitaria” de la propiedad es considerar al bien común, alcanzar, sus intenciones, posicionarlos a la función de la sociedad, a consecuencia de alcanzar la adhesión, la asimilación frugal y otros valores importantes (Expediente N° 0048-2004- PI/TC²¹, sobre inconstitucionalidad de la Ley de Regalía Minera, en su razón número 80 Sentencia del Tribunal Constitucional, de 01 de abril de 2005,).

La función comunitaria del dominio es alcanzar el bien común, y este posterior, se determina por medio de disposiciones iluminando en el interés comunitario, el interés común, el interés formativo o campestre, etc. Esa limitación inadecuada referente a eso del conocimiento de “bien común” ha transportado, por ejemplo, a que en nuestra Nación no se pueda desposeer del campo urbano carente de producción por 20 o 30 años, cuyos poseedores únicamente esperan obtener con el aumento generado por el desarrollo de la ciudad, en tanto ésta avanza en aspecto desarreglado con carencia de servicios esencial y con un espacio que cada vez los

²¹ Sentencia del Tribunal Constitucional, de 01 de abril de 2005, Exp. N. 0048-2004- PI/TC, sobre inconstitucionalidad de la Ley de Regalía Minera, 80 considerando.

hace más gravoso. Lo difícil es que el beneficio de un exclusivo que es subsidiada con el pago de tributo en general.

Por otra parte, el tema queda inmóvil si sujetamos en razón que la Convención Americana sobre DD. HH²² “establece en forma expresa que el uso de la propiedad de los bienes queda sujeto a las medidas de limitación o intervención fundadas en el interés social (art. 21)”. En cuenta, el bien comunitario y el beneficio social son conceptos ligados en donde uno agrupa al otro, en cuyo acontecimiento nada acontece que deliberar, pues el C.C. se integra con la Constitución.

2.2.1.3.- El derecho de propiedad en el sistema constitucional y de derechos humanos

La propiedad, según el derecho civil, es una atribución directa, exclusiva, absoluta e inherente que recae sobre bienes, y cuyo interés es el disfrute y aprovechamiento de los mismos, siempre dentro de los límites que establezca puntualmente el bien común y el interés social (art.923 CC).

La definición civil, está establecida en el absolutismo del poseedor y en la defensa de su libérrima intención, hace tiempo, ha permanecido caducado. La propiedad no se preservar por motivo solamente autónoma o egoístas, ni por consecuencia de la intención del dueño. Hoy, la propiedad se registra la persona humana con la finalidad de que realice su cometido social conforme con su dignidad en el universo; con sus derechos a ser independiente y similar, pero con carácter sustancial, y para alcanzar una sociedad justa con probabilidad insignificante para todos. En el contexto, la posesión solo tiene una dirección por consiguiente la "función" que acceda a complacer las obligaciones del hombre adentro de un entorno de hermandad, paz, tranquilidad, serenidad y comodidad material. Comprendemos la propiedad para buscar el cimiento de una sociedad justa e equitativa; no para que el poseedor haga lo que desee o para que incremente la miseria hasta grado atentatorios en oposición a la dignidad de la persona.

Habiendo así, la definición de propiedad, interiormente del territorio de los derechos humanos, ha disminuido la idea civil, libre y personal de las recopilaciones. Por lo cual, en el tiempo actual que estamos, no frente a “derecho-voluntad”, frente a “derecho-función”. De ello mantenemos que la propiedad ha

²² Convención Americana sobre Derechos Humanos.

descuidado, de ser equivalente o sin límite; o un sencillo derecho de libertad además de las cosas, o en donde las restricciones al dominio son dispensas. Todo lo opuesto, la propiedad pasa a transformarse en una atribución notable por el sistema legal, pero restringida al acatamiento de asignaciones sociales, a la función de impulsar la riqueza total, a proteger los intereses de todos. Tiene que haber aprobación a la ventaja particular, pero supeditado a la permanencia del bien comunitario.

La Corte Interamericana de DD.HH.²³ (hacia enfrente, Corte IDH) ha indicado últimamente que:

60. “El derecho a la propiedad privada debe ser entendido dentro del contexto de una sociedad democrática donde para la prevalencia del bien común y los derechos colectivos deben existir medidas proporcionales que garanticen los derechos individuales”. **La función comunitaria del poseedor es un elemento importante para la operatividad de la misma, y es por consiguiente que la Nación a fin de asegurar otros derechos importantes de vital distinción para una comunidad determinada, puede delimitar o prohibir el derecho a la posesión privada**, acatando continuamente los supuestos tipificados en la regla del art. 21º, de la Convención, y los principios generales del derecho internacional" (Caso Salvador Chiriboga vs. Ecuador, Sentencia de exención preliminares y de fondo de 6 de mayo de 2008,). **(Negrita propia)**

“La definición de la propiedad, voluntarista en los Códigos, pasa a convertirse en una función con miras al interés general, lo que se aprecia en las Constituciones y en los Tratados de Derechos Humanos. Esta nueva concepción de la propiedad no solo tiene efectos en su definición, sino que además se irradia en toda la institución; y así se aprecia en la regulación que empieza a dictarse. Por tanto, ahora se reconoce la extinción de la propiedad, sin indemnización, cuando median motivos de equidad (abandono), y además este derecho empieza a ser protegido siempre y cuando el titular cumpla con las funciones socioeconómicas que se le impone, tales como el trabajo permanente, la explotación económica con fines de bienestar general. El trabajo es la justificación de la propiedad, razón por la que se revitaliza la importancia de la posesión y de la usucapión”²⁴.

²³ La Corte Interamericana de Derechos Humanos, Caso Salvador Chiriboga vs. Ecuador. Fundamento 60.

²⁴CAICEDO ESCOBAR, Eduardo. *"Función social y derechos humanos económicosociales"* (Ponencia). Derecho Agrario y Derechos Humanos, Libro de Ponencias del Congreso Internacional de Derecho Agrario

Pues bien, la noción actual de PERTENECIA (ESTATUIDO o del método de los preceptos individuales) aniquila esa moldeada en los preceptos, mientras se va de esa ideación total, personal y codiciosa. Actualmente, el general penetra el argumento propio de la pertenencia, puesto que la misma ejecuta un fin de mejor general. Así lo ha dicho el Tribunal Constitucional:

26. *“El funcionamiento del sistema económico en armonía con los principios constitucionales depende de que los bienes sean destinados a los fines económicos y sociales que su naturaleza exige. La propiedad no solo supone el derecho del propietario de generar con la explotación del bien, su propio beneficio individual. Tampoco se restringe a aceptar la existencia de límites externos que impidan al titular de los bienes utilizarlos en perjuicio de terceros”. Conforme con la Compleción, es vital que el dueño acepte en su pertenecía la operatividad colectiva que le es legal. De éste modo, en la pertenencia no únicamente vive un justo, empero igualmente una obligación: el deber de aprovechar ese mejor acorde a la esencia que se le constituye, puesto que únicamente es que en dicha forma estará asegurando el mejor general. Por esa razón, solicitará el uso de los mejores concorde a su meta esencial en lo financiero”²⁵. (Negrita propia)*

El reconocimiento de los derechos de segunda generación da lugar al Estado Social de Derecho, que se caracteriza por la regulación constitucional de la economía, lo que incluye a la propiedad y libre iniciativa; pero que es materia de intervención por razones de justicia, esto es, para la protección de intereses generales y con el fin de alcanzar el bienestar material que se difumine entre todos los miembros del cuerpo social. Entre tales exigencias se encuentran aquellas que buscan impedir que la economía actúe por su cuenta, movida por el egoísmo, abandonada a sus propias reglas y lógica; con el consiguiente perjuicio de los intereses públicos y sociales.

En cambio, esas precariedades del individuo a fin de socorrer sus escasas, realiza

y Derechos Humanos celebrado en Lima y Cusco del 7 al 12 de septiembre de 1987, Cultural Cuzco, Lima 1988, pág.231.

²⁵ Sentencia de 11 de noviembre de 2003, Exp. N. 0008 2003-AI/TC, sobre acción de inconstitucionalidad interpuesta por Roberto Nesta Brero, en representación de más de 5,000 ciudadanos, contra el artículo 4º del Decreto de Urgencia N° 140-2001. Fundamento 26.

que los medios se aprovechen a fases mayores por lo que el medio ambiente podría aguantar; en efecto, se realicen transformaciones situacionales, fatalidades ambientales, perjuicio de diversidad, nulidad de líquidos y pisos, debilitamiento de medios, etc. Aquella advertencia palpitante a las sociedades, y esencialmente a las producciones que están por venir, arregla que obedezcamos mesurar el aprovechamiento de dotes, puesto que la pertenencia comienza a ser fin de rígidas prevenciones. No resulta llamar felizmente “la libertad del dominio”, aunque la esencia propia existe en funcionamiento, y por eso el azar del individuo. Si efectivamente la pertenecía hace bastante periodo, desistió de ser la monarquía del abuso del dueño (“ius abutendi”), hoy el asunto se aprieta con la menesteridad improrrogable de cuidar ese recurso ambiental:

“Hasta la época presente, el hombre ha vivido con la tranquilizadora e inconsciente convicción de que, cualesquiera que fuesen sus obras (guerras o artificios), la naturaleza ofrecía una base segura desde la que se podría reemprender continuamente cualquier otra empresa futura, dado que era capaz de regenerarse por sí sola. Hoy en día, el hombre debe tratar la tierra con sus técnicas para aliviar los destrozos que él mismo ha causado”.

La Asamblea Norteamericana respecto Preceptos Humanos establece en el articulado 21º el justo de pertenencia privada²⁶, y arregla paralelamente esas delimitaciones, al igual que su restricción legal. La Comisión IDH²⁷, obtienen expresado respecto el peculiar una esencial teoría, por tanto la pertenencia, por medio de dicho rol colectivo, es una herramienta a fin de la importancia de la dote general (fallo de singularidad inicial y hondo del día seis del mes mayo de 2008, Suceso Salvador Chiriboga vs. Ecuador, fundamento jurídico sesenta).

Hoy, se está diciendo que: “esta declaración de la Corte tiene fundamental importancia en un continente aquejado por la pobreza, y al margen del maquillaje estadístico al que son tan afectos algunos gobernantes de la región, pues la propiedad se erige en la base que permite la autonomía de las personas; en consecuencia, la miseria excluye a

²⁶ Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.

²⁷ La Corte IDH, Caso Salvador Chiriboga vs. Ecuador, 60º fundamento jurídico.

importantes capas sociales de una libertad real, condiciona su autonomía, y en la práctica los excluye del pleno goce de sus derechos humanos”²⁸.

2.2.1.4.- El derecho de propiedad en el contexto de los derechos humanos.

a).- Aprovechamiento o contenido intrínseco (libertad de disfrute delimitada)

Absolutamente los justos inherentes o las circunstancias normativas de superioridad valen a fin de una cosa, obedecen a un objetivo, se hallan caminos a fin de algún acto que el método jurídico reflexiona vital. En ese sentido, el rédito cuidado en la pertenencia es la explotación de la dote (Marco Comporti). Sin embargo, aquella explotación no es omnímodo, ya que la pertenencia se fundamenta por esa indudable rol colectivo, que se tiene que lograr (bien común).

Ese aprovechamiento del dueño se focalizasen ejercer acciones de interés y provecho componente respecto del dote, a las cual en mejor cálculo pertenece a los tradicionales derechos del poder, pertenecientes en el ejercicio y goce, incluso actualmente vigentes en la noción sociable de la pertenencia (articulado 923° CC). Ahora en ese entorno ideológico, se expresa que nos hallamos en una vivencia de una “serie de libertades (por ejemplo, de usar la cosa, de percibir sus frutos, de edificar sobre el terreno, etc.) cuyo correlativo es el no-derecho de los demás a exigir al propietario que realice o se abstenga de realizar dichas conductas”²⁹.

“esa explotación del bienestar instrumental es el ejercicio propio de la pertenencia, empero carente de que se minimice al entorno rigurosamente personal o materialista particular, si bien quiere igualmente la obtención de cualidades colectivas, al igual que esa comodidad perceptible social, ese incremento del desarrollo, la fundación de abundancia, el disfrute y placer duradero, la paz con los recursos del medio ambiente, el resguardo de ciertas utilidades universales y costumbristas, entre otros. En mejor cuidado, la pertenencia se desarrolla en un ámbito colectivo y no manda desistir de aquello”³⁰.

²⁸ NASH ROJAS, Claudio y SARMIENTO RAMÍREZ, Claudia. "Reseña de la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (2008)". En: *Anuario de Derechos Humanos*, Número 5, Centro de Derechos Humanos de la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile, Santiago 2009, p 127.

²⁹ ATIENZA, Manuel y RUIZ MANERO, Iuan. *Ilícitos atípicos*, Editorial Trotta, Madrid 2006, p 48.

³⁰ AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. "El derecho de propiedad en la Constitución de 1993" En *Thémis. Revista de Derecho*. N. 30, Lima, 1994, p 118.

La Comisión IDH³¹ ha indicado que la pertenencia personal no es la monarquía eminente del portador, de suerte que se halla lesionada por ese ejercicio colectivo que admite ordenar confines por causas de utilidades colectivas o interés general (Condena del suceso Salvador Chiriboga vs. Ecuador, Fundamento jurídico 60°).

El Tribunal Constitucional ha valido aún muy manifiesto en la colección de condenas, por el cual se manifiesta la que sigue:

5. “Por consiguiente, el justo de pertenencia permite a su tenor a fin de ejercer, disfrutar, sacar provecho y decidir de la misma, siempre que por medio de su realización se ejerza la ejercicio colectivo que le es personal. De ahí que el artículo 70° de la Constitución precise que el derecho de propiedad se ejerce en armonía con el bien común”. Y no únicamente esto; también, introducir el justo de proteger la pertenencia en contra de todo ejercicio que obtenga resultados de restricción en la entereza de los dotes resguardados.

6. Atesorando actualmente aquello resulta valedero decir que el legislador, al retribuir y determinado el ejercicio colectivo del justo de pertenencia, existe que se ha deseado que la pertenencia particular, al igual que entidad normativa y justo inherente, no complazca solamente los aprovechamientos particulares de sus tenores, empero que al mismo periodo igualmente complazca los provechos colectivos o comunes que se hallen inmersos en la realización y goce de algún modelo de dote”³².

Aquel argumento esencial de la pertenencia acoge adentro desde luego, como el provecho personal por la que disfruta el tenor (explotación de la dote), como ejercicio colectivo por lo que supedita el justo propio (limitaciones, limitaciones u obligaciones, cuidado de provechos universales, empuje de la productividad o posteridad de abundancia, protección de los necesitados, etc.). Así pues, el método constitucional, o de justos humanos, ni garantiza ese goce mayor respecto la dote, ya que en semejante particularidad las restricciones serían fácilmente exteriores y singulares, empero que cuida ese argumento de explotación necesario a fin de que el aprovechamiento del justo deje alcanzar una utilidad, por lo menos menor.

³¹ La Corte IDH, Sentencia del Caso Salvador Chiriboga vs. Ecuador, 60. Fundamento jurídico.

³² Sentencia de 20 de marzo de 2009, Exp. N° 5614-2007-AA. Fundamento 5 y 6.

b).- Disposición: poder para decidir sobre modificaciones jurídica

La pertenencia es un tenor normativo que conforma la motivación de espinosas posturas jurídicas, no adheridas a máximo periodo, en razón de una dote. “Ese complejo comprende las libertades del uso y disfrute, así como los **poderes normativos** que posibilitan cambios en el status normativo del bien; lo que incluye donar, vender, arrendar, entre otros”³³.

Se entiende de ejercicios que varían el estado normativo de la dote; de tal forma cambiándola, componiendo derechos de la cosa, reducidos encima de la misma, o determinando justos individuales de utilización y disfrute.

El carta civil indica que el dueño con ese poder de decidir respecto el derecho (articulado 923° CC). En empero, hay en relación a si los llamado potestades jurídicas del dueño a los que se aluden los ideólogos del justo, compone, o no, un equivalente de los actos de disposición por lo que se usa en el cuerpo civil.

De ésta manera, exponen que el “negocio de disposición es una definición brotada en el justo Germano, poco o más o menos contrapuesto del comercio de deberes. Así pues, el primigenio abraza a los ejercicios que trasladan justos en manera instantánea (tráfico impreciso existente); en tanto ese segundo profesa según objetivo la posteridad de deberes. Así, la compraventa y la cesión son tráfico exigentes; y el tráfico existente es de predisposición. Aquella distinción, apoyado en un método impreciso de facultades de patrimonios, ni es ejecutable en nuestro propio ordenamiento, y más o menos en nada de cierto inculcado en el obligacionalismo. Efectivamente, al ordenamiento germano, aquellos de los tráfico transferidos (compraventa) ni entran adentro de la esfera de los de obtención. Permanecen afuera de las transferencias indirectas, pues únicamente abrazaa los transferidos instantáneos. Al contrario, en el ordenamiento de Italia, muy cercano al ordenamiento peruano, asevera que el la tráfico exigente (de compraventa) compone el puesto de semejanza motivo del resultado traslativo del ordenamiento y, por ende, asiste con el acto siguiente, lo cual establece la traslación, a moldear el hipotético traslativo”³⁴. Pues éste tráfico es integrante de la figura de la transmisión, por su condición eventual,

³³ ATIENZA, Manuel y RUIZ MANERO, Iuan. *Ilícitos atípicos*, Editorial Trotta, Madrid 2006, p 45.

³⁴ MENGONI, Luigi. 'Atto di disposizione'. En: *Enciclopedia del Diritto*, Giuffré Editore, Milán 1964, Tomo XIII, pp 189-192.

siendo así aparenta racional estimar de que se habla de acción de preparación.

En su opinión, el Tribunal Constitucional³⁵ indicó que el argumento vital de la pertenencia alcanza los ejercicios de transmisión, por lo que finaliza lógicamente los de apropiamiento y ordenación, por ésta razón a tenor de cesión o transmisión, de manera de modelo (Sentencia del día 11 del mes de noviembre del año 2003; Expediente. N. 0008-2003-AI/TC) *los actos de disposición son aquellos que producen la “transferencia del derecho”*.

Los gráficos de transmisión son ellos que transfieren en total o en porción del justo en beneficio de un lenón; en medio de los que se halla la compraventa (tráfico de transferencia entera) o el provecho (tráfico de transferencia fragmentario); en cambio, está la incertidumbre en relación de los acuerdos de arriendo o préstamo.

La teoría muy actual plantea atrayentes estimaciones respecto ese asunto. De esta manera, se expone que **la composición de un justo existente reducido y la transferencia de un justo patrimonio universalmente son tráficos mecanismo; y de donde esas cualidades serían: el ejercicio respecto un justo que es su fin, y la confección en su resultado perjudicioso**. Esta oblación de patrimonio se percata en el entorno judicial y financiero. En el primer, la ordenación se relaciona respecto el justo de lo que es fin, y con el resultado de transferirlo, venderlo o terminarlo. En el segundo, la acción de capacidad se considera respecto con el DOTE al que pertenece el ORDENAMIENTO; empero, ni al dote de llegada.

Empero, es viable replicar que la condición de perjuicio de dote sea componente tradicional en cada uno de los tráficos de preparación. Por esa razón, es que se dice de los ejercicios preceptuales “neutros”, en la cual vive disposición o normación del derecho. “Se trata de un negocio de disposición sin sacrificio económico. Es el caso de los actos de división, constitución de regímenes inmobiliarios, configuración de los derechos, entre otros. Por tanto, el elemento común de todos los negocios dispositivos es la actuación

³⁵Sentencia de 11 de noviembre de 2003; Exp. N. 0008-2003-AI/TC.

jurídica sobre el derecho que es su objeto”³⁶.

C.- Aseguramiento: (inmunidad frente a agresiones del Estado o de Terceros)

La pertenencia es una denominación que recopila un grupo de opiniones legales respecto a una dote, ni adherida al máximo periodo, puesto que obliga la no-obstaculización de la sociedad. Adentro de estas posturas se halla: “una inmunidad referida al status normativo de la cosa (o, más precisamente, de las conductas relacionadas con ella) que no puede ser alterado por los demás: por ejemplo, nadie puede ser privado de la condición de propietario de un cierto bien si no es en determinadas condiciones, por determinado procedimiento y mediante indemnización. Correlativa a esta inmunidad es la incompetencia de los demás para alterar tal status normativo”³⁷. (ATIENZA, Manuel & RUIZ, 2006)

El Tribunal Constitucional ha postulado que la pertenencia es un justo ineludible, por lo que refiere a que la norma le confiere una orden de resguardo o de vital garantía frontis a entremetimientos dudosos:

7. “En este orden de ideas este Tribunal destaca que el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: (...) b) un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política”³⁸.

La seguridad del ordenamiento, no únicamente podría usarse en los sucesos de participaciones gubernamentales, por medio de limitaciones ilegales o desposeimientos de suceso, de suerte que igualmente compone un “escudo” (exención) respecto a intrusiones de otras personas o ocasionadas por orígenes dudosos. Efectivamente, por nada serviría la admisibilidad de la pertenencia, esto es si es que el método lograría estar penetrado sencillamente por ejercicio de otros, o por yerros del procedimiento, que alcanzaren mudar, dañar o suprimir el justo impropio, sin menesteridad del

³⁶ BADOSA COLL, Ferrán y GETE-ALONSO CALERA, María del Carmen (Directores). *La adquisición y la transmisión de derechos reales. Estudio del derecho catalán y otros sistemas jurídicos*, Colegio Notarial de Cataluña - Marcial Pons, Madrid 2009, p 41-45.

³⁷ ATIENZA, Manuel & RUIZ, 2006.

³⁸ Sentencia de 20 de marzo de 2009, Exp. N. 5614-2007-AA/TC.

consentimiento del tenor. Aquello obtiene que suceder, por un punto, con las denominadas “adquisiciones a non domino”, donde se produce la extinción del derecho en contra de la voluntad del dueño, y muchas veces sin que éste tenga culpa de ello o que la pérdida le pueda ser imputable de alguna manera. Las infracciones a la inmunidad de la propiedad se presentan, fundamentalmente, por medio de tres frentes:

- I. Aquellas consumaciones abusivas exigidas por el parlamentario, o pues ejercidas por la autoridad general.
- II. Los supuestos irracionales de apropiamientos *de dominio*, puesto que la aceptación indiferente de ésta forma afloja la protección de la pertenencia y confiere distintas intromisiones de otros individuos sin siquiera una correcta motivo fundado.
- III. Esas intromisiones ilegales ejercidas por motivos dudosos, es decir, por confusiones de las gestiones que en ciertos sucesos cometen disposiciones en perjuicio del dueño por acción de una desmedida (*error*) hermenéutica normativa o de gestión. Aquella razón no se distingue con la precedente denominada de “extinciones arbitrarias impuestas por el legislador o la administración”, puesto que en ésta mencionada se halla el ejercicio público, ilícito, empero con un conocimiento gubernamental aplicada a finiquitar el poder; sin embargo, en esas “interferencias por causa extraña” existe una sencilla equivocación que ni se procura conforme fundador o motriz de preceptos. Esta equivocación se muestra en el suceso peculiar de discrepancia entre el tráfico normativo registrado y el mismo registro; puesto que en efecto es ilógico que la maliciosa conducta de la gestión conocida cause un justo en beneficio de otro individuo, aunque aquel se halle asociado con el justo transferido, así como es, y no conforme se manifiesta difundido por ejercicio de una autoridad general”³⁹.

³⁹ GONZATES BARRON. Gunther Hernán. Derecho Urbanístico Volumen I. Ediciones Legales, Lima 2013, p 122-126.

2.2.1.5.- El derecho de propiedad en los Códigos Civiles

a).- La propiedad en el Código Civil de 1852

Como ha desarrollado la normativa de pertenencia a lo extenso de las composiciones, es vital igual acrecentar cuales se han acaecido sus resultados a lo extenso de cada evolución del Código Civil. El Precepto Civil del año de 1852 fue trascendido grandemente por el precepto Napoleónico, por el que se estima que únicamente el asentimiento “consensus”, estaría menester a fin de trasladar la pertenencia inmovible.

Al cometerse un acuerdo de compraventa sencilla contra el único permiso de los intervinientes, y al realizar en esa, la transmisión de pertenencia de la dote inclusive anterior de su dación y remuneración del valor, tenemos que entender por realizada la transmisión de la pertenencia. En acuerdos de compraventa sencilla, intervenía inmediatamente, al instante del origen de la exigencia de vender, a partir de la realización.

Lo expresado precedentemente estuvo reflectado en su articulado 571°, en la que decidía que por le venta se transmite a un individuo el poder de una dote, o a tenor de balde, como en la cesión, o a tenor costoso, como en la compraventa y el truke. Así pues, “contemplaba como efecto del dominio el derecho que tiene el propietario de usar de la cosa y de hacer suyo los frutos y todo lo accesorio a ella; a su vez el de recuperarla si se haya fuera de su poder, disponer libremente de ella y finalmente el de excluir a otros de la posesión o uso de la cosa”⁴⁰.

b).- La propiedad en el Código Civil de 1936

"El Código Civil de 1936 decía que el propietario de un bien tiene derecho a poseerlo, percibir sus frutos, reivindicarlo, y disponer de él dentro de los límites de la ley"⁴¹. De esta suerte, acá ni se conceptúa la pertenencia, empero únicamente se contabilizan las cualidades del dueño, por ello aquella conceptualización ni surge con el “*fin de evitar escollos de carácter doctrinal y posible inexactitud*”⁴².

Por eso pues, su composición alarmó la muy difícil debate con relación al método de

⁴⁰ RAMOS NUÑEZ, Carlos. *La Historia del Derecho Civil Peruano*, Lima, Pontificia Universidad Católica. del Perú, 2003, p. 110.

⁴¹ SCHREIBER PEZET, Max Arias. *Exegesis del Código Civil Peruano de 1984*. Tomo III. Derechos Reales, primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, 2006, p.189.

⁴² RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. *Tratado de derechos reales*, segunda edición, Perú, editorial Rodhas, 2004, p.40.

transmisión de pertenencia de inmueble que tenía que juntar este cuerpo normativo. Con respecto a los dotes movibles, el asunto ni causa grandes sospechas, se decidió por continuar con el método de España o romana, es decir, la entrega o de la dote. Co relación de los dotes inmuebles se dispone conservar el método de consentimiento, en ese sentido se estipula en el precepto de las obligaciones, el articulado número 1172º: “la obligación e dar una cosa inmueble determinada hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario”⁴³.

c).- La propiedad en el Código Civil de 1984

El mencionado precepto, se califica ya que en el articulado número 923º sin duda conceptualiza a la pertenencia y lo realiza por el siguiente modo “la propiedad es poder jurídico que permite usar disfrutar disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”⁴⁴. Siendo así, la pertenencia es comprendida conforme una facultad absoluta, poder que obtiene una individuo respecto de una dote que ha transcurrido de ser un tenor por supuesto a una cualidad. “Elreferido aspecto social no implica que la propiedad privada individual no continúe siendo reconocida y protegida; la propiedad es conservada como poder de uso, disfrute, disposición y reivindicación; y sigue siendo como tal la piedra angular del ordenamiento jurídico”⁴⁵.

El precepto vigente reverbera aún más la definición de pertenencia moderna, al determinar lo que sigue: “se trata de un poder jurídico que permite la aplicación de un conjunto de atributos a favor del titular de dicho poder. Se nota una vez más la filosofía humanista del código, pues la noción de poder jurídico del dueño sobre el bien constituye la reiteración del concepto de que los bienes no son sino instrumentos al servicio de la persona”⁴⁶.

Ahora pues, la pertenencia ni se cuida por motivos sencillamente personalistas, empero

⁴³ ESPINOZA ESPINOZA, Juan; MURO ROJO, Manuel y otros; *El Código Civil*, treceava edición, Perú, Jurista Editores. 2005, p. 205.

⁴⁴ Código Civil, marzo, Lima, Jurista Editores E.I.R.L., 2019.

⁴⁵ RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. *Tratado de derechos reales*, segunda edición, Perú, editorial Rodhas, 2004.p. 60.

⁴⁶ DODERO ALVARADO, Fausto. *La Constitución política del Perú*, primera edición, Lima, Editora Perú: Ministerio de Justicia, Dirección Nacional de Asuntos Jurídicos, 2003, p. 120.

se le acepta en el ser humano, con el objetivo que realice un encargo colectivo conforme con su decencia en el universo, con sus justos de estar emancipado y equitativo, empero con índole esencial, y a fin de alcanzar una colectividad honesta con menores a fin para todos. La pertenencia únicamente obtiene razón, mientras "función" que tolere reparar las precariedades del individuo en dentro de un entorno de garantía, bienestar y calma.

La pertinencia a descuido de ser total e indefinido, o un sencillo justo de libertad respecto las dotes, o en la cual las restricciones respecto al poder aparecen fuera de exenciones, penetra mejor a transformarse en una inmunidad escudriñado por el método normativo, empero supeditado al acatamiento de obligaciones colectivas, al ejercicio de incitar la abundancia universal, a proteger los beneficios preceptivos.

Aquel justo comienza a estar resguardado continuamente y conforme el tenor acate con los ejercicios colectivos financieros que se imputa, así conforme la tarea constante, la utilización financiera con intenciones de holgura universal. La tarea es la acreditación de la pertenencia, entendiendo por lo que se fortalece la esencia de la tenencia o la conocida usucapición.

Ahora mismo, el mencionado y reconocido Tribunal Constitucional igualmente se ha pronunciado (Sentencia del once de setiembre del año 2003 Expediente 8-2003-AI/TC) afirmando lo siguiente: “La propiedad no solo supone el derecho de propietario de generar con la explotación del bien, su propio beneficio individual. Tampoco se restringe a aceptar la existencia de límites externos que impidan al titular de los bienes utilizarlos en perjuicio de terceros. Acorde con la constitución es fundamental que el propietario reconozca en su propiedad la funcionalidad social que le es consustancial. Así en la propiedad no solo reside un derecho sino también un deber, el cual es: la obligación de explotar un bien conforme a la naturaleza que le es intrínseca, pues solo de esa manera estará garantizando el bien común”⁴⁷.

Pues bien, se tiene que discernir y distar el “Derecho de propiedad” que viene a ser agrupación de tenencias legales a fin de resguardar el goce de una dote frontis a todos que quedan exigidos a no interponer, del “Derecho a la propiedad” que vuelve a ser un JUSTO

⁴⁷ Sentencia 11-09-2003 Exp.0008-2003-AI/TC.

de secundaria posteridad financiera y colectiva por lo que se indaga que todo individuo refiera con un menor de existencialdad, conforme a su probidad como individuo, a fin de que se le garantice una expresión en semejantes atributos.

Por ende, el JUSTO de pertenencia particular, debería visualizarse comprendido adentro de una colectividad igualitaria en el que a fin de la preponderancia del interés colectivo y los JUSTOS sociales, deberían tener medios equitativos que aseguren igualmente los Justos PERSONALES. Semejante ejercicio colectivo de ese JUSTO de pertenencia manifiesta su dupla magnitud y establece que, también del acuerdo de la cualidad de cuidar la pertenencia privada y los ejercicios legales que en la misma se originen, logre decir igualmente una conjunción de obligaciones y asignaciones correspondientes a su función respecto a los beneficios sociales del Estado.

El Gobierno tienen que proteger por esa correcta defensa del JUSTO de pertenencia que obtiene el tenor, renovando instrumentos eficientes y efectivos que aprueben su función y protección. Apoyándose que el bienestar colectivo vienen a ser la explicación de la pertenencia y el JUSTO se ejercita por debajo de la obligación de pacificar con el mencionado bienestar colectivo, por la cual, la pertenencia despliega a recaudar tal objetivo, y ni únicamente el beneficio personal individual y ambicioso.

En nuestra Constitución Política del año de 1993, el ejercicio colectivo de la pertenencia se percibe conforme la investigación del bienestar colectivo, por el cual se efectiviza por medio de dimensiones entusiasmado en el beneficio colectivo, el beneficio universal, y conveniencia formativa. De modo que, el bienestar colectivo comprende la conveniencia colectiva y no se halla en contraposición; “la función social de la propiedad es atender al bien común, lograr sus propósitos, ponerlas al servicio de la comunidad, a efecto de lograr la solidaridad, la igualación económica”⁴⁸.

Por consiguiente, no hay nada de contraposición en medio del precepto civil y la Constitución, todavía aunque el cuerpo civil efectúe relación a un conveniencia colectiva, por tal no denota que quebranta la Constitución, a través de una lectura metódica se resguarda la licitud. Luego, la idea que determina “el actual Código Civil recoge la dimensión de la propiedad como derecho subjetivo reconociéndose además el carácter relacional del derecho de propiedad en tanto ha previsto que todo daño ocasionado por su

⁴⁸ GONZALES BARRÓN, Gunther. *El nuevo Derecho Registra!*, Perú, Ediciones Caballero Bustamante, 2011, pp. 35-49.

ejercicio irregular debe ser restituido sin perjuicio del resarcimiento al que hubiere lugar”.

A su vez “el Texto Civil reconoce el rol de la ley en la delimitación del contenido del derecho de propiedad; y esto ya lo había mencionado líneas anteriores al decir que, por ese interés social al que hace referencia su artículo, se quiere entender que las diferentes facultades derivadas del derecho de propiedad pueden ser limitadas por ley”⁴⁹.

Aunado a aquello, el “Derecho de pertenencia se conforma conforme un derecho independiente, puesto que no pende de otro derecho, es un JUSTO esencial y autónomo. Lo referido se fundamenta en que la pertenencia comprendida conforme un propietario completo señorío (normativo) encima de algún objeto exterior de valedero financiero y dispuesto de autoridad, contesta al nativo aflicción humano de adquisición de los fines de tal condición, por lo que se sufre en el dueño propietario un tener, empero que paralelamente se pronuncia en una discriminación a otros individuos”⁵⁰.

“Además implica que todo propietario podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y productos y darle destino o condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por ley, e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno, ello porque el titular se encuentra habilitado para usar y disponer auto determinativamente de sus bienes y de los frutos de estos”⁵¹.

Ahora, la tenencia conforme a motivación de JUSTO de pertenencia: La tenencia se ha vuelto establecido en ejercicio de dos doctrinas, el primero punto, distinguido conforme la teoría inherente de la tenencia empujado por el autor reconocido Franco, llamado Savigny, la cual, estima tenedor a esos que computan con el *ánimo de dominio*, a alguien que obtiene la dote sin escudriñar en distinto individuo la pertenencia y de esta forma, la TENENCIA llegaría a ser un acto con resultados normativos.

En esa línea, “la segunda doctrina, establecida y distinguida conforme la doctrina

⁴⁹ DIAZ COLCHADO, Juan Carlos. “*El derecho de propiedad: entre el Código Civil y la Constitución*”, *Gaceta Constitucional*, Tomo 56, agosto 2012, 252-255.

⁵⁰ GONZALES BARRON, Gunther. *El Derecho Civil Patrimonial en la Constitución*, Lima, Gaceta Jurídica, 2009, p. 187.

⁵¹ FERNÁNDEZ CRUZ, Gastón. *Derecho Civil patrimonial*, primera edición, Perú, Pontificia Universidad Católica del Perú, 1999, pp. 193-194.

finalista de la tenencia empujada por el autor Ihering, que indicia que se distingue conforme un tenedor a ese que obtiene la dote accionando respecto a él, un propietario de hecho, empero en beneficio propio. Ahora, en dicha doctrina se acepta introducir adentro de la tenencia la condición de finalidad, empero se equilibra semejante componente acerca del valor, por lo que tenedor obtendrá en la simple detentación”⁵².

Nuestro ordenamiento de Perú, se sujeta a la precedente doctrina. Tienen que determinarse que a partir del comienzo, ésta investigación se soltó distinguir que toda defensa en beneficio del JUSTO de pertenencia tenía su sentido de tener en cierto más vitalidad que es la tenencia; y, la cual aquel se halla en la principal de acciones que de forma diaria aplican los individuos. Por eso, la tenencia es el argumento de los justos de la COSA, pues por lo tanto se tiene a que aquellos sin la misma ni tendrían factibilidad el accionar de las atribuciones que ceden a sus titulares⁵³.

Por eso es que la tenencia, así conforme estipula nuestra madre legal y nuestro Cuerpo Civil, aquella es la manifestación de la pertenencia, conceptuada conforme el accionar factico de menores o mayores potestades internas a la propiedad⁵⁴. Pues, ante eso ni hemos dicho que la pertenencia comprende dirigirse más allá, comprende aplicar, “disfrutar o disponer del bien. Y se identifica como poseedor a aquel que tiene el bien ejerciendo sobre el un señorío fáctico o un poder de hecho, pero en interés propio, entendido este como aquel que satisface su propia necesidad, aun cuando se le reconozca en otro la propiedad del bien que se tiene en su poder”⁵⁵.

La tenencia, vale a la suerte universal patrimonial: contentamiento de esos menesteres humanas, a través de las dotes. Por aquello, corresponde entregarle una defensa normativa legal diferente de la ‘pertenencia, que se interpreta en asegurar una cualidad fáctica. El fin, del tenedor es preservar la cualidad fáctica respecto con la dote posesionada; de allí que se exponga que la pertenencia es el tenedor por excelencia”⁵⁶.

⁵² OCHOA CARBAJAL, Raúl Humberto. *Bienes*, sexta edición, Colombia, Temis, 2006, p.161.

⁵³ RUBIO BERNUY, David. *Manual de procedimientos registrales*, primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, 2010, p.180.

⁵⁴ AVENDAÑO ARANA, Francisco. *Los derechos reales en la jurisprudencia*, primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, 2012, p. 6.

⁵⁵ LAMA MORE, Héctor Enrique. “El título posesorio en el derecho civil Peruano”, *Diálogo con la Jurisprudencia*, N° 107, agosto 2007, 95.

⁵⁶ BORDA A., Guillermo. Actualizado por M. BORDA, Delfina. *Manual de derecho civil, Reales*, Buenos Aires, La Ley, 2008, p.28.

En fin, se versan, en verdad, de la acción de una potestad respecto de dotes

Que a fin de estar pensado como tal, esto es conforme tenencia en la razón exacta, se pretende de alguna peculiaridad, por lo que se debe tener presente a fin de discernirla de distintas formas, ciertas por los cuales son distinguidas por el JUSTO. En ese aspecto, “se debe tener presente que, salvo que la ley regule lo contrario, la posesión debe ser considerada como la potestad o señorío fáctico que, con interés propio, ejerce una persona sobre un bien para su aprovechamiento económico y la satisfacción de sus necesidades; debiendo considerarse poseedor aquel que, aun cuando reconozca en otro la propiedad, en los hechos obra o se conduce como propietario usando o disfrutando el bien”⁵⁷.

La jurisprudencia se ha pronunciado al respecto y ha señalado que “existe un error al considerar que por ser poseedora del predio *sub litis* sin conexión jurídica con el propietario, carezca de interés o de legitimidad para solicitar la nulidad del acto de disposición, que como poseedora originaria del inmueble tiene un interés legítimo, pues mediante el acto se pretende despojarla del bien que posee. El Ad quem ha establecido la calidad de poseedora de la demandante, y esta calidad le otorga legitimidad para para obrar en el presente proceso”⁵⁸.

La pertenencia sin disposición ni es pertenencia hueca: La tenencia comprendida conforme una manifestación del JUSTO existente de pertenencia, no tiene que comprenderse conforme un organismo hueco argumento podría hallarse asociado a JUSTOS de dotes de argumento distinto al poder. Pues, todo ser humano acciona respecto de un cierto dote un dominio que el método normativo le distingue al dueño, igual conducta extendida ciertamente manifiesta un JUSTO de dote que nuestro método normativo escudriña conforme tenencia, semejante acontecimiento es fin de cuidado por el JUSTO. LA CONDUCTA de aquel JUSTO de tenencia obtiene una evidente significación colectiva y financiera, y obtienen evidente importancia en la existencia propia de los individuos; ahí que la esencialidad de su investigación y de su debido ordenamiento por el JUSTO.

⁵⁷ BUERES, Alberto. *La entrega de la cosa en los contratos reales*, Argentina, Editorial Abaco de Rodolfo de Palma, 1999, p. 19.

⁵⁸ Casación N° 3006-2007-LIMA.

Diferentes autores, han glosado respecto la relevancia de la tenencia, contamos con el autor Ricardo José Papaño, lo que a su vez expone respecto a la tenencia, es el argumento de los JUSTOS de la dote, puesto que en mayoría de aquellos sin la misma no sería factible la acción de los atributos que conceden a sus tenores. Es por consiguiente, la tenencia hace existente el JUSTO de pertenencia, la pertenencia sin tenencia es pertenencia hueca, sin argumento, es únicamente ensimismamiento, es absolutamente un JUSTO, no es VERDAD. Semejante circunstancia en relación de la tenencia, resulta divinamente aprovechable a algún distinto JUSTO de dote⁵⁹.

Cabe hacer diferenciación en tal caso en medio de JUSTO a la tenencia y Justo de tenencia, el primero se reconoce como *ius possidendi*, ya que se manifiesta conforme el poder de obtener la tenencia, logrando o no pertenecer en acción a la tenencia eficiente, empero que de todas maneras se establece en un rótulo. En tanto, que el segundo, se denomina conforme *ius possessionis*, estimada en propia cuenta, respecto al accionar eficiente, autónomamente de la peculiaridad de que, con fundamento de la tenencia, exista una motivación o rótulo.

Se tienen que tener en consideración que la tenencia debería estar estimada conforme poder o dueño de hecho, que con beneficio propio, realiza un individuo respecto de una dote a fin de su explotación financiera y la reparación de su escasez: teniendo que estimarse tenedor a ese que, incluso aunque distinga en alguien la pertenencia, en los sucesos construye, o se lleva conforme dueño usufructuando o gozando la dote⁶⁰.

En efecto, resulta pues menester resaltar la noción de que la tenencia es el real recurso divulgatorio, aún, más que la *entrega*⁶¹, puesto que la tenencia delimita la ubicación de los dotes y resaltamos, divulga la ubicación normativa de ese individuo que alcanza una dote. Ahí pues que la pertenencia ni podría omitir de aquella organización.

Por último, en el presente capitular se determina que la pertenencia ha estado establecida a partir del año de 1812, por la inicial Constitución, aún hoy en día y se le ha estimado

⁵⁹ LAMA MORE, Héctor Enrique. *La posesión y la posesión precaria*, Lima, Editorial Jurídica Grijley, 2007, p. 90.

⁶⁰ LAMA MORE, Héctor Enrique. *La posesión y la posesión precaria*, Lima, Editorial Jurídica Grijley, 2007, p.201.

⁶¹ PAPAÑO, Ricardo; KIPER, Claudio y otros. *Derecho Civil. Derechos Reales*, segunda edición, Buenos Aires, Editorial Astrea, p. 67.

conforme un JUSTO subjetivo al individuo de donde la motivación es la tenencia, de forma pues que, la pertenencia sin la misma es estimada conforme una pertenencia hueca. De esta manera, la pertenencia al ser establecida al individuo durante su única decencia ninguna podría demarcarla, por consiguiente por situaciones de política normativa o por el entrometimiento de un peculiar que desea mofar semejante JUSTO. Esta novedosa postura la hallamos en los sucesos de dupla compraventa.

De ésta manera, la organización normativa ha escogido en defender continuamente a aquel que registra en primer término su JUSTO frente a la inscripción, empero, una porción de la legislación ha defendido al primigenio dueño que se halla en tenencia de la dote. En consecuencia, se efectúa pertinente el estudio del duplo de la compraventa, al igual que la exhibición de las fundamentales tenencias a las que ha llegado la legislación.

2.2.1.6.- Un nuevo límite: El derecho de Propiedad

Y bien, los derechos humanos viran cercanamente de la idea central de individuo. “Los derechos humanos son ante todo una manifestación de lo que es o implica el hombre como persona”. Ahora, no albarda distinguir el JUSTO a la existencia, empero incluso es necesario que el ser humano exista con la decencia misma de cierto individuo. Por ende, los derechos humanos no tienen conforme una sola aspiración de que el individuo surja materialmente, empero que se accione en toda su entereza y peculiaridad. El fin evidentemente es pues que sostenga su existencia, empero igual que ella se desarrolle, tanto como individuo con probidad. En virtud de lo cual, denota que consta de una personalidad con raciocinio, ejercitante de por sí y para sí mismo, basto de ofrecerse voluntariamente sus objetivos. El ser humano, conforme un ser humano, involucra que podría establecer su mismo paraje. *A juzgar por el autor Kant⁶², ‘los componentes que delimitan a un individuo son el sentido, la independencia, la emancipación y construir un objetivo en propio.*

Algún derecho humano que obtenga conforme un fin, garantizar la comodidad material, alcanza su razón absoluta, mientras que supuesto a fin de una validez justa, a fin de una realidad en emancipación. No es que el acopio de recursos instrumentales no signifique

⁶² GONZÁLEZ VALLEJOS, Miguel, “El hombre como fin en sí mismo en el pensamiento de Robert Spaemann” Universidad Católica de Chile, 2005.

relevancia para el ser humano, empero que el único goce material, sin emancipación, configura una existencia sin “dignidad”.

No obstante, “cada uno de los derechos de los seres humanos son anexos de la equidad instrumental en medio de los seres humanos, además que sea idónea una equidad única solo sensata. Fuera de equidad no existe JUSTOS destinado a todos, empero, la igualdad no se ubica en un plano natural, ya que es imposible equilibrar las diferencias que la propia naturaleza ha creado, tales como la inteligencia, fortaleza, etc’’. La igualdad que se busca lograr es aquella originada por los desequilibrios artificiales, que son fruto de la ambición deshumanizada del hombre.

El “accionar eficiente en relación de la emancipación y de los distintos JUSTOS humanos OBLIGA una acuerdo financiero, pues en una colectividad adonde muy pocos obtienen casi todo y muchos nada, por ello, los JUSTOS humanos estarán negados en la práctica. En cualquier sistema con fuerte concentración de la riqueza no puede haber dignidad ni libertad para el hombre. Son ciertas las palabras de Rousseau’’⁶³ cuando decía que la igualdad consiste en que ningún hombre sea lo bastante pobre como para venderse, y que ninguno sea tan rico que pueda comprar a otro.

Po ello, “la pertenencia tiene una fehaciente importancia a fin de lograr la igualación económica, y con ello dar un soporte material mínimo a cada ser humano, con lo cual se asegure su emancipación y el accionar de cada los distintos JUSTOS humanos’’. La pertenecía, en su versión burocrática, comprendió un arma en contra los tolitarismos monárquicos y aristocráticos, y fue el componente vital a fin que algunos lugares colectivos se independicen y realicen disponer de emancipación públicas e igual financieras. El personalismo finiquitó al poder político monárquico. La extensión de la pertenencia y de la abundancia en medio de un pujante factor colectivo, la burguesía, realizó que el absolutismo tenga que dar una nueva colectividad civil que podía supeditar contratos y permisos.

Pero, el individualismo no podía resolver otros problemas. Solo los ricos podían ejercer

⁶³ Respecto a la igualdad, considera Rousseau que ésta no reside en el hecho de que la riqueza sea absolutamente la misma para todos, sino que ningún ciudadano sea tan rico como para poder comprar a otro y que no sea tan pobre como para verse forzado a venderse

su libertad, y con ello eran iguales, pero muchos otros no tenían nada. Las Declaraciones y Constituciones liberales se contentan con señalar que: “la propiedad es inviolable, pero eso solo podía aplicarse a quienes ya tuvieran bienes y riquezas. Todos podían ser propietarios en abstracto, pero realmente lo era solo una pequeña clase social. De esta forma la protección de la propiedad se convertía en un elemento de legitimación de la desigualdad existente durante el Estado Liberal”⁶⁴.

Por tal motivo, “el Estado Social considera prioritario atender, además de los derechos de primera generación, aquellos otros de carácter económico, social y cultural. Un hombre sumido en la pobreza absoluta no tiene una vida digna; sin cultura ni educación no tiene esperanza de progresar o conocer los bienes espirituales”; “sin salud ni seguridad social, está condenado al sufrimiento absurdo por cuanto resulta evitable; sin vivienda, no cuenta con intimidad, ni tranquilidad, ni paz”; en fin, los derechos humanos se consideran interdependientes.

Los cambios producidos en el tiempo se aprecian si comparamos la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano⁶⁵ (Francia, 1789) con la Declaración Universal de Derechos Humanos⁶⁶ (la conocida aún ONU, en año de 1948). “Por la primera se tutela en forma sacrosanta la propiedad de los que ya gozan de ella”: “siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ella sino cuando la necesidad pública, legalmente constatada, lo exige claramente y con la condición de una indemnización justa y previa”. “Por la segunda, en cambio, se establece un derecho a que todos puedan acceder a la riqueza material, consagrando que la igualdad real no puede existir mientras se mantenga un orden mundial de extrema injusticia en la distribución de los bienes materiales”. Así: “Toda persona tiene derecho a la propiedad individual y colectivamente”.

“El Preámbulo de la Declaración Universal” da luces sobre este tema: “considerando que los pueblos de las Naciones unidas han reafirmado en la Carta su fe en los derechos fundamentales del hombre, en la dignidad y el valor de la persona humana y en la igualdad

⁶⁴ LÓPEZ CALERA, Nicolás María. *Introducción a los Derechos Humanos*, Editorial Comares, Granada 2000, p79-85.

⁶⁵ Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano (Francia, 1789).

⁶⁶ Declaración Universal de Derechos Humanos (ONU, 1948).

de derechos de hombres y mujeres, y se han declarado resueltos a promover el progreso social y a elevar el nivel de vida dentro de un concepto más amplio de libertad”. En efecto, “ya no basta la libertad e igualdad teórica, sino que se necesita una base mínima que coloque a todos los hombres en situación de equilibrio real, y en virtud del cual pueden ejercer los derechos que les corresponde por obra de su dignidad; y para lograr este propósito se consagra por primera vez **el derecho a la propiedad**”, que no es lo mismo que el “derecho de propiedad”.

El tradicional “derecho de propiedad es el conjunto de posiciones normativas para asegurar el disfrute de un bien frente a los demás que quedan obligados a no-interferir. Se trata de una típica prerrogativa individualista en sus orígenes, pero hoy redimensionada por la función social”. Por el contrario, el “derecho a la propiedad viene a ser un derecho de segunda generación, económico y social, por el cual se busca que cada ser humano cuente con un mínimo existencial (en palabras del Tribunal constitucional Alemán) acorde con su dignidad de persona, para que se le asegure una vida en tales condiciones”⁶⁷.

Por su parte, la Declaración Americana de Derechos y Deberes⁶⁸ (1948), que antecedió a la Declaración universal, cuenta con un precepto aún más explícito: “Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar” (artículo 23°). “De esta forma queda plasmado un derecho a la riqueza mínima; que consiste en contar con bienes suficientes para afrontar las necesidades esenciales, tanto a nivel individual de persona, como las de nivel familiar materializadas en el hogar”.

En consecuencia, “este nuevo derecho humano impone que los Estados hagan posible el acceso a la propiedad mediante costes reducidos o subvencionados”; por tanto, “propende que se difunda la propiedad mediante el reparto de tierras ociosas o estériles a los pobres; impulso de reformas agrarias que eliminen la concentración de la propiedad inmueble en pocas manos, con grave desmedro social y cultural de quienes viven en un hábitat rural”; “políticas de vivienda a los sectores menos favorecidos a través de urbanizaciones populares y créditos baratos, etc.”.

⁶⁷ MONSALVE SUAREZ, Sofía, “Derecho a la tierra y derechos humanos”. En el Otro Derecho. ILSA, número 31-32, Bogotá, agosto 2004, p 42.

⁶⁸ Declaración Americana de Derechos y Deberes (1948).

En efecto, el JUSTO a la pertenencia se origina del gobierno Constitucional y Colectivo de justo, por el que la colectividad manda el tener que alcanzar posiciones instrumentales menores a fin de todos los individuos. La abundancia d algunas minorías y la precariedad de bastantes, es una labor que debería de aligerar urgentemente a través de políticas belicosas de designación, interposición acusadora a los excedentes de utilidades y a las sucesiones, separando de inclusiones de evasión de tributos, implantación puntual del principio de la obligación de ayudar al fisco PERUANO, a través de una contribución no inspirada en legalismos por lo que se esconden las multinacionales, entre distintas disposiciones que agranden vitalmente la tensión contributiva a fin de perfeccionar la cualidad de los desaposesionados. Y que aún actualmente se menciona de un tráfico de “Estado Social” al “Estado de justicia”, por la cual “el gobierno defiende lo financiero de bazar, empero muy turbado por la hermandad colectiva y por enmendar los peligros de la emancipación sin pare y de la globalización”⁶⁹.

Dentro de un marco y entorno, el Tribunal Constitucional ha expuesto claramente⁷⁰:

12. “El Estado social y democrático de derecho, como alternativa política frente al Estado liberal, asume los fundamentos de éste, pero además le imprime funciones de carácter social. Pretende que los principios que lo sustentan y justifican tengan una base y un contenido material. Y es que la libertad reclama condiciones materiales mínimas para hacer factible su ejercicio”. Por ejemplo, la pertenencia particular no únicamente debería de estar lesionable, empero que debería accionarse en bienestar con el bienestar colectivo, y al fondo de los máximos de la normativa.

Pues, la garantía y equidad normativa pretenden de una constitución financiera correcta que ejercite posible aquellos principios.

La constitución del gobierno colectivo e igualitario de JUSTO pretende de dos situaciones fundamentales: “la existencia de condiciones materiales para alcanzar sus presupuestos, lo que exige una relación directa con las posibilidades reales y objetivas del Estado y con una participación activa de los ciudadanos en el que hacer estatal; y la identificación del

⁶⁹ KRESALJA, Baldo y OCHOA CARDICH, Cesar. *Derecho Constitucional Económico*. PUCP, Lima 2009, p 236.

⁷⁰ Sentencia de 11 de noviembre de 2003, Exp. N. 0008 2003- AA/TC.

Estado con los fines de contenido social, de forma tal que pueda evaluar, con criterio prudente, tanto los contextos que justifiquen su accionar como su abstención, evitando en tornarse en obstáculo para el desarrollo social”.

La Corte IDH no se ha pronunciado expresamente sobre el “derecho a la propiedad”, considera de hallarse destinado en la Declaración Americana; sin embargo, en ciertas opiniones sentidas en el acto se considera la pertinencia de asegurar un menor vivencial que garantice distintos derechos humanos, en medio de aquellos la existencia. De esta suerte, el misterioso suceso llamado Villagrán Morales (Niños de la Calle) vs. Guatemala, en el que se amenaza que la existencia de los menores de edad, en el acto tenían lesionada a partir de un principio por las ineptas posibilidades de construcción frontis a un gobierno que ni se empeñó por conceder un pequeño de comodidad instrumental material respecto sus ciudadanos⁷¹.

⁷¹ Sentencia de Fondo del Caso "Niños de la Calle" (Villagrán Morales y otros) vs. Guatemala de 19 de noviembre de 1999, Voto Razonado del juez Cançado Trindade, p 7).

2.2.2.- SUB CAPÍTULO II: LA FE PÚBLICA REGISTRAL Y EL TERCERO REGISTRAL

2.2.2.1.- Definición del Principio de Fe Publica Registral

El registro tiene como cometido suplementario la preservación y conservación de los derechos adquiridos por medio de la creación de una forma que sostiene la seguridad del adquirente y de los terceros, lo que incluye las hipótesis específicas de tutela del tercero, pese a la nulidad o extinción del título previo.

En ese marco, la transacción de derechos por contrato requiere que el enajenante que es poseedor del bien, pues únicamente de esta forma podrá traspasar eficientemente el derecho a servicio del comprador (o adquirente). Es el problema de la existencia del derecho.

Sin embargo, también se necesita que los contratos de transmisión sean legales, pues, en ocasión opuesta, un hecho nulo o dañado nada transmite. Es el problema de la validez de los títulos. En el segundo ámbito, la exposición de incertidumbre, se expone cuando el comercio jurídico registrado es nulo, pero el presunto comprador ya celebra un hecho de transferencia a beneficio de un tercero, que por suposición rechaza la abolición. El conflicto de intereses se manifiesta en dos supuestos.

Primero

En este caso, el negocio jurídico ha sido declarado nulo, por lo cual sus efectos se desmoronan para ambas partes, la nulidad ataca el acto en su integridad, pues resulta inconcebible que la invalidez afecte a uno de ellos (por ejemplo, al vendedor), pero no al otro (por ejemplo, al comprador), pues tratándose de un solo fenómeno jurídico no cabe disociarlo en forma arbitraria. Por tanto, si el acto es nulo, entonces los efectos quedan sin lugar, por lo que ninguna transferencia se produce, y el derecho se mantiene en el titular originario, como si nada hubiese pasado. En efecto, si cualquier propietario requiere de un título formal para la adquisición del derecho, entonces la nulidad lo impide. Por esta razón, un adquirente no alcanzaría sujetar, el dominio mediante de un título nulo, principalmente cuando es el precio conocido que el registro no conmuta la nulidad (artículo 2013° CC *in fine*, incorporado por la Ley 30313).

2.2.2.2.- Fundamento del Principio de Fe Publica Registral.

“La fe pública registral, desde la perspectiva de los dogmáticos, se explica por valoraciones economicistas, tales como la seguridad del tráfico, la protección de los inversores, o la necesidad de brindar información al mercado mediante sistemas formales que permitan operaciones rápidas entre personas que no se conocen”⁷².

Sin embargo, el fundamento valorativo no puede reducirse a meras ideas o políticas genéricas o difusas, sino a razones de racionalidad práctica. “Una doctrina reciente en nuestro país ha intentado corregir los excesos del principio de fe pública registral, pero si bien acierta inicialmente con sustentar su opinión en argumentos de orden ético-jurídico, sin embargo, no logra perfeccionar y delinear su fundamento, pues termina entreteniéndose en cuestiones dogmáticas”⁷³. Por tanto, la idea es avanzar en la línea de apelar a razones valorativas, con sustento en la propia Constitución.

La existencia sociológica declara con regularidad el posterior caso: D vende a E, luego E enajena a R, y si bien el acuerdo entre D-E se manifiesta nulo, sin embargo, R sostiene su transacción pese a que de la abolición del título anterior, ya que se emplea la norma abarcada, en el art. 2014 CC, que se encuadra en el interior de las conjeturas de “adquisiciones a *non domino*”, el cual manifiesta, el reglamento de seguridad del aspecto, por lo que el derecho se propaga al servicio del tercero (R), aunque el vendedor no es el poseedor (por nulidad del contrato D-E). La desconfianza que se da es si el precepto de compra a *non domino*, o amparo del aspecto. Son coincidentes con la Constitución, por tanto todas ellas concluyen con el despoje del propietario titular del derecho (artículos 194°, 665°, 948°, 1135°, 1136°, 1372°, 2014°, 2022° CC, entre otras), lo que solo alcanza demostrar extraordinariamente cuando la protección del dueño (derecho esencial) se localiza sujeto explícito a fronteras judiciales como la buena fe y el exceso, de la facultad, y por justicia de la conciliación de intereses, en ciertos casos se conserva la forma.

Por tal razón, “el principio de la adquisición a *non domino* puede tener como toda norma jurídica un sentido social, si se mantiene allí donde realmente se puede justificar la pérdida del derecho del propietario”, lo cual significa que la eventualidad natural o común

⁷² JEREZ DELGADO, Carmen. *La buena fe registral*, CRPME, Madrid 2005, p 27.

⁷³ FERRI, Luigi. *Lecciones sobre el contrato*, Editorial Grijley, Lima 2004, traducción de Nélvar Carreteros Torres, p 271.

es que se obliga la existencia jurídica, esto es, que se ampara al real propietario, sin interesar que exista un tercer adquirente de buena fe, del cual la sucesión de dominio se cimienta en un título nulo, empero, en específicos casos inusuales se aprecia de forma prioritaria al tercer adquirente, también sobreponiéndola a la del propietario, pues se elabora el fenómeno designado “protección de la apariencia”, lo que puede acaecer cuando el propietario del derecho ocasiono, consintió o permitió el hecho evidente, que se aprovechó para que un tercero conceda en ello. Por consiguiente, es imprescindible que haya falta del titular primario (sospechoso) en crear la forma que estafa al tercero de buena fe; y por ello la oposición de beneficios (falta-buena fe) se manifiesta que el aspecto termine obligándose a la existencia. Caso opuesto, no hay discernimiento justificado para que el Derecho abdique a la certeza, ni para que se expulse al propietario.

La Constitución ampara a la propiedad ya obtenida (artículo 70°), así como la libertad del contrato como dispositivo para que los bienes transiten en el tráfico (artículo 2-14°); por ello, no consigue aprobarse que un propietario deba ser expulsado o “expropiado” (en un significado no-técnico) de forma exenta aunque no se encuentra un valor primordial que justifique esa solución excepcional, por la que el propietario sea despojado del derecho en oposición de su intención. Aquí se halla en juego la normalidad misma del método patrimonial centrado en trueques espontáneos y en el agradecimiento de la posesión. En este entorno no es probable contradecir el provecho, de la comunidad que beneficie al tercer adquirente, confrontado al del dueño personal, pues igualmente es un provecho comunitario en la preservación del bien inmueble en manos de su propietario. Y no se afirmen en método ideológico que la protección del propietario accionista es un sencillo rezago de la independencia; pues en efecto visible que las compras a *non domino* jamás indagan colectivizar la propiedad, sino absolutamente asignar a otro sujeto. Por el opuesto, la defensa total del adquirente, sobre el propietario originario, conforma uno de los supuestos naturales del reformismo montañés del siglo XIX, por el cual se manifiesta la carencia que los bienes transiten a cualquier costo, amparando la suposición con el valor de canje de las cosas, antes que el disfrute⁷⁴.

⁷⁴ MIQUEL GONZÁLEZ, José María. *La posesión de bienes muebles (estudio del artículo 464, 1 del Código Civil)*, Editorial Montecorvo, Madrid 1979, pp 492-493.

2.2.2.3.- Requisitos del Principio de Fe Pública Registral.

El art. 2014° CC decreta las condiciones necesarias del amparo del tercero adquirente de la fe pública registral:

a.- Presupuesto: La existencia de Tercero.

El resguardo de la fe pública registral no consigue a las partes del comercio jurídico nulo, pues, desenlace irracional que un hecho sea incompletamente nulo (para el enajenante) y incompletamente válido (para el adquirente)⁷⁵, principalmente si este nuevo no exhibe título alguno, por lo que no lograría terminar la compraventa del derecho. Es reconocido el principio por el cual el traspaso no confirma los hechos nulos. Diferente es la circunstancia del tercero que proviene del hecho nulo anticipado, en cuyo caso debe analizarse su protección si es que cumplen los elementos configuradores. El esquema es el siguiente:

- A-B (contrato nulo). No hay protección por falta de tercero.
- A-B (contrato nulo) B-C (contrato válido) = C es tercero y podría tener protección si cumple los requisitos de la fe pública registral.
- El tercero es esencial y no formal, por ello, debe relacionarse de un ser humano diferente a cualquiera de los que realizaron el contrato nulo. En cambio, el tercero formal no merece protección, pues el sistema jurídico no protege el abuso del derecho (art. 103 Const., art. II título preliminar CC). Es el caso, por ejemplo, de las adquisiciones de una persona a sí misma, como ocurre alevosamente, registrado como titular de una finca que se confiere a sí mismo un derecho existente restringido, o que simplemente produce la desmembración de la finca manteniendo el derecho sobre las porciones resultantes. También se presenta lo propio cuando el grupo de propietarios se presentan transfiriéndose a sí mismos un derecho sobre la propiedad, pero bajo otra vestidura jurídica. Por ejemplo: un conjunto de copropietarios indebidamente inscritos como titulares aportan el bien común a una sociedad compuesta por ellos mismos. En tal caso, el verus dominus podrá accionar exitosamente contra los copropietarios o contra la

⁷⁵ MEJORADA CHAUCA, Martín. "La nueva fe pública registral", en *Diálogo con la Jurisprudencia*, N° 150, Lima, 2011, pp. 114-115.

sociedad⁷⁶. Tampoco tendría protección el acto de partición por el cual uno de los primigenios copropietarios deviene en titular exclusivo.

Si no hay tercero sustancial, entonces resulta imposible la protección del registro, por lo que el análisis posterior es innecesario. Así pues, si X vende a Y, pero no inscribe; pero X muere y su heredero Z, inscribe; y luego se anula el contrato de X-Y; entonces, el heredero Z, por más inscripción que tenga, no puede ampararse en la fe pública registral con relación al que no es tercero, sino sucesor, por lo que las vicisitudes del acto nulo le perjudican directamente (art. 1363 CC).

b.- Elemento esencial: Título valido

El hecho o trato celebrado por el tercero debería ser válido, referente al registro aclara la escases de potestad de distribución del contrato antecedente (en cuyo acto jurídico no coopero el tercero), por ello no sanea los motivos de nulidad o invalidez del acto propio del tercero (art. 2013 in fine CC); por tanto, si el negocio consecuente es nulo, así como el precedente, por consiguiente la fe pública registral no puede elaborarse pues el tercero está perjudicado por un título nulo; y por eso , no es factible conceder el amparo alguno, pues la incapacidad no se convalida, por los cimientos expresados en el capítulo anterior.

c.- Elemento de tráfico: Título oneroso.

El principio de fe pública procede como instrumento de amparo de los conocidos “negocios de tráfico”, por consiguiente, los que celebran dos partes con índole gravosa, es decir, ambas hacen una oblación, patrimonial para lograr un provecho de ese mismo individuo.

Generalmente, no existe disputa con razón a los tratados representativos onerosos, como la compraventa, permuta, etc., sin embargo, la sencillez de este concepto cambia en algunas hipótesis especialmente problemáticas. Es el acontecimiento de la cesión modal o con cargo, así como en la cesión remuneratoria⁷⁷.

⁷⁶ ROCA SASTRE, Ramón María. *Derecho Hipotecario, Cuatro Tomos*, Quinta Edición, Bosch Casa Editorial, Barcelona 1954.p 24.

⁷⁷ El Código Civil Peruano regula estas figuras en forma negativa, señalando los efectos de la invalidación o revocación de la donación remuneratoria o sujeta a cargo, en cuyo caso el donante queda obligado a devolver al donatario el valor del servicio prestado o del cargo satisfecho (artículo 1642 CC). 2019.

La cuestión de su dispendiosidad o franqueza es de relevante importancia práctica, por cuanto en consonancia con una u otra, el tercero sub-adquisidor podrá ser amparado o no por el principio de fe pública. Según una parte del precepto, en esta forma de la donación no es impecable y sencillo, sino que se da en cierta medida o para algo, lo que supone una verídica Prestación, no descartándose el provecho del donador, ni el coraje de generosidad del donatario. En todo caso, estas figuras se regulan por un régimen especial⁷⁸. El juicio más difundido es examinar que se gestiona negocios variados⁷⁹, y que la defensa del tercero que registro solo conseguiría alcanzar incluso el mérito de la Prestación dada por el donante, empero, no presenta que sea la mejor preferencia la “división” de la inversión jurídico, cuando en realidad este alega un fin común. En tales sucesos deberá adherirse el régimen que compete al propósito dominante. Por tanto, en una cesión con cargo o de carácter remuneratorio, la intención principal es el privilegio, por lo que así deberá considerarse el comercio. En efecto, no conseguir el amparo de la fe pública registral, y esa será la solución general en los negocios mixtos cum donatione, pues, normalmente, la causa preponderante será la liberalidad.

Problemas especiales han surgido en relación con las prestaciones de garantía, sea real (hipoteca) o personal (fianza), realizadas por un garante no-deudor. Una visión superficial podría considerar estos actos como gratuitos, dado que el garante no percibe precio. Se ha propuesto un examen de la estructura obligacional, y no solo la estricta relación del fiador con el deudor o, en su caso, con el acreedor. Una tesis favorable a la onerosidad ha sido mantenida por Gullón Ballesteros, para quien la onerosidad debe medirse desde el punto de vista de las concesiones y sacrificios realizados por el acreedor a cambio de la fianza (por ejemplo: concesión del crédito, prórroga del mismo, reducción de intereses, etc.), pues el contrato de fianza no deja de ser oneroso si la compensación dada por el acreedor en virtud de la fianza no va al fiador, sino al deudor u obligado directo⁸⁰.

La Corte Suprema ya tuvo oportunidad de pronunciarse sobre este tema, declarando que la hipoteca otorgada por tercero es un acto oneroso, aunque los fundamentos del fallo no

⁷⁸ ALVAREZ CAPEROCHIPÍ, José Antonio. *Curso de derecho de obligaciones*, Editorial Civitas, Madrid 2002, T. II, p. 191.

⁷⁹ ARIAS SCHREIBER, Max. *Código Civil. Exposición de Motivos y Comentarios*, Imprenta Okura, Lima 1985, T. VI, p. 283.

⁸⁰ DÍEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis. *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, tres tomos, Editorial Civitas. Madrid, 1995, pp. 82-83.

son convincentes⁸¹. En tal sentido, el argumento más sencillo pasa por sostener que las garantías reales son accesorias del crédito, y el crédito siempre es un derecho de dar y devolver, por lo cual, aun cuando la garantía sea constituida por un tercero, la accesoriedad hace que se trate, en líneas generales, de título oneroso, por lo que la inscripción queda protegida.

En consecuencia, la protección del registro se acumula en el negocio jurídicos costoso, o de "tráfico" como le conoce la doctrina alemana, o compraventa en el derecho americano, lo que comprende los actos sobre los que se afirma la economía de mercado, que no son otros que los títulos onerosos, pero no los gratuitos. Precisar las subsiguientes hipótesis que están descartadas del ámbito de empleo de la fe pública registral⁸²: I) La compra propiamente gratuita, es decir, las que representan simple sacrificio patrimonial de una parte, sin ventaja para él; II) Las sucesiones particulares, como el caso de los legados.

d.- Elementos de seguridad: Confianza en el registro.

El adquirente que pretende alcanzar el amparo jurídico precisa esperar un elemento final que le brinde seguridad, o por lo menos, ceder fundada autenticidad que el transmitente es dueño del bien. Por consiguiente, "se exige que el adquirente celebre el negocio dispositivo con el titular registral, quien goza para sí de la presunción de exactitud (de ser dueño), y sobre cuya base descansa dicho negocio sucesivo"⁸³.

"Según el art. 2014 CC, la protección se dispensa al que adquiere un derecho de persona que aparece en el registro con facultades para otorgarlo"⁸⁴.

La seguridad que reclama el tercero es que solicita que este proceda bajo la certidumbre de una señalada posición que es verosíblemente sea conforme con la realidad. Esta

⁸¹ Casación N. 2942-98: "... La hipoteca concede un derecho real sobre el bien gravado, y es sin duda un contrato oneroso, pues es oneroso todo aquello que genera una obligación. Así, en el mismo sentido, el contrato de fianza, que es una garantía personal, es oneroso pues el fiador se obliga frente a terceros. Por ende, la regla del artículo 2014 del Código Civil debe interpretarse en el sentido que es aplicable a la adquisición de cualquier derecho real comprendido en la propiedad, como el usufructo, el uso y la habitación, a condición de que se haga de buena fe y a título oneroso y que lo otorgue quien en el registro aparezca con facultades para hacerlo..."

⁸² WOLFF, Martin. *Derecho de Cosas*, Bosch casa Editorial. Barcelona 1971, pp. 272-273.

⁸³ NÚÑEZ LAGOS, Rafael. *El Registro de la Propiedad Español*, en *Actas del 1 Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino*, Buenos Aires 1948, p. 118.

⁸⁴ DÍEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis. *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, tres tomos, Editorial Civitas. Madrid, 1995, p. 462.

particularidad sumada a su buena fe, hace que en el plano valorativo se encuentre en situación excelente al adquirente originario que confirió o dio comienzo a la falaz apariencia. En otras palabras, si “A” crea la apariencia de “B” como propietario, entonces la solución lógica es preferir la posición jurídica de “C”, que adquiere de “B”, pues termina premiando la honestidad de uno, que confía en la apariencia, frente a la culpa (o dolo) del otro.

“La confianza del tercer adquirente en el registro, no necesita que efectivamente se haya consultado la información registral”⁸⁵, pero no porque este requisito no sea exigible, sino porque la seguridad en la forma se localiza “tipificada” por el solo hecho de adquirir un derecho del sujeto inscrito, sin que haya necesidad de acreditar la consulta. En efecto, lo racional de esta desenlace se haya en el acto, estadísticamente demostrable, que la totalidad de los terceros que registran su derecho, efectivamente, han consultado en SUNARP, pues, en caso opuesto, no mantendrían disposición en lograr la inscripción. Por ello, la evidencia de la vista deviene en trivial, de modo que sea innecesaria la confianza en la aspecto lo sea, sino que sea aquella ya acude conjetura porque el tercero inscribió el derecho. En efecto, ¿por qué se acudiría al registro si es que previamente no se le consultó?, por tanto, no es obligación dificultar la protección del tercero por medio de complicadas intervenciones probatorias. Téngase presente, que el artículo 2012 Código Civil deja interpretar que la verificación registral no exige ser entendida, pues cabalmente la presunción- invención de entendimiento usual implica darla por ejecutada. En consecuencia, es perentoria que el propietario registral esté registrado al instante en que el tercero obtiene su derecho; por lo que se excluye el resguardo cuando la inscripción anticipada se hace después de la transacción. La primigenia suposición se muestra cuando “L” enajena a “E” en su índole de propietario registral. La segunda suposición se manifiesta cuando “L” es poseedor, pero todavía no está registrado en SUNARP, empero, enajena a “E”; más adelante, se registran los siguientes títulos de “L” y “E”, pero con la adversidad de que la adquisición de “E” se hace cuando “L” no refería aun con la disposición en registro.

Según García García, “solo en la primera hipótesis el tercero “B” está amparado por la *fe*

⁸⁵ JEREZ DELGADO, Carmen. *La buena fe registral*, CRPM, 2005, p. 37.

pública, pues al instante de comprar lo realizo de quien era propietario”⁸⁶. Una posición más liberal es sostenida por Vallet de Goytisolo, para quien el tercero adquiere conforme al posible enlace registral, meramente hipotético, por lo que debe ser protegido cuando se inscriban las sucesivas transmisiones. Esta es, además, la postura de Sanz Fernández, pues no cree que el título previo deba estar inscrito en el registro, en tanto se produce una convalidación retroactiva en el momento de la inscripción, y la inexactitud registral susceptible de producir mala fe es la impeditiva de su adquisición, y no la que es - precisamente- base de ella. Igual opina Lacruz, para quien el conocimiento de la inexactitud versa sobre un asunto no impeditivo de la adquisición, sino más bien facilitadora. Carretero también comparte esta postura extensiva, pues entiende que no puede ser relevante una cuestión meramente adjetiva, como la inscripción del título intermedio; además, apoya su opinión en lo que él considera la doctrina alemana comentarista del principio de fe pública⁸⁷.

2.2.2.4.- Fe Pública Registral en el Derecho Comparado.

En España el registro es deliberado y solo tiene consecuencias declarativas, destacando el art. 32 conferido a la imposibilidad de lo no registrado y el art.34 ° que glorifica la Fe Pública Registral en conformidad con el art. 1473 ° del C.C., además del que gira en el método registral⁸⁸. En esta dirección, para lograr la protección de los adquirentes de propiedades se ha pretendido facilitar a los supuestos adquirentes algunas simplicidades de indagación de la circunstancia de dichos inmuebles⁸⁹, tanto en lo que informa a si es propietario, como a su situación de cargas; y por ello ha fundamentado cabalmente la dedicación de la difusión en el tema del tráfico inmobiliario.

La Fe Pública Registral fue concebida para para entregar protección a las avenencias inmobiliarias y lograr de esta modo el transito de los bienes y la solvencia de la nación y a la par ofrecer a los adquirentes de derechos reales la quietud de que no llevaban a ser

⁸⁶ GARCÍA GARCÍA, *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, Editorial Civitas, Madrid 1993, T. II, pp. 259-260.

⁸⁷ CARRETERO GARCÍA, Tirso. "Los principios hipotecarios y el derecho comparado", en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N° 500, Madrid, enero-febrero 1974, p. 42.

⁸⁸ LA CRUZ BERDEJO, José Luis; LUNA SERRANO, Agustín. *Derecho inmobiliario registral*, segunda edición, Madrid, Dykinson, 2003, p. 130.

⁸⁹ GOMEZ MATOS, Mateo. *El registro de bienes muebles*, primera edición, Navarra, Aranzadi, 2005, p. 100.

perturbados por demandas posteriores⁹⁰. Sin embargo, la jurisprudencia Española, en circunstancia de doble venta a manifestado que “debe prevalecer la primera venta sobre la segunda porque la compradora sabía que la finca ya estaba vendida y que la compradora habitaba en ella, por tanto le faltó la buena fe para la aplicación del artículo 34 referido a la Fe Pública Registral siendo presumible la falta de lealtad al no advertir tal circunstancia importante en el negocio que se proponía realizar y realizó”⁹¹.

De lo cual se desglosa que si bien se intenta lograr el empleo de la eficacia de la Fe Pública Registral, en consecuencia, cuando son tantas las situaciones que conllevan a concebir en la efectividad de una disposición jurídica precedente y por tanto, la mala fe, la certeza de los juzgados sobre si habrá que evaluar en consideración a las situaciones peculiares de cada suceso.

Por ello en Argentina “el registro es el medio que se predisponga para la pública constancia de los derechos inmobiliarios y consiguientemente para conseguir la seguridad en el tráfico de los mismos”⁹², distinguir explícitamente cinco principios registrales: rogación, legalidad, determinación o especialidad, tracto sucesivo y prioridad, no presenta no obstante los principios de Fe Pública Registral y Legitimación encuadran un sistema declarativo.

Compuesto a ello el Derecho Civil glorifica el art. 3269° por medio del cual decide porel amparo del primer adquirente aun cuando no cuente con su derecho registrado en SUNARP frente al adquirente que sí lo realiza, tal conjetura se estima en los casos en los que el vendedor se haya forzado en diversos tiempos a dar el propio bien a divergentes personas, y por tanto es obligatorio “acreditar que se ostenta efectivamente dicha posesión de modo que, ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución o modificación de derechos sobre inmuebles sin tener en cuenta antes el real estado jurídico de los bienes y de las personas”⁹³.

⁹⁰ Ibídem, p. 220.

⁹¹ DIEZ PICAZO, Luis. *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, Editorial Civitas, Madrid, 1995, p. 410.

⁹² TARTÉRE, Gabriel de Reina. *Derechos reales. Principios, elementos y tendencias*, Buenos Aires, Editorial Heliasta S.R.L., 2003, p.38.

⁹³ GARCIA CONI, Raúl; FRONTINI, Ángel A. *Derecho Registral Aplicado*, segunda edición, Buenos Aires, Ediciones desalma, 1999, p 258.

Postura que se concreta con aquella imposición que se hace a todo ser humano de comprobar la posición real de los bienes antes del convenio. Aún más si el entendimiento de no establecerse claramente la Fe Pública Registral dentro de la legislación Registral se debería poner a nivel de Registro lo que se hallase en una convicción comunitaria en el que los certificados emitidos por SUNARP son verídicos, pero en ningún instante se implanta tal convicción como forzoso.

El jurista Buteler, José (2001) señala “Tener a la Fe Pública Registral como una creencia obligatoria implica un culto al Registro convirtiendo al derecho solo en aquello que el Registro inscriba y de hecho hay situaciones en las que el registro podrá otorgar derechos pero nunca en rango mayor a los obtenidos en situaciones donde lo que prime será lo que acontece en la realidad”⁹⁴.

De manera que, más allá de la resguardo al tercero de buena fe, en los acontecimientos de doble venta, se confiere a la posesión un categoría de componente publicitario tan fundamental como el registral. Por ende, el acto posesorio se muestra como el cierto medio publicitario; “así en el caso de conflicto entre sucesivos adquirentes se preferirá al que tiene la posesión del bien”⁹⁵.

2.2.2.5.- Conflicto entre seguridad estática y seguridad dinámica.

En el C.C Peruano no glorifica un artículo especial de una posición con la designación de doble venta, no obstante, congrega el art. 1135, designado a la afluencia de acreedores, para lo circunstancias donde el deudor se ha exigido a dar el igual bien inmueble a diferentes acreedores, disposición en la que se priorizara al acreedor de buena fe cuyo título ha sido principalmente registrado.

Sobre todo, la Jurisprudencia ante los presupuestos de doble venta, se resuelve el enfrentamiento amparando a la persona que registro su derecho en SUNARP, en virtud los artículos 1135, 2022 y 2014 para los sub-adquirentes al resguardo de una certeza del tráfico encontrándose igualmente otro grupo Jurisprudencial que ha preferido por amparar

⁹⁴BUTELER, José A. *Manual de Derecho Civil*, primera edición Córdoba, Ed. Mediterránea, 2001.p 17.

⁹⁵ POVEDA DÍAZ, José. *El registro de propiedad español y las recomendaciones del banco mundial*, Madrid, Centro de estudios registrales, 2000, p. 20.

a quien no registro el bien en SUNARP seguido de tal lugar de una sociedad designada posesión, así que, la certeza estática y dinámica convergen en una certeza jurídica.

En un significado semántico el resguardo supone “la excepción de peligro o daño, que significa una situación o estado social con ausencia de todo peligro o amenaza real. Así la seguridad jurídica se ha de entender como la seguridad del propio derecho, es decir, del contenido y existencia de las disposiciones por medio de las cuales actúa la fuerza del derecho”⁹⁶.

En ese marco, la certeza jurídica es fundamental para el incremento de la sociedad, como expresión de la seguridad que emergió en el Estado de Derecho con condiciones de servidumbre y firmeza, y logra ser visto como una compensación de la exposición de la libertad del tratado y como componente necesario para el crecimiento estable del tráfico de los bienes muebles.

El Tribunal Constitucional⁹⁷ en el exp. N°0016-2002-AI/TC ha expresado que nuestra precepto primordial no examina de modo implícita a la certeza jurídica como un principio constitucional, sin embargo, este principio de certeza jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predictibilidad del comportamiento frente a la suposición anticipadamente definido por el derecho “es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad”⁹⁸.

Por ello, expresaremos que en los trato en los cuales se hallan en la adquisición *a non domino* pueden renunciar a los valor de los titulares, o los beneficios económicos de la sociedad de los terceros adquirentes, lo que en nuestro sistema se designa una disparidad entre certeza estática y certeza dinámica. Se comprende por certeza estática a “la protección del titular de su situación jurídica tutelada, la que no se le podrá privar sin su consentimiento”. “La seguridad del tráfico, en cambio, refiere a la tutela que recibe quien modifica su situación jurídica vinculándose con otros, tomando en consideración

⁹⁶ HUERTA AYALA, Oscar. *La problemática de la buena fe del tercero registral*, primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, 2013, pp. 5-7.

⁹⁷ El Tribunal Constitucional en el expediente N°0016-2002-AI/TC.

⁹⁸ Expediente N°0016-2002-AI/TC, de fecha 30 de abril del 2003.

información relevante que es conocida”⁹⁹.

De la misma forma la certeza estática preserva al titular del derecho de los agravio de terceros que emplean de desconocer su titularidad; amparan la seguridad de la tutela de los derechos. Mientras que la certeza dinámica, se fundamenta en que el adquirente de un derecho no puede ser improductivo su traspaso en virtud de un motivo que no supo o que debió saber al tiempo de dirigida su adquisición; proporcionar amparo a terceros comprometidos en el tráfico de la riqueza¹⁰⁰.

Coincide distinguir lo acordado por el jurista Alemán Víctor Ehremberg para quien: “la seguridad estática consiste en que no puede llevarse a cabo la modificación desfavorable de la situación anterior de las relaciones patrimoniales de una persona, sin el consentimiento de esta. Y la seguridad del tráfico consiste en que la previsiblemente favorable modificación de las relaciones patrimoniales de una persona no puede frustrarse por circunstancias que le sean desconocidas a esa persona”¹⁰¹.

Lo dicho antes se declara en las discusión que se halla para conocer que es aquello que debe priorizar: “una justicia representada por el interés del propietario de no ser despojado sin su consentimiento de aquello de lo cual es dueño; o es que debe primar ese interés de aquel tercero que debe ver consumada su adquisición por haber confiado en una apariencia razonable, aunque el transmitente no hubiera sido el verdadero propietario”¹⁰².

El Ordenamiento por ultimo preferirá por una excursión, y más aún si en SUNARP es una institución de resguardo decidirá por amparar constantemente a aquel tercero así, es el valor mínimo del aspecto el que finaliza priorizando sobre el valor sobresaliente de la verdad. El resguardo jurídico se obliga en la mayoría de las coyunturas por método de política legislativa, respecto a, en ocasiones se conceptúa preferente que prime la simple aspecto sobre la validez jurídica. “La razón es porque precisamente el registro sirve para

⁹⁹ MENDOZA DE MAESTRO, Gilberto; MENESES GOMEZ, Alberto; y otros. *LA PROPIEDAD. Mecanismos de defensa*, primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, 2014, p 240.

¹⁰⁰ BIANCHI, Alberto B. *Dinámica del estado de derecho*, Buenos Aires, Ábaco de Rodolfo Depalma, 1996, p.150.

¹⁰¹ Ehremberg Víctor, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, *Derecho registral*, Lima, Gaceta Jurídica, 1998 p200.

¹⁰² GONZALES BARRÓN, Gunther ¡Lo mío es tuyo! Crítica a la doctrina, ilegal e inmoral, por la cual las deudas de unos se pagan con los bienes de otros, *Actualidad Jurídica*, Tomo 192, noviembre 2009, p37-38.

favorecer a los terceros, es decir, a los que adquieren derechos, y en el caso de conflicto su posición jurídica es privilegiada frente al propietario, ya que se encuentra en juego el principio de seguridad del tráfico o de protección a los terceros adquirentes”¹⁰³.

Dejase que entre ambos tipos de protección vienen a ser opuestos, factible uno a costa del otro. En cambio, ello no es así, pues la certeza dinámica no ejecuta para nada el encontrarse la certeza estática, y ningún tercer adquirente se constituye con solo eso, también precisa y exige tener el resguardo en la postura jurídica del poseedor que ya produjo. De este forma, el sistema jurídico exhorta "seguridad dinámica y estática, ambas a la vez; pues no basta preferir una frente a la otra, ya que en tal situación la seguridad del adquirente se convierte en inseguridad absoluta del propietario. Cabe recordar que el adquirente de ayer es el propietario de hoy, por lo cual en ambas posiciones se requiere de seguridad y justicia”¹⁰⁴.

En mi parecer, tal certeza estática y dinámica solamente no existe, pues el resguardo de un adquirente no consume en ese instante provisional, sino que necesita amparo en cuanto se transfigura en propietario. Expresar, lo opuesto conlleva a asignar de certeza jurídica a un acto jurídico, pero la misma duración generaría inquietud e inseguridad a lo largo de este tiempo de esta etapa como propietario.

Condicionándose el concepto de que tal partición que no es justa y más si la Constitución ampara a la propiedad en su art. 70, así como la autonomía del pacto como dispositivo para que los bienes transiten en el tráfico art. 2 inciso 14, por ello: “no puede aceptarse que un propietario pueda ser despojado de manera impune cuando no exista un valor fundamental que compense esa solución extraordinaria por la que un titular es privado de su derecho en contra de su voluntad”¹⁰⁵.

En consecuencia, no es factible contradecir el interés de la sociedad que ayude al tercer adquirente, confrontado al del propietario particular, pues así mismo hay un interés social en la preservación de la bien inmueble en manos de su propietario y es por consiguiente es que de nada vale computar con certeza dinámica si no se tiene certeza estática.

¹⁰³ MENDOZA DE MAESTRO, Gilberto. "Argumentos que justifican la preferencia del asiento registral sobre el título archivado". Actualidad Jurídica, Tomo 177, agosto 2008, p. 174.

¹⁰⁴ GONZALES BARRON, Gunther. *El Nuevo Derecho Registral*. Doctrina, Perú, Ediciones Caballero Bustamante S.A.C., 2011, pp. 82-85.

¹⁰⁵ *Ibíd*em, p. 86.

2.2.2.6.- El Tercero Registral.

a.- Definición

El Registro Público (SUNARP) de la Propiedad Inmobiliaria tiene por finalidad otorgar firmeza y seguridad jurídica al derecho de propiedad de bienes. Su utilidad es dar a entender lo cierto de la posición jurídica de un inmueble, razón respecto del derecho de propiedad, y en relación de las cargas o derechos reales que pueda reportar el inmueble, con intención de dificultar fraudes en las compraventa y gravámenes (hipoteca, carga y servidumbre) sobre la propiedad.

Lo anterior se logra mediante el cumplimiento de diversos principios registrales, como el principio de publicidad registral, que tiene por objeto dar publicidad a sus inscripciones, para que cualquier persona que consulte sus registros pueda contener la evidencia de la posición de las propiedades que están inscritas, debido a los principios de fe pública registral y de legitimación, los cuales conceden una suposición iuris tantum de exactitud de los registros, que se sostiene hasta que se demuestre su disconformidad con la existencia; empero si se ocupa de sucesos que afectan a terceros de buena fe, la sospecha deja de admitir prueba diferente, en cumplimiento del propósito de garantizar la seguridad jurídica que sigue la institución.

Debido a los principios que tienen por fin amparar que el adquirente de un bien inmueble lo consigue quien tiene el lícito derecho, con la objetivo de que el asiento registral se considere verdadero y sea objetable, a terceros, aun cuando a la postre surgirá no serlo.

Las inscripciones de la propiedad inmueble disfrutan de una sospecha de veracidad, la cual enriquecerse a los terceros de buena fe. Por lo tanto, cuando un tercero adquirente de buena fe, a título oneroso, la propiedad de quien se muestra como propietario SUNARP, si del mismo registro no se desata algún motivo de nulidad de las inscripciones en registro, debe concederse válido la adquisición efectuada por el tercero de buena fe, la cual debe predominar sobre cualquier otra que no provenga del propio registro¹⁰⁶.

¹⁰⁶ Primera Sala. Décima Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XIII, octubre de 2012, Pág. 1216.

b.- Características del tercero Registral

El tercero registral, evidentemente, es el receptor del principio de fe pública registral, interviene de algunas características.

- El tercero registral es por su carácter original es no haber intervenido como enlace jurídica (registrado) antecedente.
- El tercero registral debe acontecer y a su vez participado en otra relación jurídica diferente al acto jurídico anticipadamente, registrada (estropeada por causales que establecen su invalidez o ineficacia: anulación, abolición o resolución).
- Debe haber relación lineal entre los dos vínculos jurídicos, que evidencia la presunta normativa de la norma de buena fe recogido en el artículo 2014º del CC. evidentemente, presupone la validez e inscripción de dos vínculos jurídicos: la del transmitente del derecho y la del adquirente (descendiente del derecho: el tercero registral).

Entre los vínculos jurídicos antes mencionados, esto es, la conexión jurídica donde el tercero registral no ha actuado (relación jurídica aparentemente perjudicado por causas de invalidez o ineficacia) y la conexión jurídica donde el tercero registral acaecido; debe ser enlace lineal.

“Conforme se desprende de lo establecido en artículo 2014º Código Civil, tercero registral, al que hace referencia la norma, es el sujeto de derecho que no interviene, es decir que no es parte, en el acto jurídico que es materia de anulación, rescisión o resolución”¹⁰⁷.

c.- Protección del Tercero de Buena Fe.

Ahora compete explicar debido a que han sido los pronunciamientos más importantes de los Tribunales a lo extenso del suceso jurídico al instante de determinar los conflictos procedentes de la doble venta. Y es que en un principio se amparaba al tercero de buena fe, debido a que consta del primer poseedor, quien en algunos acontecimientos que se verán después ostentaba la posesión y en cambio, no registraba su derecho en SUNARP.

¹⁰⁷ Cas. 2199-2016 Lambayeque de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia.

Los cimientos para tales dictámenes que sido variados, desde que nuestro procedimiento registral debería ser constitutivo de derechos para amparar la seguridad del tráfico aun la penalidad por el descuido de un primer adquisidor que no inscribió en registro.

La Casación 4899-2008-UCAYALI¹⁰⁸ razón de la afluencia de poseedores de derechos sobre un determinado bien el cual se ha expresado que “no existe buena fe de la demandada al momento de la transferencia de propiedad del inmueble por lo que deviene en nulo el acto jurídico de transferencia a favor de Electro Ucayali Sociedad Anónima, que el artículo 2014 del Código Civil consagra el principio de Fe Pública Registral, este principio busca proteger al tercero que ha adquirido, de buena fe, un derecho de quien finalmente carecería de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, y que supone un sacrificio en la seguridad del derecho”.

En esta casación debido a la realidad de poseedores legítimos quienes adquirieron con precedencia el bien materia de disputa y aun cuando se hallaban en disfrute del mismo, la Sala determino dictar taxativamente el artículo 2014 del Código Civil, puesto que, el tercero acontece cumplir con los requisitos impuestos para alcanzar el amparo del tercero registral. A la vez discierne la seguridad dinámica de la seguridad estática, de lo cual aconteció antedicho que no cabe disponer excepción alguna entre ambas, pues lo que ampara, o mejor dicho, lo que debe ampararse en nuestro propio sistema es por sobre todo la perspectiva jurídica de posesionario pues de nada resulta ser hoy propietario y mañana dejar ya no por ello que la sola seguridad del tráfico no sea el generar beneficio de quien obtiene a querer volverse propietario.

De otro lado, en la Casación 2126-2006-CALLAO se expresa que “la presunción iure et de iure del conocimiento contenido de las inscripciones a que a que se refiere el artículo dos mil catorce del Código Civil, no importa considerar ipso facto, de manera absoluta, que todas las inscripciones deban ser efectivamente conocidas por el público, sino que exterioriza la posibilidad de que tal circunstancia pueda configurarse”¹⁰⁹.

“De ello se colige que sin importar la buena o mala fe del adquirente o del enajenante es siempre aquel tercero que inscriba quien resulte favorecido por la protección que ofrece

¹⁰⁸ Casación 4899-2008-UCAYALI. De fecha 21 de mayo del 2009.

¹⁰⁹ Casación 2126-2006-CALLAO. 3 de julio del 2007.

el Registro. Y el hecho de pensar que la buena fe debe buscarse solo en el Registro es una miopía; por ejemplo la verificación de quien posee la cosa inmueble es fundamental para comprobar la buena fe del sub-adquirente con título inscrito y oneroso; por eso compartimos la afirmación que la buena fe del tercer adquirente no puede pesar más que la realidad misma”¹¹⁰.

La Casación 5072-2006-LAMBAYEQUE nos expresa que “la impugnante ha cumplido con los supuestos fácticos necesarios para la aplicación del principio de la Buena Fe Registral contenido en el numeral dos mil catorce del Código Civil, toda vez que el contrato cuestionado ha sido adquirido a título oneroso pues se trata de una compraventa donde se pactó el valor del inmueble en la suma allí señalada. En relación a la buena fe, la parte demandante no ha logrado probar que los adquirentes del inmueble hayan actuado de mala fe”¹¹¹.

En el caso por adelantado expuesto, si bien en un primer instante se contradijo lo pedido por el accionante en razón de la nulidad del negocio, en segunda instancia la Sala revocó tal resolución cediendo el motivo, hasta que en conclusión es el adquirente “diligente” quien guarda su facultad de propiedad frente a otro adquirente que contrató anticipadamente, sostuvo su compraventa en acuerdo privado y no registro la misma, sin embargo ello, se hallaba en posesión del bien. La Sala Suprema no evidencia nada consideración de esta ulterior situación, en cambio, indicar que lo expedito se trata de una sanción para el cliente que no inscribe su bien inmueble y de un premio para el adquirente “diligente”.

En el derecho relacionado no han sido tan diferente las resoluciones tomadas por los altos intérpretes respecto al Derecho Civil en lo que es doble venta se informa, se han tomado senderos diferentes pero por último se ha hecho a la misma conclusión, priorizar al primer adquirente propietario titular del bien frente a siguientes adquirentes quienes solo se delimitaron a registrar su derecho en SUNARP.

¹¹⁰ MORALES HERVIA, Rómulo. *Las Patologías y remedios del contrato*, Perú, Jurista editores, 2011, p. 385.

¹¹¹ Casación 5072-2006-LAMBAYEQUE de fecha 29 de abril del 2008.

2.2.2.7.- El Principio de Buena Fe en el Código Civil.

Cuando el Código civil realiza hace alusión al principio de buena fe, se logran separar cuatro acepciones:

Como el estado de desconocimiento de un provecho ajeno custodiado por el derecho, como el hecho del art. 284 c.c. (que se relata al cónyuge que desconocía que había realizado esponsales con una persona casada) o el del art. 906 Código Civil (uno considera que disfruta un bien de modo legítimo, cuando en certeza no es así). En cambio, se alerta que “hay normas elementales de sociabilidad que imponen tener conocimiento de la situación que nos interesa y que para nosotros no es lícito ignorar: éstas establecen una carga de atención y de diligencia en orden al conocimiento. Si nosotros ignoramos de estar en una situación irregular y a esta ignorancia estamos siendo llevados por nuestra inexcusable inercia, no podemos invocar esta ignorancia, para sostener que estamos en buena fe. La buena fe debe ser ignorancia, pero también legítima ignorancia, de manera tal que, con el uso de la normal diligencia, no habría podido ser superada”¹¹².

Como convicción en la verosimilitud de un enlace o posición que legitima a la otra parte, a decidir de un derecho establecido, como en la premisa del art. 1225 c.c. (pago al merecedor forzado), del art. 665 c.c. (acto celebrado con el heredero forzoso), del art. 194 c.c. (acuerdo celebrado en la convicción de la efectividad del acuerdo ilusorio).

Como la dignidad en el negocio de un acuerdo y como censura en la conducta en el acuerdo celebrado, que reside en un “leal comportamiento caracterizado por un consiente respeto al interés del otro contrayente”, como es el suceso del art. 1362 c.c. (negocio, acuerdo y realización del contrato). Este patrón de buena fe se vierte en “el comportamiento de activa cooperación en el interés ajeno, en un comportamiento de fidelidad al vínculo, por el cual una parte de la relación obligatoria está disponible para cumplir las expectativas de prestación de la contraparte”.

Como juicio hermenéutico, así lo establece el art. 168 c.c. Es fundamental tener en razón de que “la regla de la buena fe en la interpretación quiere ser una medida razonable de lo

¹¹² Emilio BETTI, Teoría General delle obbligazioni, I, Prolegomeni: funzione economicosociale dei rapporti d'obbligazione, Giuffrè, Milano, 1953, 67.

justo, representando también un límite a la discrecionalidad del intérprete”¹¹³.

Asimismo se establecen los subsiguientes formas de la buena fe:

Buena fe esterilizada, en el cual el procedimiento del vínculo contractual está predilección orientada sólo a la incorporación entre el mesurado de la organización de lo acordado y la obediencia legal. Por eso, “los conflictos de interés, los casos que se manifiestan en el curso de la actuación de la relación que no estén regulados expresamente en el contrato, se resuelven por el juez en virtud de la interpretación de los pactos o, en caso de que no se pueda, mediante la calificación del contrato y a las normas dispositivas”.

Buena fe auxiliar del plan del contrato, en esta guía la buena fe, además de del precepto de dispositivas y antes de los usos y de la igualdad, es bandeja de incorporación del ordenanza contractual. Así, “esta representación cuando se trata de solucionar un problema de conveniencias que no ha sido regularizado en el acuerdo (...) mediante la edificación de una norma (...) que sea congruente, o al menos acorde, con la “economía del contrato”, con la acordada elaboración de la conveniencia contraria de las partes”.

Buena fe solidaria, donde “pone de relieve valores meta contractuales, de justicia y de equidad. Se inspira en una visión cooperativa de la relación contractual que tiende a temperar el antagonismo entre los intereses de los contrayentes”. Cuya finalidad es un *obiter dictum* de la sentencia Nro. 10511, del 24.09.99, de la Corte de Casación italiana¹¹⁴ (en la cual se rebaja la cantidad de la condición penal, por ser desmesurada, pese a que no se ha pedido), se soporta que “la intervención del juez sobre el contrato (es decir, sobre el equilibrio contractual) ahora es permitida debido a la cláusula general de la buena fe. Y ello es evidente, a fin de que las relaciones contractuales sean justas y equilibradas, en el supuesto que la autonomía privada sea en natural oposición a la justicia contractual; de aquí la necesidad, a tutela de los valores fundamentales, de introducir, por decir así, correctivos contractuales, que limiten y direccionen, es decir, hagan funcional, la libertad negociar de las partes”.

Buena fe imperativa o perentoria, el supuesto de la guía “está constituida por la

¹¹³ Emilio BETTI, *Teoria generale delle obbligazioni*, I, *Prolegomeni: funzione economicosociale dei rapporti d'obbligazione*, Giuffrè, Milano, 1953, p 69-89.

¹¹⁴ sentencia Nro. 10511, del 24.09.99.

afirmación de la inderogabilidad del precepto de buena fe en un sentido que no se limita al reconocimiento de la nulidad del pacto de inaplicabilidad a la relación de la cláusula general, sino que importa la pertenencia al orden público de los mismos contenidos atribuibles, en cada caso particular, a la buena fe”. Citado en otros términos: la buena fe, aún en oposición de la independencia privada de las partes es un principio de absoluta adaptación, al ser un mandato para un mandato social y jurídico. Considérese en razón que puede tener de patrón tanto jurídico, doctrinarios y/o jurisprudenciales. Así, como el C.c. peruano, “cuando adopta la regla de interpretación según el principio de buena fe, asume el modelo esterilizado, mientras que el operador jurídico podría alinearse, sea en una sentencia o en un laudo, a un modelo solidario o auxiliar del programa contractual”¹¹⁵.

2.2.2.8.- Criterios para deducir la Mala Fe.

La mala fe es un factor subjetivo que difícilmente puede conocerse en forma directa, por lo que es necesario deducirlo de hechos indirectos, que, por vía de máxima de experiencia (inferencia lógica, debidamente razonada), o indicios, permiten concluir en un juicio de malicia, temeridad o deshonestidad.

Así, la mala fe se infiere de acontecimiento probables a la fracción contratantes, de tal forma como la venta a precios de regalo, enlazando cinco traspasos a toda celeridad, con una partida registral enfangando con un apunte de demanda, que fue elevado con un documento falsificado, y que cara a cara varias situaciones dudosas, reclamaba el comprador para purificar su trámite; y pese a todo, se recalcó en la adquisición de la propiedad al previo vil de 20% de su valor real, o menos, que es ampliamente un indicio de que había algo irregular en el traspaso, pues, ¿en qué circunstancia se paga un valor tan irrisorio? Evidentemente, cuando la tierra padece de conflictos legales, por lo que se requiere indemnizar el peligro, como juego de azar, en el que un gasto mínimo puede dar ocasión a un excepcional beneficio. Por consiguiente, “habría que preguntarles a los ponentes de la ejecutoria suprema y de la sentencia de vista que expliquen por qué no se dice una sola palabra del precio de regalo de la compra, que es un asunto trascendente

¹¹⁵ Andrea D’ANGELO, *La buona fede ausiliaria del programma contrattuale*, en Andrea D’ANGELO, Pier Giuseppe MONATERI, Alessandro SOMMA, *Buona fede e giustizia contrattuale. Modelli cooperativi e modelli conflittuali a confronto*, Giappichelli, Torino, 2005, p 07-09.

para la solución del caso”¹¹⁶, y más bien “se distraen en los cheques que prueban el reintegro del precio, aunque esa acción no elimina que el acto jurídico influyese a poseer un fin ilícito u objeto imposible”¹¹⁷.

Por ejemplo, si alguien adquiere en la calle un reloj auténtico “rolex” a cien soles, ¿tiene buena fe? La respuesta es obvia para cualquier persona con sentido común, pero parece que no lo es para los autores de tan curiosa sentencia.

En suma, la buena fe –desconocimiento, asumida en la anterior ejecutoria, es una buena prueba del servicio que este criterio presta a la injusticia, pues convalida adquisiciones sospechosas o anómalas. Por el contrario, la buena fe-diligencia exige una conducta honesta, en la que se imponen deberes mínimos nacidos de la corrección, por lo que se descartan terceros dudosos, que no tuvieron el cuidado más elemental para justificar o explicar una adquisición racional.

Por último, a veces se confunden las pruebas de mala fe con las pruebas de simulación del acto jurídico. Por las primeras se aprueba que el adquirente sabía la impropiedad del registro, pero ello no conlleva la nulidad de su título (salvo causa ilícita); en cambio, las segundas conllevan la nulidad del negocio. Esta confusión se da en la siguiente sentencia:

“NOVENO.- que, las sentencias de mérito han establecido como probado que los terceros sub-adquirentes han obrado de mala fe (sic) al celebrar contrato de compraventa sobre el

¹¹⁶ la sentencia de primera instancia es la exclusiva que argumenta al cuestionamiento del anticipado, pero tal vez hubiera sido deseable que no lo haga. Así, en el 24° contemplando: "Que, respecto del valor del inmueble, que, según la demandante, es mucho mayor a lo que se dio como precio de venta en las transferencias realizadas, resulta pertinente señalar que, si bien la accionante apareja en su demanda una tasación comercial del predio de fecha 10 de mayo de 2006 (...) por la suma de US \$ 1'162,980 dólares americanos; también existe en autos (...) (otro peritaje) por S/. 563,598 y S/. 585,963 nuevos soles, respectivamente, lo que permite concluir, con estos medios de prueba, que con el precio que los citados codemandados abonaron a sus respectivos vendedores, hayan tenido que conocer que les era transferido un bien ajeno".

Por tanto, vamos a interpretar este enrevesado texto: se dice que el precio de un bien está en debate, pues la recurrente mostro un peritaje, y los demandados, otro; por lo cual, no se vería si el costo consentía inferir que había algo ilícito; por tanto, en modo contradictorio, el juzgador fija como reparación la suma de US \$ 2'182,900 dólares, lo que conlleva que, según su mismo razonamiento, este es el valor verdadero o de mercado del territorio, por lo que el costo de la compraventa del tercero de buena fe se elevaba apenas al 18% de dicho monto, lo que conlleva que cualquier persona racional tenga que sospechar de anomalías en un tierra que en la propia SUNARP anunciaba como de dominio público.

¹¹⁷ El juez Ordóñez Alcántara, en entrevista televisiva (La Hora N, 24 de marzo de 2015), mantiene que "como se pagó con cheques de gerencia, hay buena fe". Esta frase demuestra una confusión conceptual que el no conocer sobre el rango jurídico del derecho civil, pues si el monto hubiese sido verdadero, por tanto, con ello, se desecha exclusivamente que la compraventa sea simulada o de apariencia.

inmueble sub-litis con la demandada (), pues intervinieron en el mismo a sabiendas del perjuicio que causaba al demandante, ya que en forma nada creíble han permitido que su vendedora continúe en posesión del inmueble pese haberle (sic) pagado cien mil dólares, cuya procedencia tampoco han demostrado, asimismo el haber celebrado un contrato con pacto de retroventa que permite a la vendedora resolver unilateralmente el contrato hasta el veintidós de febrero del dos mil uno, no obstante el precio pagado por el bien, que normalmente no puede estar sujeto a condicionamientos y situaciones anormales de no obtener ningún beneficio para los recurrentes; (...) UNDÉCIMO.- que, respecto a la inaplicación del artículo dos mil catorce del Código sustantivo, al considerar el ad-quem, que la actuación de los impugnantes se encuentra revestidos (sic) de mala fe, es claro advertir que no pueden encontrarse en la cobertura del principio de la buena fe registral que contempla la citada norma legal, por lo que no se verifica su aplicación al caso concreto...” (Cas. Nro. 1476 02-Tacna, de fecha 29/11/2002, publicada el 28/02/2003)¹¹⁸.

¹¹⁸ Cas. Nro. 1476-02-Tacna, de fecha 29/11/2002, publicada el 28/02/2003.

3.- METODOLOGÍA

3.1.- Tipo y diseño de investigación.

Tipo:

Cualitativa –Descriptiva.

El tipo de investigación que se utiliza es descriptiva, debido a que tiene como objeto de estudio a una situación concreta, análisis e interpretación de la naturaleza actual, respecto “La trasgresión del primer párrafo del artículo 70° de la Constitución política del Perú, respecto al derecho de propiedad frente al principio de fe registral que protege al tercero de buena fe”. (BERNAL, 2006).

Método: Inductivo y Deductivo

Porque se partirá investigando desde un estudio general de la problemática de la defensa de la propiedad, tráfico inmobiliario y el tercero de buena fe, llegaremos a un análisis, conclusiones y recomendaciones.

3.2.- Población y muestra.

Población: Distrito judicial de Lambayeque.

Muestra: Expediente 1855-2011. Mejor derecho de propiedad.

Casación N°294-2015.- Lambayeque.- Nulidad de acto jurídico y otro.

3.3.- Variables

3.3.1.- Variable independiente.

La trasgresión del primer párrafo del artículo 70° de la Constitución Política del Perú

3.3.2.- Variable dependiente.

- Derecho de propiedad
- El Principio de fe registral que protege al tercero de buena fe

3.3.4.- Materiales, técnicas e instrumentos de recolección de datos

Materiales

- Laptop
- Revistas jurídicas.

- Libros de derecho registral
- Lapiceros
- Papel bond
- Fichas bibliográficas

Técnicas e instrumentos de recolección de datos

- Fichaje.
- Análisis, comentario e interpretación documental.
- Observación exploratoria.

3.3.5.- Procesamiento y análisis de los datos.

- Gráficos estadísticos.

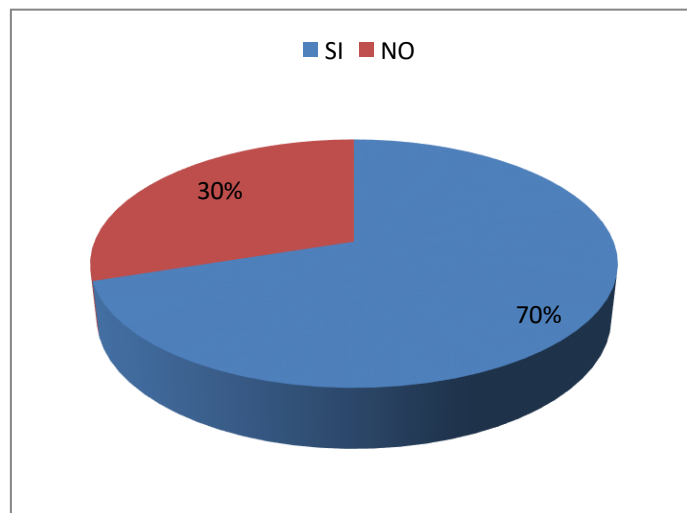
4.- RESULTADOS

4.1.- Resultados de encuesta.

Consideración: De las cien (100) personas entrevistadas y a las cuales se les pudo aplicar la encuesta, se ha obtenido los siguientes cuadros:

GRÁFICO N. 01

¿TIENES PROPIEDADES INMUEBLES INSCRITAS?



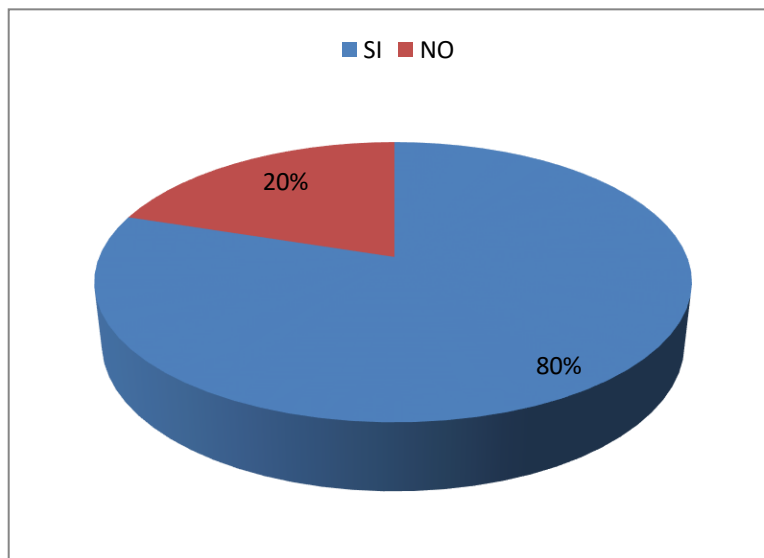
FUENTE: Anexo 01

INTERPRETACIÓN:

Se tiene que el 70% de los entrevistados manifestaron que tenían propiedades inscritas y el 30% restante refirieron que se encontraban en el intento de inscribir sus propiedades, cabe precisar que dentro de este porcentaje un pequeño número de entrevistados manifestó que habían adquirido una propiedad inscrita más aún no habían acudido al registro a inscribir su derecho.

GRÁFICO N. 02

¿LA PROPIEDAD QUE USTED HA ADQUIRIDO SE ENCUENTRA INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO?



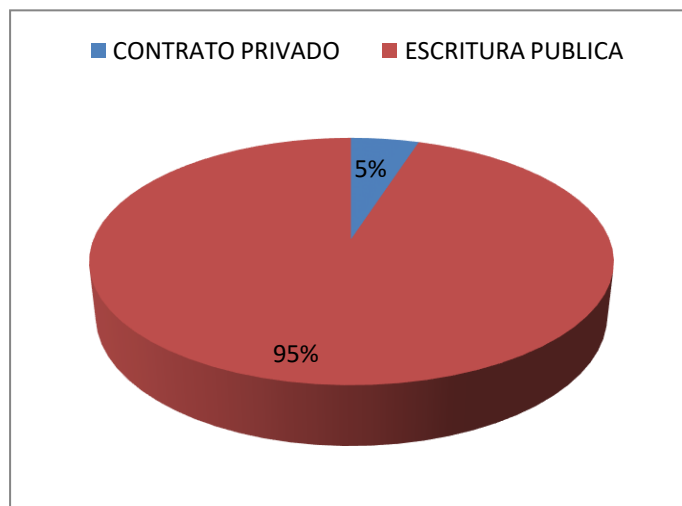
Fuente: anexo 02.

INTERPRETACIÓN.

Se tiene que el 80% de los entrevistados manifestaron que si se encontraba inscrita la propiedad y el 20% restante refirió que se encontraba en trámite de inscripción su compraventa.

GRÁFICO N. 03

**¿MEDIANTE QUE DOCUMENTO UD. HA CELEBRADO LA
COMPRAVENTA DE SU PROPIEDAD?**



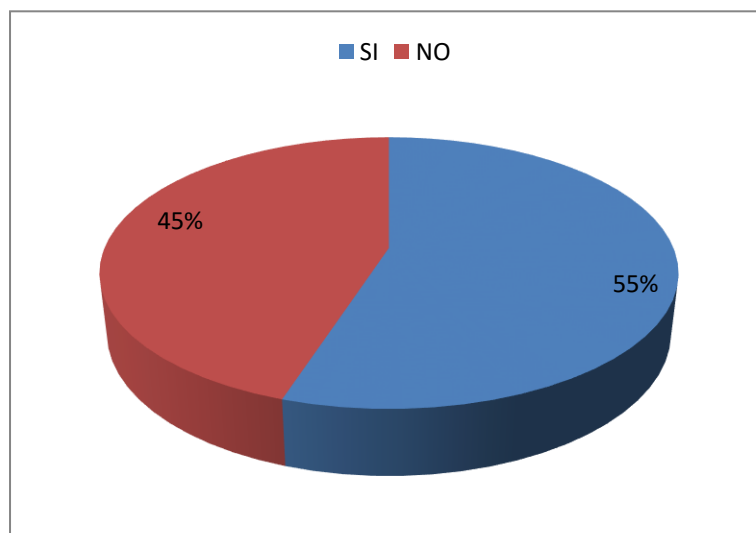
FUENTE: ANEXO 03

INTERPRETACIÓN

Se tiene que el 95% de los entrevistados señalaron que habían adquirido su propiedad inmueble a través de una escritura pública ante Notario; sin embargo, aún un 5% de los entrevistados manifestaron que habían adquirido su predio, mediante un contrato privado y que estaban acudiendo al registro a buscar información de los requisitos en la que sus títulos podrían ingresar al registro.

GRÁFICO N. 04

¿PREVIAMENTE A LA CELEBRACIÓN DE SU COMPRAVENTA HA SOLICITAR ALGUNA COPIA LITERAL O CERTIFICADO DE GRAVAMEN EN EL REGISTRO PÚBLICO?



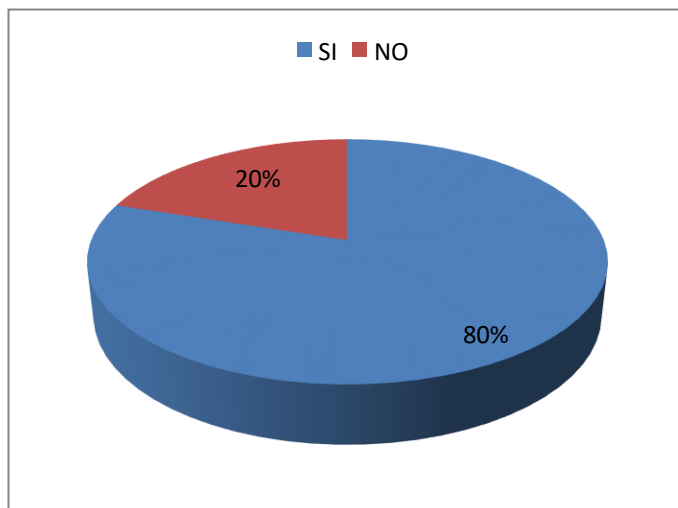
FUENTE: ANEXO 04

INTERPRETACIÓN

Se tiene que el 55% de los entrevistados señalaron que sí habían acudido al registro público a solicitar alguna copia literal o certificada de gravamen a fin de verificar la propiedad del transferente y si el bien se encontraba con algún tipo de gravamen, el otro 45% dijo que no habían acudido al registro público a solicitar copia literal o certificada de gravamen.

GRÁFICO N. 05

¿SABE SI SU PREDIO TIENE ALGÚN GRAVAMEN, ES DECIR, ¿ALGUNA HIPOTECA, EMBARGO O ANTICRESIS?



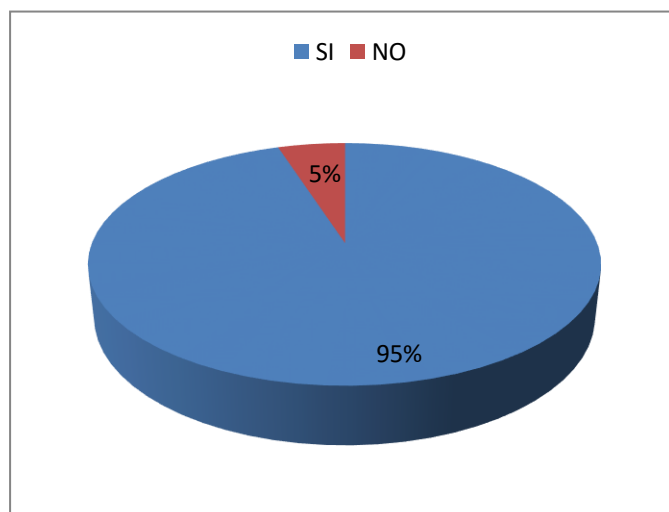
FUENTE: ANEXO 05

INTERPRETACIÓN

Dentro del 55% anterior, es decir, de lo que si habían obtenido información del registro, a su vez, el 80% de los entrevistados señalaron que si habían averiguado en el registro público, que el predio que habían adquirido no presentaban ningún tipo de gravamen, precisando que, en algunos casos señalaron además de manera referencial, que habían adquirido su inmueble a través de un crédito hipotecario, el otro 20% señaló que no tenían conocimiento si su inmueble presentaba algún tipo de gravamen o mejor dicho no sabían cómo interpretar el contenido de la copia literal que habían solicitado por lo que recurrirían a la atención del Defensor del Usuario.

GRÁFICO N. 06

¿SABE O CONOCE QUE SIGNIFICA LA PUBLICIDAD REGISTRAL?



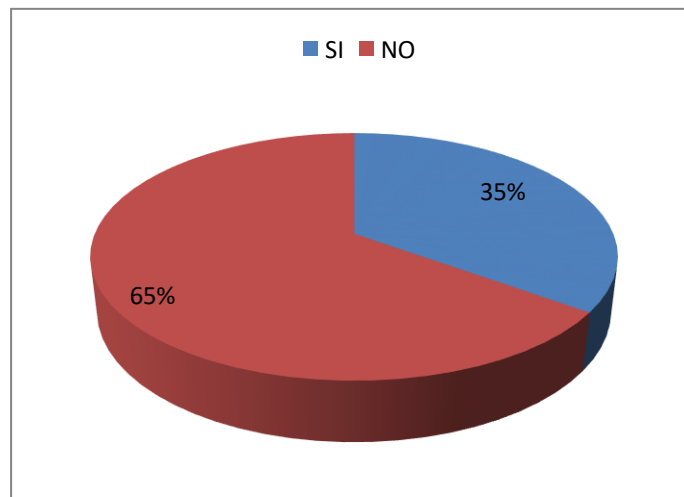
FUENTE: ANEXO 06

INTERPRETACIÓN

Se tiene que el 95% de los entrevistados manifestaron que, si tenían conocimiento del significado de la publicidad registral, razón por la cual, acudían al registro público a obtener información y un número reducido, esto sólo el 5%, desconocían el significado de la publicidad registral.

GRÁFICO N. 07

¿EN EL CASO DE HABER CELEBRADO LA COMPRAVENTA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA HA SOLICITADO AL NOTARIO QUE REALICE EL TRÁMITE DE INSCRIPCIÓN? ¿ANTE REGISTROS PÚBLICOS?



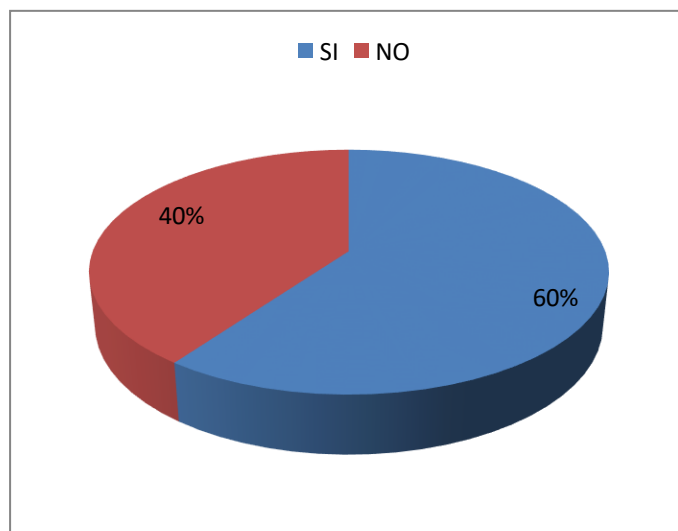
FUENTE: ANEXO 07

INTERPRETACIÓN

Se tiene que sólo el 35% de los entrevistados manifestaron que, si habían solicitado la intervención del notario público, y el otro 65% señalaron que no lo habían solicitado por cuanto se tenía que solventar un costo adicional al cobro de la elaboración de la escritura pública, por lo que, optaban por realizar el trámite el mismo interesado.

GRÁFICO N. 08

¿EN EL CASO DE NO HABER SOLICITADO LA INSCRIPCIÓN CON EL NOTARIO PÚBLICO HA TRAMITADO UD. LA INSCRIPCIÓN ¿ANTE EL REGISTRO PÚBLICO?



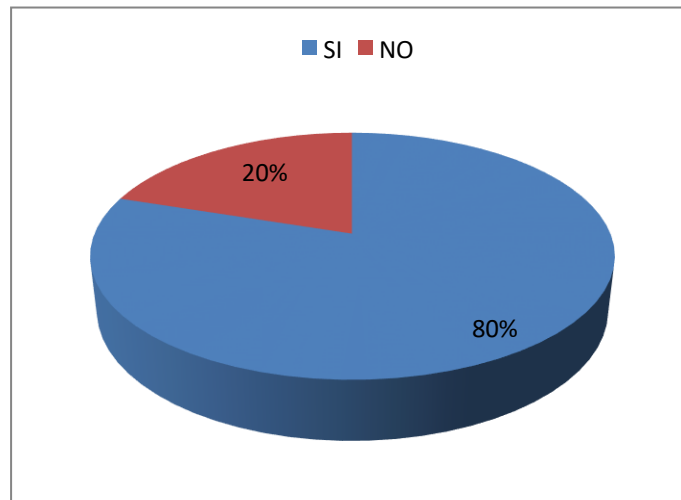
FUENTE: ANEXO 08

INTERPRETACIÓN

Se tiene que, no obstante haber adquirido un predio inscrito, solo aún un 60% había logrado ya la inscripción de su bien inmueble en el Registro Público, y el 40% restante se encontraban entre el trámite de inscripción y en averiguar los requisitos para proceder a ello.

GRÁFICO N. 09

¿CREE QUE ES IMPORTANTE REGISTRAR EN EL REGISTRO PÚBLICO SU PROPIEDAD?



FUENTE: ANEXO 09

INTERPRETACIÓN

Se tiene que el 80% de los entrevistados piensa que es importante inscribir en el registro público la adquisición de su propiedad y sólo un 20% piensa que no es necesaria la inscripción.

CONCLUSIONES

1. De lo expuesto, apreciamos que lo que se pretende conseguir y brindar la real seguridad jurídica en el tráfico patrimonial de bienes inmobiliarios porque aún hay problemas no solucionados que perjudican al propietario suplantado o afectado por falsificación de documentos, conociendo que la propiedad es el derecho real perpetuo y exclusivo que se ejerce por su titular llamado propietario y por ende tiene derecho a usar, disfrutar y reivindicar el bien.
2. Cuando estamos ante una venta sucesiva o tracto sucesivo el tratante en su figura de propietario traspasa el propio bien inmueble a dos o más adquirientes, siendo una transacción primigenia para el recién adquiriente que registra se facultad en poder de los artículos 2014, 2022 y 1135 del Código Civil.
3. Finalmente se concluye de que la propiedad y su correspondiente derecho de adquisición le han sido inherentes al hombre por todos los tiempos y como hoy en la actualidad se conoce y está regulada como el derecho de propiedad por diversos preceptos como en la Constitución Política del Perú en su artículo 70 y tipificado en el artículo 923 del Código civil.

RECOMENDACIONES Y PROPUESTA DE INVESTIGACION.

1. El Estado tiene la obligación de asegurar el traspaso y seguridad en el tráfico inmobiliario y a través de SUNARP brindar seguridad jurídica, situación que no se viene cumpliendo con proteger de modo acertado a los ciudadanos, ya que se viene vulnerando el derecho de verdaderos propietarios, por que como vemos en la jurisprudencia aún no se ha puesto de acuerdo a quien debe proteger, si al posesionario o al propietario legítimo y favorecer a quienes se amparan en la inscripción, debido a que se basan en un registro público que es inexacto.
2. Se recomienda sugerir una Ley especial de obligación civil de la Nación, a efectos de que, luego de un procedimiento administrativo, se reconozca una indemnización adecuada a las víctimas del fraude inmobiliario, por causa del error en el funcionamiento del registro, o por la nula fiscalización estatal en el caso de los notarios.
3. Específicamente, en lo que concierne, a un Registro de Predios, se sugiere que debería elaborarse y a su vez, regir, un solo catastro nacional, que unifique los que actualmente existen, por cuanto a la fecha el Registro de Predios (SUNARP), Cofopri y las Municipalidades, manejan catastros diferentes, lo cual resulta ineficaz si lo que se busca es lograr inscripciones uniformes que otorguen plena seguridad jurídica a sus propietarios, teniéndose en cuenta además que si ello se logra sería la base fundamental para obtener con certeza cuántas propiedades y cuántos propietarios existen en el Perú.

BIBLIOGRAFIA

1. ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. (2002) “*Curso de derecho de obligaciones*”, Editorial Civitas, Madrid, T. II, p. 191.
2. ANDREA D’ANGELO, (2005) “*La buona fede ausiliaria del programma contrattuale*, en Andrea D’ANGELO, Pier Giuseppe MONATERI, Alessandro SOMMA, *Buona fede e giustizia contrattuale. Modelli cooperativi e modelli conflittuali a confronto*, Giappichelli”, Torino, p 07-09.
3. ARIAS SCHREIBER, Max. (1985) *Código Civil. “Exposición de Motivos y Comentarios*”, Imprenta Okura, Lima, T. VI, p. 283.
4. ARRUÑADA, Benito. (2004) “*Sistemas de titulación de la propiedad*”, primera edición, Lima, Palestra Editores, pp 40-42.
5. ATIENZA, Manuel y RUIZ MANERO, Juan. (2006) “*Ilícitos atípicos*”, Editorial Trotta, Madrid, p 48.
6. AVENDAÑO ARANA, Francisco (2012) “*Los derechos reales en la jurisprudencia*”, primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, p. 6.
7. AVENDAÑO VALDEZ, Jorge (1994) “*El derecho de propiedad en la Constitución de 1993*” En Thémis. Revista de Derecho. N. 30, Lima, p 118.
8. AVENDAÑO VALDÉZ, Jorge (2003) “*Código Civil Comentado*”, Gaceta Jurídica. Tomo V, Lima, pp 189-190.
9. BADOSA COLL, Ferrán y GETE-ALONSO CALERA, María del Carmen (2009) -Directores. “*La adquisición y la transmisión de derechos reales. Estudio del derecho catalán y otros sistemas jurídicos*, Colegio Notarial de Cataluña” - Marcial Pons, Madrid, p 41-45.
10. BERNAL, C. (2006). Metodología de la Investigación. México, D.F., Pearson educación.
11. BIANCHI, Alberto B. (1996) “*Dinámica del estado de derecho*”, Buenos Aires, Ábaco de Rodolfo Depalma, p.150.
12. BORDA A., Guillermo. (2008) Actualizado por M. BORDA, Delfina. “*Manual de derecho civil*”, Reales, Buenos Aires, La Ley, p.28.
13. BUERES, Alberto. (1999) “*La entrega de la cosa en los contratos reales*, Argentina, Editorial Abaco de Rodolfo de Palma, p. 19.
14. BUTELER, José A. (2001) *Manual de Derecho Civil*, primera edición Córdoba, Ed. Mediterranea, p 17.

15. CAICEDO ESCOBAR, Eduardo. (1988) "*Función social y derechos humanos económico-sociales*" (Ponencia). Derecho Agrario y Derechos Humanos, Libro de Ponencias del Congreso Internacional de Derecho Agrario y Derechos Humanos celebrado en Lima y Cusco del 7 al 12 de septiembre de 1987, CulturalCuzco, Lima 1988, pág.231.
16. CARRETERO GARCÍA, Tirso. (1974) "*Los principios hipotecarios y el derecho comparado*", en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N° 500, Madrid, p. 42.
17. CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. (1999) "*Derechos reales*", Tomo I, primera edición, Lima, Ediciones jurídicas del Perú, p 221.
18. DIAZ COLCHADO, Juan Carlos. (2012) "*El derecho de propiedad: entre el Código Civil y la Constitución*", *Gaceta Constitucional*, Tomo 56, 252-255.
19. DÍEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis.(1995) "*Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*", tres tomos, Editorial Civitas. Madrid, pp. 82-83.
20. DÍEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis. (1995) "*Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*", tres tomos, Editorial Civitas. Madrid, p. 462.
21. DIEZ PICAZO, Luis. (1995) "*Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*", Editorial Civitas, Madrid, p. 410.
22. DODERO ALVARADO, Fausto. (2003) "*La Constitución política del Perú*", primera edición, Lima, Editora Perú: Ministerio de Justicia, Dirección Nacional de Asuntos Jurídicos, p. 120.
23. Emilio BETTI, (1953) "Teoria generale delle obbligazioni, I, Prolegomeni: funzione económicosociale dei rapporti d'obbligazione, Giuffrè", Milano, 67
24. EHREMBERG, Víctor (1998) Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Derecho registral, Lima, Gaceta Jurídica, p. 200.
25. ESPINOZA ESPINOZA, Juan; MURO ROJO, Manuel y otros; (2005) "*El Código Civil*", treceava edición, Perú, Jurista Editores, p. 205.
26. FERNÁNDEZ CRUZ, Gastón (1999) "*Derecho Civil patrimonial*, primera edición, Perú, Pontifica Universidad Católica del Perú, pp. 193-194.
27. FERRI, Luigi (2004) "*Lecciones sobre el contrato*", Editorial Grijley, Lima, traducción de Nélvor Carreteros Torres, p 271.
28. GARCIA CONI, Raúl; FRONTINI, Ángel A. (1999) *Derecho Registral Aplicado*, segunda edición, Buenos Aires, Ediciones desalma, p 258.
29. GARCÍA GARCÍA, (1993) "*Derecho inmobiliario registral o hipotecario*", Editorial Civitas, Madrid, T. II, pp. 259-260.

30. GOMEZ MATOS, Mateo. (2005) “*El registro de bienes muebles*, primera edición, Navarra, Aranzadi, p. 100.
31. GONZALES BARRÓN, Gunther (2009) “¡Lo mío es tuyo! Crítica a la doctrina, ilegal e inmoral, por la cual las deudas de unos se pagan con los bienes de otros”, *Actualidad Jurídica*, Tomo 192, p37-38.
32. GONZALES BARRON, Gunther Hernán. (2009) “*Derecho Civil Patrimonial*”, primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, pp 11-15.
33. GONZALES BARRON, Gunther Hernán.(2005) “*Derechos Reales*”, primera edición, Perú, Jurista editores, pp 476-477.
34. GONZALES BARRON, Gunther. (2009) “*El Derecho Civil Patrimonial en la Constitución*”, Lima, Gaceta Jurídica, p. 187.
35. GONZALES BARRÓN, Gunther. (2011) “*El nuevo Derecho Registral*”, Perú, Ediciones Caballero Bustamante, pp. 35-49.
36. GONZATES BARRON. Gunther Hernán (2013) *Derecho Urbanístico Volumen I*. Ediciones Legales, Lima p 122-126.
37. GONZÁLEZ VALLEJOS, Miguel (2005) “El hombre como fin en sí mismo en el pensamiento de Robert Spaemann” Universidad Católica de Chile.
38. GUTIERREZ CAMACHO, Walter. (2005) “*La Constitución comentada*. Análisis artículo por artículo, Tomo I, primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, pp 942-946.
39. HUERTA AYALA, Oscar. (2013) “*La problemática de la buena fe del tercero registral*, primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, p 35.
40. JEREZ DELGADO, Carmen (2005) “*La buena fe registral*, CRPM, Madrid, p. 37.
41. KRESALJA, Baldo y OCHOA CARDICH, Cesar. (2009) “*Derecho Constitucional Económico*”. PUCP, Lima, p 236.
42. LA CRUZ BERDEJO, José Luis; LUNA SERRANO, Agustín. (2003) “*Derecho inmobiliario registral*”, segunda edición, Madrid, Dykinson, p. 130.
43. LAMA MORE, Héctor Enrique. (2007) “*El título posesorio en el derecho civil Peruano*”, *Diálogo con la Jurisprudencia*, N° 107, 95.
44. LAMA MORE, Héctor Enrique (2007) “*La posesión y la posesión precaria*”, Lima, Editorial Jurídica Grijley, p. 90.
45. LLERENA SALAZAR, Juan Carlos (2016) tesis “El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a las transferencias de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas” en la Universidad Cesar

- Vallejo”.
46. LÓPEZ CALERA, Nicolás María. (2000) “*Introducción a los Derechos Humanos*”, Editorial Comares, p79-85.
 47. MEJORADA CHAUCA, Martín. (2011) “*La nueva fe pública registral*”, en *Diálogo con la Jurisprudencia*, N° 150, Lima, pp. 114-115.
 48. MENDOZA DE MAESTRO, Gilberto. (2008) “Argumentos que justifican la preferencia del asiento registral sobre el título archivado”. *Actualidad Jurídica*, Tomo 177, p. 174.
 49. MENDOZA DE MAESTRO, Gilberto; MENESES GOMEZ, Alberto; y otros. (2014) “*LA PROPIEDAD*”. *Mecanismos de defensa*, primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, p 240.
 50. MENGONI, Luigi. 'Atto di disposizione'. (1964) En: *Enciclopedia del Diritto*, Giuffré Editore, Milán 1964, Tomo XIII, pp 189-192.
 51. MIQUEL GONZÁLEZ, José María. (1979) *La posesión de bienes muebles (estudio del artículo 464, 1 del Código Civil)*, Editorial Montecorvo, Madrid, pp 492-493.
 52. MONSALVE SUAREZ, Sofía, (2004) “Derecho a la tierra y derechos humanos”. En el Otro Derecho. ILSA, número 31-32, Bogotá, p 42.
 53. MORALES HERVIA, Rómulo. (2011) “*Las Patologías y remedios del contrato*”, Perú, Jurista editores, p. 385.
 54. NASH ROJAS, Claudio y SARMIENTO RAMÍREZ, Claudia. (2008) “Reseña de la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos”. En: *Anuario de Derechos Humanos*, Número 5, Centro de Derechos Humanos de la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile, Santiago 2009, p 127.
 55. NÚÑEZ LAGOS, Rafael. (1984) “*El Registro de la Propiedad Español*”, en *Actas del 1 Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino*, Buenos Aires, p. 118.
 56. OCHOA CARBAJAL, Raúl Humberto (2006) “*Bienes*”, sexta edición, Colombia, Temis, p.161.
 57. PAPAÑO, Ricardo; KIPER, Claudio y otros. *Derecho Civil. “Derechos Reales”*, segunda edición, Buenos Aires, Editorial Astrea, p. 67.
 58. PAUCAR FALCÓN, América Pelagia (2017) tesis “Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco.

59. POVEDA DÍAZ, José. (2000) “*El registro de propiedad español y las recomendaciones del banco mundial*”, Madrid, Centro de estudios registrales, p. 20.
60. RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. (2004) *Tratado de derechos reales*, segunda edición, Perú, editorial Rodhas, p.40.
61. RAMOS NUÑEZ, Carlos. (2003) “*La Historia del Derecho Civil Peruano*”, Lima, Pontificia Universidad Católica del Perú, p. 110.
62. ROCA SASTRE, Ramón María. (1954) “*Derecho Hipotecario*”, Cuatro Tomos, Quinta Edición, Bosch Casa Editorial, Barcelona. p 24.
63. RUBIO BERNUY, David. (2010) “*Manual de procedimientos registrales*”, primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, p.180.
64. RUBIO CORREA, Marcial, (1999) “*Estudio de la Constitución Política de 1993*”, tercer volumen, Lima. PUCP Fondo Editorial, pp 361-362.
65. SCHREIBER PEZET, Max Arias (2006) “*Exegesis del Código Civil Peruano de 1984*”. Tomo III. Derechos Reales, primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, p.189.
66. TARTÉRE, Gabriel de Reina. (2003) “*Derechos reales. Principios, elementos y tendencias*”, Buenos Aires, Editorial Heliasta S.R.L., p.38.
67. WOLFF, Martin. (1971) *Derecho de Cosas*, Bosch casa Editorial. Barcelona pp. 272-273.

OTRAS FUENTES:

1. Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN.
2. Diario la República. Lima 04 de julio 2014. Pág. 09.
3. Código Civil, Jurista Editores E.I.R.L, marzo Lima, 2019.
4. Primera Sala. Décima Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XIII, octubre de 2012, Pág. 1216.
5. Ordóñez Alcántara, (2015) en entrevista televisiva (La Hora N, 24 de marzo de 2015).

TRATADOS INTERNACIONALES

1. Convención Americana sobre Derechos Humanos.

EXPEDIENTES Y SENTENCIAS

1. Expediente N°0016-2002-AI/TC, de fecha 30 de abril del 2003.
2. Exp. N° 0048-2004-PI/TC. Fundamento 76 y 77.
3. Sentencia de 11 de noviembre de 2003, Exp. N. 0008 2003-AI/TC, (contra el artículo 4° del Decreto de Urgencia N° 140-2001, 26° fundamento jurídico).
4. Exp. N. 0048-2004- PI/TC, sobre inconstitucionalidad de la Ley de Regalía Minera, 80 considerando.
5. Sentencia de 17 de marzo de 2010, Caso Pontificia Universidad Católica del Perú sobre el testamento de Riva Agüero, Exp. N' 03347-2009-PAITC.fundamento 15 y 16.
6. Sentencia de 20 de marzo de 2009, Exp. N° 5614-2007-AA. Fundamento 5 y 6.
7. Sentencia de 20 de marzo de 2009, Exp. N. 5614-2007-AA/TC.
8. Sentencia de 11 de noviembre de 2003, Exp. N. 0008 2003- AA/TC.
9. Sentencia de Fondo del Caso "Niños de la Calle" (Villagrán Morales y otros) vs. Guatemala de 19 de noviembre de 1999, Voto Razonado del juez Cancado Trindade, p 7).
10. Sentencia Nro. 10511, del 24.09.99.

CASACIONES

1. Casación N° 3006-2007-LIMA.
2. Casación 2199-2016 Lambayeque de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia.
3. Casación 4899-2008-UCAYALI. De fecha 21 de mayo del 2009.
4. Casación 2126-2006-CALLAO. 3 de julio del 2007.
5. Casación N. 2942-98: "... La hipoteca concede un derecho real sobre el bien gravado.
6. Casación 5072-2006-LAMBAYEQUE de fecha 29 de abril del 2008.

7. Casación. Nro. 1476-02-Tacna, de fecha 29/11/2002, publicada el 28/02/2003.

INSTITUCIONES

1. Corte Interamericana de Derechos Humanos- CIDH, Caso Salvador Chiriboga 6 de mayo de 2008. Fundamento 60.

LINCOGRAFÍA:

1. https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UDHR_c2127a47d4cafd12ba52d5d4d010d7cc/Details.

ANEXO

ANEXO 01:
EXPEDIENTE 01855-2011-0-1706-JR-CI-03 MEJOR DERECHO A
LA POSESIÓN

ANEXO 02:
CASACIÓN N°294-2015- LAMBAYEQUE: NULIDAD DE ACTO
JURIDICO Y OTROS

ANEXO 03:
TRAMITE (CARGO) DE SOLICITUD DE INFORMES A SUNARP

ANEXO 04:
**RESOLUCIÓN 08-2013-SUNARP-SN “DIRECTIVA QUE REGULA
EL PROCEDIMIENTO PARA LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL
DE PARTIDAS DE PREDIOS**

ANEXO 05:
LEY 26497 LEY ORGÁNICA DEL REGISTRO DE
IDENTIFICACIÓN Y ESTADO CIVIL

ANEXO

ANEXO 01:
EXPEDIENTE 01855-2011-0-1706-JR-CI-03 MEJOR DERECHO A
LA POSESIÓN

EXP. 01855-2011-0-1706-JR-CI-03

22011018551706732000003

22011018551706732000003

DISTRITO JUDICIAL: LAMBAYEQUE PROVINCIA : CHICLAYO
INSTANCIA : 3° JUZGADO CIVIL JUEZ : OSCAR ROMULO TENORIO TORRES
ESPECIALIDAD : CIVIL ESPECIALISTA : KAMERLING SUXE VILLANUEVA
SUB ESPECIALIDAD: CIVIL
F INGRESO CDG : 16/05/2011 16:09:05 PROCEDENCIA : USUARIO
MOTIVO INGRESO : DEMANDA
PROCESO : CONOCIMIENTO
MATERIA : MEJOR DERECHO A LA POSESION
SUMILLA : DEMANDA DE MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD

NRO ANTIGUO :

SUJETOS PROCESALES

DEMANDANTE DELGADO SANCHEZ BRITALDO

Domic Legal : CALLE 07 DE ENERO N° 519 - CHICLAYO

DEMANDADO SALAZAR CAPUÑAY MARIADELMILAGRO

Domic Legal : CALLE MANCO CAPAC N° 653 - SEGUNDO PISO - URB. SAN JUAN - CHICLAYO

VELASQUEZ GUEVARA MARCO ANTONIO

Domic Legal : CALLE MANCO CAPAC N° 653 - SEGUNDO PISO - URB. SAN JUAN - CHICLAYO

12-1
22011018551706732000003

EXP. 01855-2011-0-1706-JR-CI-03

Fecha Ingreso al Archivo : / /

Vencimiento : / /

1ra Ampliación : / /

Archivo Definitivo : Archivo Transitorio :

2da Ampliación : / /

WILDER MORENO CARRANZA



1855-2011-32 J.C. 1
ESTUDIO JURIDICO "AVELLANEDA" CRUZADO

MARIA DEL CARMEN AVELLANEDA CRUZADO

ABOGADA

RUC Nº 10166602675

MESA DE PARTES UNICA

Juzgados Civil-Laboral-Comercial

16 MAY 2011

CENTRO DE DESPLIEGUE

Jesús Torres, Abogado

SECRETARIO :

EXPEDIENTE :

ESCRITO Nº : 01

SUMILLA : MEJOR DERECHO A LA POSESION.

SEÑOR DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE TURNO.

BRITALDO DELGADO SANCHEZ,
identificado con DNI 16458496, domiciliado en
el Centro Poblado San Antonio del Distrito de
Pomalca y constituyéndolo a los efectos
legales el ubicado en la Calle 7 de Enero Nº
519 de esta ciudad, a Ud., con respeto y en
derecho digo:

I. NOMBRE DE LOS DEMANDADOS:

MARCO ANTONIO VELASQUEZ GUEVARA,
y **MARIA DEL MILAGRO SALAZAR CAPUÑAY,** quienes domicilian en la
Mz."H" del Centro Poblado San Antonio del distrito de Pomalca, a quienes se
les notificará mediante la central de notificaciones.

II. PETITORIO:

Que, en Ejercicio al Derecho a Tutela
Jurisdiccional Efectiva, recorro a su Digno Despacho a fin de solicitar **EL
MEJOR DERECHO A LA POSESION,** a fin de que se me RECONOZCA la

Maria del C. Avellaneda Cruzado
ABOGADO
I.C.A.L. 1706

Luis Vigo Robles
ABOGADO
ICAL 1934

posesión del LOTE 12 MZ.P del Centro Poblado San Antonio del distrito de Pomalca; bajo los siguientes fundamentos de hecho y derecho:

III. FUNDAMENTOS DE HECHO:

1- Que, el recurrente mediante contrato de compraventa celebrado ante el Juez de Paz de Segunda Nominación de Pomalca, con fecha 18 de enero del 2007, adquirió de parte de don Nicolás Aguilar Altamirano, DOS lotes de terreno **ubicado en la Mz."P": LOTE 11**, que consta de 9.89 metros de ancho por 31.08 metros de largo con un área total de 314.50 metros cuadrados y el **LOTE 12**, consta de 3.14 metros de ancho por 30.95 metros de largo, con un área total de 88.50 metros cuadrados; ambos lotes de terreno ubicados en el Centro Poblado San Antonio del distrito de Pomalca; haciendo presente que mi transferente, el lote 11 lo adquirió de su anterior poseionario don César Augusto Ipanaque Montaña y de doña Betty Alburuqueque Muñoz, documento celebrado ante el Juez de Paz de Segunda Nominación del distrito de Pomalca de fecha 10 de junio de 1988; y el lote 12 lo adquiere en forma directa por posesión desde el año 1988 a la fecha que me transfiere, posesión que la ha ejercido por encontrarse este lote contiguo al lote 11; conforme lo acredito a la presente con la copia legalizada de ambos contratos de traspaso por compra venta.

2- Que, el recurrente, es poseionario, del lote N° 12 de la Mz."P", ostentando una posesión en forma continua, pacífica a título de poseionario por más de cuatro años, y mi transferente fue poseionario del lote materia de litis por 19 años continuos; prueba de ello adjunto a la presente los recibos de ingresos de pagos por concepto del suministro de agua; así mismo ofrezco las testimoniales de Manuel Vilcherres Quesquén y José Sánchez Guevara, quienes testificarán sobre el tiempo ininterrumpido de mi posesión.

3- Que, el codemandado Marco Antonio Velásquez Guevara, argumenta que la Empresa Agroindustrial Pomalca S.A.A., por su condición de trabajador estable le asignó el Lote 12 de la Mz. P, con un área de 88.50 metros cuadrados, ubicado en el Centro

ABOGADO
ICAL 1934

ABOGADO
ICAL 1706

Poblado San Antonio del distrito de Pomalca, a fin de que construya su vivienda, hecho que no le amerita la calidad de propietario del bien por cuanto no existe documento privado ni mucho menos título de propiedad alguno, que acredite y demuestre su propiedad, solamente existe su dicho y una promesa falsa por parte de su Empleador, más aun si se tiene en cuenta que nunca se ha encontrado en posesión de este lote, incluso nunca hubo oposición alguna cuando empecé a construir las primeras habitaciones en el año 2008, es recién cuando pretendo terminar la construcción de mi vivienda en el lote 12, que el demandado me efectúa el reclamo de la posesión de dicho lote.

4- Que, a pesar de tener conocimiento el codemandado, que el recurrente, es el único posesionario en virtud de un documento privado que es un contrato de compra venta; este denuncia penalmente por el delito de usurpación, aduciendo que han sido despojados con violencia o amenaza del lote 12 Mz. P del centro Poblado San Antonio del distrito de Pomalca, conforme lo acredito a la presente con la cédula de notificación, ante la Tercera Fiscalía Provincial Penal de esta ciudad, cuya investigación se encuentra en la carpeta signada con el número 698-2009, denuncia penal que no procedió a formalizar y continuar con la investigación preparatorio, por lo que se dispuso el archivo definitivo, dejando a salvo el derecho que se haga valer en la vía extrapenal; debió a que en esta carpeta se ha probado que la posesión la vengo ejercitando el demandante; hecho que demuestra una vez más la posesión del recurrente sobre dicho lote.

5- Es por ello que en Aras de una Recta Administración de Justicia, y en defensa a la posesión como el ejercicio del derecho de uno o más poderes inherentes, y teniendo en cuenta que el recurrente tiene más cuatro años de posesión continua y pacífica, en virtud de un documento privado de compra venta, es por ello que solicito se me **RECONOZCA la Posesión del Lote 12 Mz. P con un área de 88.50 metros cuadrados, ubicado en el Centro Poblado San Antonio del distrito de Pomalca**, a efectos de culminar la construcción de mi vivienda; pues no es justo ni legal, que por el hecho de que los demandados se hayan quedado sin vivienda debido al saneamiento físico legal que se ha efectuado en el C. P. San

Antonio del distrito de Pomalca, se pretenda despojarme de mi lote, el cual lo he adquirido de buena fe, sin que este haya estado en posesión de otra persona que no haya sido mi transferente.

34
Trámite
9/10/2014

IV. FUNDAMENTACION JURIDICA:

CODIGO PROCESAL CIVIL:

- Artículos 130,425 y 425: determina la forma de escrito, requisitos y anexos de la demanda.

CODIGO CIVIL:

- Artículo 896: define a la posesión como el ejercicio del derecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.
- Artículo 900: establece las formas de adquisición; la posesión se adquiere por la Tradición.
- Artículo 901: Señala que la tradición se realiza mediante la entrega del bien a quien debe recibirlo (...)
- Artículo 905: determina que es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título (...)

V. VIA PROCEDIMENTAL:

Proceso de Conocimiento.

VI. MONTO DEL PETITORIO

Inapreciable en dinero

VII. MEDIOS PROBATORIOS

Ofrezco como medios de prueba:

Angela Patricia
ABOGADA
ICAL 1934

Maria del Arce
ABOGADO
ICAL 1706

1. Copia legalizada del contrato de compraventa de dos lotes de terreno, con fecha 18 de enero del 2007, celebrado ante el Juez de Paz de Segunda nominación de Pomalca, entre don Nicolás Aguilar Altamirano (vendedor) y el recurrente en calidad de comprador; con el que demuestro que el recurrente compra los lotes 11 y 12, ubicados en la manzana "P" del distrito de Pomalca.

2. Copia legalizada del contrato de compra venta de fecha 10 de junio de 1988, que celebra de una parte como vendedores don Cesar Augusto Ipanaque Montaña y doña Betty Alburuqueque Muñoz, y como comprador don Nicolás Aguilar Altamirano, documento celebrado ante el Juez de Paz de Segunda Nominación del distrito de Pomalca; con el que demuestro que don Nicolás Aguilar Altamirano, ha sido el propietario de la Mz. P Lote 11 y 12 del Centro Poblado San Antonio - Pomalca.

3. Copia simple de la solicitud dirigida a la Empresa Agroindustrial Pomalca S.A.A, por parte del codemandado, con lo que se demuestra que solamente existe el dicho, la promesa falsa que le hace la mencionada empresa al darle sin documento alguno el bien materia de la litis, con el que pueda demostrar su propiedad.

4. Recibos Varios de Ingresos de Rentas por concepto de agua; instrumentales con las que acredito la posesión continua, ininterrumpida y pacifica del recurrente.

5. En merito de la carpeta fiscal N° 698-2009, ante la Tercera Fiscalía Provincial Penal de esta ciudad, seguido por los codemandados contra el demandante, lo cual acredito con la Cédula de notificación, derivada de la carpeta, con el que acredito el archivo definitivo por no haberse formalizado y continuado con la investigación preparatoria, por el delito de usurpación en agravio de los codemandados, con el que acredito que no existe el derecho de posesión con respecto al agraviado, a contrario sensus,

Delia Tito Botana
ABOGADA
I.C.A.L. 1934

Maria del R. Avellaneta Cruzado
ABOGADO
I.C.A.L. 1706

el Ministerio Público también acredita en su argumento Sexto que el recurrente se encuentra en posesión del bien materia de la litis.

6. **Declaración Testimonial**, que deberá prestar don Manuel Vilcherres Quesquén, identificado con DNI 16488445, domiciliado en la Mz. N Lote 11 del Centro Poblado San Antonio de Pomalca, quien depondrá sobre quién es el posesionario del lote 12, así como quien ha sido su anterior posesionario y hechos afines al petitorio de la pretensión, conforme al pliego interrogatorio que se adjunta en sobre cerrado, prueba con la que pretendo acreditar la posesión continua y pacífica del bien materia de la litis por parte del recurrente.

7. **Declaración Testimonial**, que deberá prestar don José Sánchez Guevara, DNI 16419531, domiciliado en el Centro Poblado San Antonio de Pomalca, de ocupación Obrero, estado civil casado, quien depondrá sobre quién es el posesionario del lote 12, así como quien ha sido su anterior posesionario y hechos afines al petitorio de la pretensión, conforme al pliego interrogatorio que se adjunta en sobre cerrado, prueba con la que pretendo acreditar la posesión continua y pacífica del bien materia de la litis por parte del recurrente.

8. Inspección, que se llevara a cabo en el Lote 12 Mz. P del Centro Poblado San Antonio del distrito de Pomalca, a efectos de probar la Construcción y Posesión efectuada de dicho lote, lugar donde se ubica mi vivienda, debiendo su Juzgado señalar día y hora para tal diligencia.

VIII. **ANEXOS**

- 1. A: Tasa Judicial.
- 1. B: Tres cedulas de notificación
- 1. C: Copia de mi DNI.
- 1. D: Copia legalizada de los contratos.

7-32
Treinta y
siebe

1. E: Copia simple de la solicitud
dirigida a la Empresa Agroindustrial Pomalca S.A.A, por parte del
codemandado.

1. F: Recibos Varios de Ingresos

1. G: Cedula de notificación, de la

carpeta fiscal N° 698-2009

1.H: Pliegos interrogatorios de

testimoniales

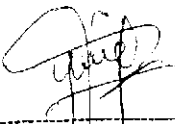
OTORGO REPRESENTACION

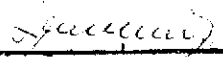
Que, de conformidad con el artículo N°
80 del código procesal civil, otorgo representación a las Letradas **MARIA DEL
CARMEN AVELLANEDA CRUZADO** y a la **Dra. LELIS VIGO COTRINA**, a fin
de que en mi representación actúen conforme a las facultades contenidas en el
Artículo 74 del citado cuerpo legal, declarando estar instruidas de la
representación y de sus alcances, para lo cual señalo el mismo domicilio real
señalado en mi demanda.

POR LO TANTO:

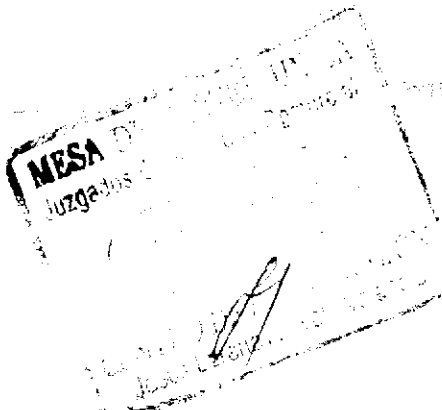
A Ud., Señor Juez, pido admitir la
presente demanda, tramitarla conforme a su naturaleza y en su oportunidad
declararla **FUNDADA** en todos sus extremos.

Chiclayo, 12 de Mayo de 2011


María del C. Avellaneda Cruzado
ABOGADO
I.C.A.L. 1706


Lelis Vigo Cotrina
ABOGADA
ICAL 1934

Brigitte Riquelme



246
Recibido
11/05/11

ESPECIALISTA: LUIS E. CERNA ALVITES
EXPEDIENTE: 1855-2011
ESCRITO N°: 02
SUMILLA : SUBSANO OMISION Y OTRO

SEÑOR JUEZ DEL TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL

MARIA DEL CARMEN AVELLANEDA CRUZADO, en representación de mi patrocinado **BRITALDO DELGADO SANCHEZ**, en los autos seguidos contra don **MARCO ANTONIO VELASQUEZ GUEVARA** y **MARIA DEL MILAGRO SALAZAR CAPUÑAY**, sobre el **MEJOR DERECHO A LA POSESION**; a UD. digo:

Que, dentro del término de Ley, recurro a su Despacho a fin subsanar el defecto advertido en la Resolución Número Uno con fecha 23 de mayo del presente año, para ello adjunto lo siguiente:

✓ Registro de Predio, correspondiente a la búsqueda de la codemandada **MARIA DEL MILAGRO SALAZAR CAPUÑAY**, extendido por la Oficina Registral de Lambayeque, búsqueda con la que se acredita que el predio materia de la Litis no se encuentra inscrito como propiedad de la codemandada, por cuanto al realizar la búsqueda de predios, se advierte que es propietaria de dos predios ubicados en: **a-** Calle Huáscar N° 1117 – Ciudad Eten y **b-** Ubicación Rural Valle Chancay del Sector Cusupe – Las Flores / La Pampa N° 5 – Lambayeque.

✓ Registro de Predio, correspondiente a la búsqueda del demandante **BRITALDO DELGADO SANCHEZ**, extendido por la Oficina Registral de Lambayeque, con el que demuestro que no hay inscripción alguna.

✓ Registro de Predio, correspondiente a la búsqueda del la Empresa Agroindustrial Pomalca, extendido por la Oficina Registral de Lambayeque, con el que acredito que el bien materia de la litis no se encuentra inscrito bajo su propiedad.

OTROSÍ DIGO:

En cuanto al Informe Catastral del predio materia de la litis, los planos y memoria descriptiva, solicito a su Despacho, un plazo prudencial para poder adjuntarlos, debido a que recién se están iniciando los tramites correspondiente, ante la Oficina de Catastro Urbano de la Municipalidad Distrital de Pomalca.

ANEXOS:

2-1: Tres juegos de cédulas de notificación.

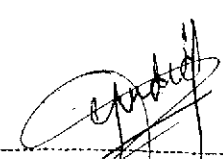
2-2: Registro de Predio, correspondiente a la búsqueda de la codemandada María del Milagro Salazar Capuñay, extendido por la Oficina Registral de Lambayeque.

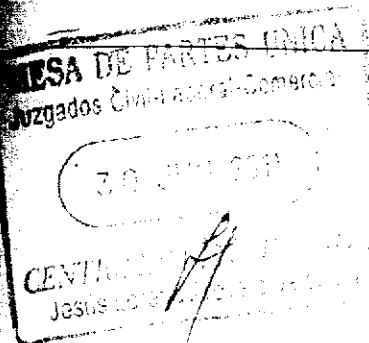
2-3: Registro de Predio, correspondiente a la búsqueda del actor Britaldo Delgado Sánchez, extendido por la Oficina Registral de Lambayeque.

2-4: Registro de Predio, correspondiente a la búsqueda de la Empresa Agroindustrial Pomalca S.A.A, extendido por la Oficina Registral de Lambayeque

POR LO TANTO:

Pido a UD. Señor Juez, proveer de acuerdo a Ley.
Chiclayo, 13 de Junio del 2011.


María del Milagro Salazar Capuñay,
ABOGADO
I.C.A.U. 1706



ESTUDIO JURÍDICO "AVELLANEDA CRUZADO"

ESPECIALISTA: LUIS CERNA A.
EXPEDIENTE : 1855-2011
ESCRITO : 03
SUMILLA : ADJUNTO DOCUMENTOS Y SE
CURSE OFICIO

SEÑOR JUEZ DEL TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL

MARIA DEL CARMEN AVELLANEDA CRUZADO en representación de mi patrocinado BRITALDO DELGADO SANCHEZ, en los autos seguidos contra don MARCO ANTONIO VELASQUEZ GUEVARA Y MARIA DEL MILAGRO SALAZAR CAPUÑAY, sobre MEJOR DERECHO A LA POSESION; a UD. digo:

Que, cumpla con adjuntar a la presente, los PLANOS CATASTRALES DEL PREDIO MATERIA DE LA LITIS, UBICADO EN LA MZ. P LOTE 12 del Centro Poblado San Antonio del Distrito de Pomalca, expedido por la Municipalidad Distrital de Pomalca, documento con el que doy cumplimiento al requerimiento contemplado en la Resolución Número Uno de fecha 23 de mayo del presente año.

Que, al solicitar a la mencionada Municipalidad la MEMORIA DESCRIPTIVA del predio antes mencionado, se nos informó que COFOPRI es la entidad encargada de manejar dicha información, conforme lo acredito a la presente la Carta N° 013 - 2011 -MDP/SGDUR, con fecha 24 de junio.

Ante esto, solicitamos a COFOPRI, nos extienda copias certificadas de la Memoria Descriptiva, por ser requisito indispensable para.

subsanar el defecto advertido en la Resolución número uno de fecha 23 de mayo del presente año, extendida por su Despacho, pero la mencionada Institución COFOPRI, nos informe que no era posible dicha información, por lo tanto dicho pedido debería ser con orden judicial.

OTROSI DIGO:

Solicito a su Juzgado **CURSE OFICIO A**

COFOPRI, a fin de remitan copias certificadas de la **MEMORIA DESCRIPTIVA** del predio **UBICADO EN LA MZ. P LOTE 12** del Centro Poblado San Antonio del Distrito de Pomalca, por ser requisito indispensable para poder dilucidar el conflicto de intereses entre las partes procesales.

ANEXOS:

3-A: Un juego de cédula de notificación.

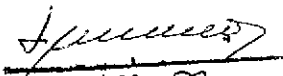
3-B: Planos catastrales del predio (2 folios)

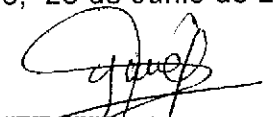
3-C: Carta N° 013 – 2011 –MDP/SGDUR, con fecha 24 de junio, extendida por la Municipalidad Distrital de Pomalca

POR LO TANTO:

Pido a UD. Señor Juez, proveer de acuerdo a Ley.

Chiclayo, 28 de Junio de 2011.


Leticia Vigo Cotrina
ABOGADA
ICAL 1934


María del C. Avellaneda Cruzado

3° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 01855-2011-0-1706-JR-CI-03
MATERIA : MEJOR DERECHO A LA POSESION
ESPECIALISTA : LUIS ENRIQUE CERNA ALVITES
DEMANDADO : SALAZAR CAPUÑAY, MARIADELMILAGRO
VELASQUEZ GUEVARA, MARCO ANTONIO
DEMANDANTE : DELGADO SANCHEZ, BRITALDO

RAZON:

Señor Juez doy cuenta a Ud. con los escritos que anteceden sin proveer, debido a las recargadas labores, lo que informo para los fines que crea conveniente.-

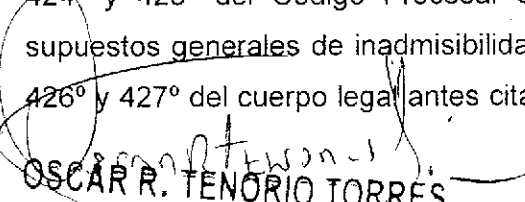
Chiclayo, 12 de agosto del 2011


Luis Enrique Cerna Alvites
Abogado
C.O.A.B. N.º 12345
C.O.A.B. N.º 12345

RESOLUCION NÚMERO: DOS

Chiclayo, doce de agosto
del año dos mil once.-

AUTOS Y VISTOS: Dado cuenta, en la fecha con el escrito de demanda y anexos que anteceden; **Y, CONSIDERANDO: PRIMERO:** Que, el demandante Britaldo Delgado Sánchez dentro del término de ley, mediante escrito de fecha trece de junio del año dos mil once subsana la omisión anotada mediante Resolución Número UNO, de fecha veintitrés de mayo del año dos mil once, notificado validamente con fecha seis de junio del año dos mil once; **SEGUNDO:** Que, toda persona tiene derecho a la tutela Jurisdiccional efectiva, por lo que procede recurrir al Órgano Jurisdiccional a fin de solucionar un conflicto de intereses, conforme lo establece el artículo I del Título Preliminar y artículo 2° del Código Procesal Civil; **TERCERO:** Que, mediante escrito postulatorio el recurrente don Britaldo Delgado Sánchez, acude a éste Órgano Jurisdiccional a fin de interponer demanda de Mejor Derecho a la Posesión, manifestando que es posesionario del bien materia de litis, ostentando una posesión en forma continua y pacífica por más diecinueve años y que fue adquirido de su anterior posesionario; **CUARTO:** Que, de la revisión del escrito de demanda que antecede, reúne los requisitos que establecen los artículos 130°, 131°, 424° y 425° del Código Procesal Civil, no encontrándose incurso dentro de los supuestos generales de inadmisibilidad e improcedencia establecidos en los artículos 426° y 427° del cuerpo legal antes citado, concurriendo los presupuestos procesales y

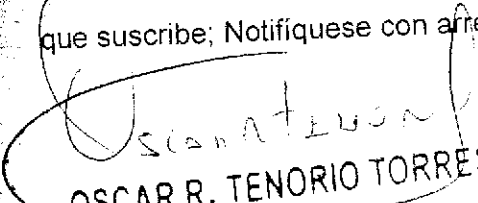

OSCAR R. TENORIO TORRES

JUEZ (T)

3° Juzgado Especializado Civil de Chiclayo
PODER JUDICIAL C.S.II A


Luis Enrique Cerna Alvites
Abogado
C.O.A.B. N.º 12345
C.O.A.B. N.º 12345

las condiciones de la acción. Por lo expuesto en los considerandos precedentes, por la naturaleza de la pretensión demandada y de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 475º inciso 1 del Código Procesal Civil, **SE RESUELVE: ADMITIR A TRÁMITE** en vía de **PROCESO DE CONOCIMIENTO** la demanda interpuesta por **BRITALDO DELGADO SANCHEZ** contra **MARIA DEL MILAGRO SALAZAR CAPUÑAY** y **MARCO ANTONIO VELASQUEZ GUEVARA** sobre **MEJOR DERECHO A LA POSESION**; en consecuencia, **TÉNGASE** por **ofrecidos** sus medios probatorios y confiérase **TRASLADO** a los demandados por el plazo de **TREINTA DÍAS** para que se apersonen al proceso y ejerciten su derecho de defensa; **Al otrosí:** **OTORGUESE** las facultades generales de representación de conformidad con lo prescrito por los artículos 80º y 74º del Código Procesal Civil, a favor de los letrados María del Carmen Avellaneda Cruzado y Lelis Vigo Cotrina; **Al escrito del demandante, de fecha treinta de junio del año dos mil once:** **AGREGUESE** a los autos los documentos que se adjuntan; **Al otrosí:** **CURSESE** oficio a COFOPRI a fin de que remita a la brevedad posible la Memoria Descriptiva del bien inmueble materia de Titis. **AVOCANDOSE** al conocimiento del presente proceso al Señor Juez Titular que suscribe; Notifíquese con arreglo a ley.-


OSCAR R. TENORIO TORRES
JUEZ (T)

3º Juzgado Especializado Civil de Chiclayo
PODER JUDICIAL CSJLA


PODER JUDICIAL

Sec. : Cerna
Exp. : N° 1855-2011
Cuaderno: Principal
Escrito : N° 01
Sumilla : **ABSUELVE DEMANDA**

SEÑOR JUEZ DEL 3° JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO

CAJON DE PARTES UNICA
Juzgados Civil-Laboral-Comercial

15 NOV 2011

CENTRO DE REGISTRO
Jesús Larco

MARIA DEL MILAGRO SALAZAR CAPUÑAY, con D.N.I. N° 16655791 y MARCO ANTONIO VELASQUEZ GUEVARA, con D.N.I. N° 16499745; esposos, ambos con domicilio real en Mz. "H" s/n - Sector San Antonio - Pomalca, señalando domicilio procesal en Manco Cápac N° 653 - 2° Piso - Urb. San Juan - Chiclayo, ante Ud. digo:

Que, absolviendo la **DEMANDA DE MEJOR DERECHO A LA POSESION**, interpuesta en nuestra contra por BRITALDO DELGADO SANCHEZ, efectúo el siguiente:

I. **PETITORIO**: Solicito declare Infundada la demanda, con COSTAS y COSTOS del proceso.

II. **FUNDAMENTOS DE HECHO**:

A. **RESPECTO A LO EXPUESTO POR EL DEMANDANTE**:

1. **Que**, no es cierto lo expuesto por el demandante en su fundamento uno de hechos, porque el lote 12 Mz. "P" - Sector San Antonio - Pomalca, fue, es y sigue siendo PROPIEDAD de la Empresa Agroindustrial Pomalca S.A.A. y nunca, ha sido propiedad ni ha estado en posesión de los Sres. CESAR AUGUSTO IPANAQUE MONTAÑO, ni de BETTY ALBURUQUEQUE MUÑOZ, ni de NICOLAS AGUILAR.

Alvondo
Antonia T. Alvarado Gamonal
ABOGADO
I.C.A.L.

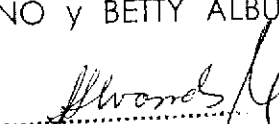
ALTAMIRANO. El referido bien era lote, no inmueble. Los referidos Sres. ejercían posesión sobre el predio sito en el lote 11 Mz. "P" – Sector San Antonio – Pomalca.

2. **Que**, no es cierto, que el accionante es posesionario del predio de litis por más de 4 años, continuos, ininterrumpidos y de buena fe, de manera pública; a lo que deberá sumarse el período de tiempo de su transferente por más de 19 años; porque la referida posesión, es sobre el lote 11 Mz. "P" y no sobre el lote 12 Mz. "P", que me fue cedido por la Empresa Agroindustrial Pomalca S.A.A. por gestión de la Municipalidad Distrital de Pomalca. Estos hechos están debidamente documentados, probando que desde siempre de iniciada la invasión del lote de litis, existe OPOSICION A LA CONSTRUCCIÓN vía cartas notariales que la misma municipalidad cursó para que se paralice la obra, haciendo caso omiso el demandante, que inició su construcción a fines del año 2008 sin ninguna licencia municipal.

3. **Que**, es cierto que al constatar que mi terreno fue invadido o usurpado por el demandante, empezando su construcción en mi terreno sin hacer caso a la oposición dada a su conocimiento, interpose a inicio del año 2009, mi respectiva denuncia por el delito de Usurpación ante la Fiscalía Penal, que archivó el caso porque el derecho debe desvirtuarse en la vía civil.

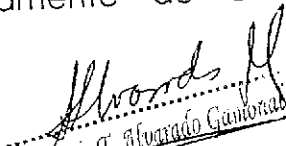
B. RESPECTO A LOS ARGUMENTOS DE MI DEFENSA:

4. **Que**, el 10 de Junio de 1988, don CESAR AUGUSTO IPANAQUE MONTAÑO y BETTY ALBURUQUEQUE MUÑOZ,


Alexander I. Alvarado Gamero
ABOGADO
I.C.A.L.

celebra su contrato de transferencia de POSESION de lote de terreno de 10 m² de frontera por 30 mts. de fondo, que suma un área de 300 m² ubicado en el Anexo San Antonio - Pomalca, precisando que colinda, por la izquierda con una calle, a favor de don NICOLAS AGUILAR ALTAMIRANO, dejando constancia que este lote de terreno es de propiedad de la Ex - Cooperativa Agroindustrial Pomalca, transformada por el D.Leg. 802 en Sociedad Anónima, siendo actualmente la Empresa Agroindustrial Pomalca S.A.A.

5. **Que**, al realizarse el debido saneamiento físico legal por COFOPRI, se identifica el referido terreno como el ubicado en el lote 11 Mz. "P" Sector San Antonio - Pomalca, con un área de 314.50 m² (9.89 m² de ancho x 31.08 de largo).
6. **Que**, realizado el saneamiento antes referido, don Nicolás Aguilar Altamirano, transfiere su derecho de posesión al demandado, mediante contrato de fecha 18 de Enero del 2007, en que precisa que transfiere su lote 11 Mz. "P" Sector San Antonio - Pomalca, con un área de 314.50 m², pero además, el lote colindante sito en Mz. "P" lote 12 Sector San Antonio - Pomalca, de 88.50 m², que es de propiedad de la Empresa Agroindustrial Pomalca S.A.A., cuyo acto no tiene ninguna eficacia, porque el lote N° 12 Mz. "P" Sector San Antonio - Pomalca de 88.50 m² no era de propiedad ni de CESAR AUGUSTO IPANAQUE MONTAÑO y BETTY ALBURUQUEQUE MUÑOZ, ni de NICOLAS AGUILAR ALTAMIRANO, sino sigue siendo de propiedad de la Empresa Agroindustrial Pomalca S.A.A. y apropiarse ilícitamente de un terreno que no le


Antonio T. Alvarado Gamonal
ABOGADO
I.C.A.L.

106

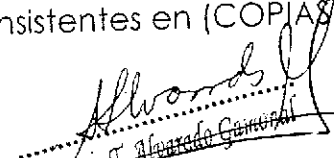
corresponde y que está asignado para la reubicación de la vivienda del accionante que está en vía pública tal y conforme lo ha dispuesto la Municipalidad Distrital de Pomalca.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

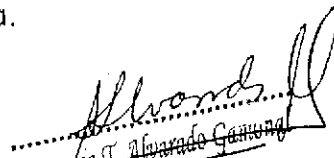
1. Art. 906 C.C., la posición ilegítima es de buena fe, cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o por error de hecho o derecho sobre el vicio que invalida su título.
2. Art. 907 C.C., la buena fe dura mientras las circunstancias permiten al poseedor creer que posee legítimamente o en todo caso, hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada.
3. Art. 909 C.C., el poseedor de mala fe, responde de la pérdida o detrimento del bien aun por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que este también se hubiese producido en caso de haber estado en poder de su titular.
4. Art. 949 C.C., la sola obligación de enajenar un inmueble determinado, hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto contrario (esta disposición lo es aplicable al caso de autos, en que el propietario se obligó o autorizó a la Municipalidad Distrital de Pomalca, cede el predio al recurrente, lo que me convierte en propietario).

IV. MEDIOS PROBATORIOS:

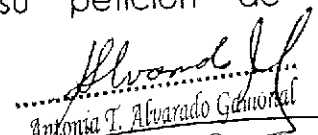
1. DOCUMENTOS: consistentes en (COPIAS SIMPLES):


Aníbal T. Alvarado Gamonal
ABOGADO
I.C.A.L.

- 109
- 1.1. Copia fedateada del Contrato de Transferencia de vivienda de fecha 10 de Junio de 1988, en que consta el área que CESAR AUGUSTO IPANAQUE MONTAÑO y BETTY ALBURUQUEQUE MUÑOZ, transfieren a NICOLAS AGUILAR ALTAMIRANO.
 - 1.2. Copia fedateada del contrato de transferencia de (02) lotes de terreno (lote 11 y 12) que realizó don NICOLAS AGUILAR ALTAMIRANO a favor del demandante SIN acreditar la propiedad del lote N° 12.
 - 1.3. Croquis en copia fedateada de ubicación de terrenos N° 11 y N° 12 de la Mz. "P" del Sector San Antonio.
 - 1.4. Copia fedateada de informe N° 34-2008-MDP/NOT de fecha 10-11-2008, en que se notifica al demandado que no tiene autorización para construir.
 - 1.5. Copia fedateada de carta de fecha 05-01-2009 de la Empresa Agroindustrial Pomalca S.A.A. en respuesta al oficio N° 361-2008-MDP/A, en que explica, que el lote N° 11 correspondería al demandado, pero que el lote N° 12 de litis, sea utilizado por la Municipalidad Distrital de Pomalca para la reubicación de vivienda del demandante.
 - 1.6. Informe N° 016-2009 de Asesoría Legal de la Municipalidad Distrital de Pomalca de fecha 23 de Marzo del 2009, que recomienda que las partes en litis acudan a la vía judicial para resolver su conflicto, en copia fedateada.


Antonio T. Alvarado Gamonal
ABOGADO
I.C.A.L.

- 1.7. Copia fedateada de mi carta de fecha 05-05-2009, en que requiere al Alcalde de la Municipalidad Distrital de Pomalca, en que requiere al demandado se abstenga de construir.
- 1.8. Copia fedateada de Informe N° 027-2009-MDP/AL de fecha 13-05-2009, en que reitera que el presente caso debe resolverse en la instancia judicial.
- 1.9. Copia fedateada del Informe N° 101-2009-MDP-SGDUR/DCCC de fecha 13-05-2009, en que se informó que para otorgar licencia de construcción, se requiere de un informe legal.
- 1.10. Copia fedateada de un acta de compromiso suscrita entre las partes de fecha 19-05-2009, en que el demandado se abstiene de construir hasta resolver el conflicto de propiedad.
- 1.11. Informe Legal N° 094-2011-MDP/AL de fecha 08-04-2011, en copia fedateada en que se vuelve a opinar que el conflicto se resuelve en vía judicial.
- 1.12. Copia fedateada de escrito de requerimiento de licencia de construcción de fecha 13-04-2011 y de acogerse al silencio administrativo de fecha Mayo del 2009.
- 1.13. Copia fedateada de carta N° 86-2011-MDP/A de fecha 18-04-2011, en que el Alcalde le comunica al demandado, que su petición de licencia es IMPROCEDENTE.


.....
Antonia T. Alvarado Gamonal
ABOGADO
I.C.A.L.

1.14. Copia fedateada de informe N° 107-2011-MDP/A de fecha 18-04-2011, en que Asesoría legal sustenta que la procedencia a la solicitud de licencia de construcción del demandado.

Dejando constancia, que estas copias en originales o copias fedateadas corren en el Exp. N° 2126-2011 en el 8° Juzgado Civil Comercial, en los seguidos por Marco Velásquez Guevara contra Britaldo Delgado Sánchez sobre Mejor Derecho a la Propiedad.

2. Copias de demanda y admisorio del Exp. N° 2126-2011-8°JCC.Ch., que acredita la pre-existencia de este proceso antes mencionado.
3. DECLARACION PERSONAL del demandado conforme el pliego interrogatorio que adjunto.
4. INFORMES, que deberá emitir:

4.1. LA EMPRESA AGROINDUSTRIAL POMALCA S.A.A., referente a:

- Indique quien es el propietario del Lote N° 12 Mz. "P" Sector San Antonio – Pomalca.
- Precise, si ha autorizado mediante carta de fecha 05 de Enero del 2009 en respuesta al Oficio N° 361-2008-MDP/A a la Municipalidad Distrital de Pomalca, UTILIZAR el lote N° 12 Mz. "P" Sector San Antonio – Pomalca para reubicar la vivienda del demandante


ABOGADO
I.C.A.L.

Solicito curse el OFICIO pertinente.

4.2. LA MUNICIPALIDAD DISTTRITAL DE POMALCA, referente

a:

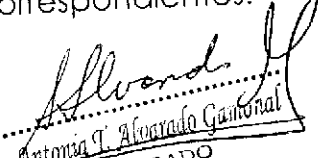
- Si el actual lote de terreno en que tiene su vivienda el demandante está ubicado en la vía pública y debe ser reubicado.
- Si su representada ha recibido autorización de la Empresa Agroindustrial Pomalca S.A.A. para disponer del lote N° 12 Mz. "P" Sector San Antonio – Pomalca, para reubicar la vivienda del demandante.
- Remitir el plano catastral del lote en litis bajo responsabilidad.
- Indique quien aparece como legítimo propietario del lote N° 12 Mz. "P" Sector San Antonio – Pomalca.

Solicito curse el OFICIO respectivo.

4.3. COFOPRI, referente a:

- Indique quien aparece como propietario y/o posesionario del lote 12 Mz. "P" del Sector San Antonio – Pomalca

Solicito curse los OFICIOS correspondientes.


Antonio T. Alvarado Gamonal
ABOGADO

5. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: que deberá alcanzar la Municipalidad Distrital de Pomalca, referente al litigio por la adjudicación de la titularidad del predio entre las partes desarrollado en esta entidad pública, cursando el OFICIO respectivo.

6. TESTIMONIAL, que prestará sobre la posesión del lote de terreno en litis, que realizarán:

6.1. MELIDA VEGA DE ROQUE, con D.N.I. N° 16467985, con domicilio real El Anexo San Antonio s/n - Pomalca, de 62 años de edad, de ocupación ama de casa.

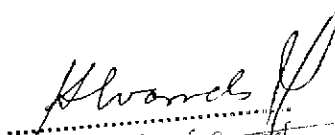
6.2. DORIS PUPUCHE NANURA, con D.N.I. N° 45846412, con domicilio real El Anexo San Antonio s/n - Pomalca, de 55 años de edad, de ocupación ama de casa.

V. VIA PROCESAL: Conocimiento

VI. MONTO DEL PETITORIO:

ANEXOS

- 1.A. Arancel Judicial y 2 cédulas de notificación.
- 1.B. Copia legible de nuestras D.N.I. (02).
- 1.C. Copia de contrato de transferencia de vivienda de fecha 10 de Junio de 1988.
- 1.D. Copia fedateada del contrato de transferencia de (02) lotes de terreno (lote 11 y 12)
- 1.E. Croquis en copia fedateada de ubicación de terrenos.
- 1.F. Copia fedateada de informe N° 34-2008-MDP/NOT de fecha 10-11-2008.

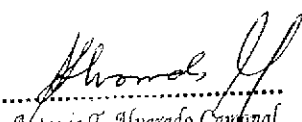

.....
Antonia T. Alvarado Gamonal
ABOGADO
I.C.A.L.

- 113
- G. Copia fedateada de carta de fecha 05-01-2009 de la Empresa Agroindustrial Pomalca S.A.A.
 - H. Informe N° 016-2009 de Asesoría Legal de la Municipalidad Distrital de Pomalca.
 - I.I. Copia fedateada de mi carta de fecha 05-05-2009.
 - I.J. Copia fedateada de Informe N° 027-2009-MDP/AL de fecha 13-05-2009.
 - I.K. Copia fedateada del Informe N° 101-2009-MDP-SGDUR/DCCC de fecha 13-05-2009.
 - I.L. Copia fedateada de un acta de compromiso suscrita entre las partes de fecha 19-05-2009.
 - I.M. Informe Legal N° 094-2011-MDP/AL de fecha 08-04-2011.
 - I.N. Copia fedateada de escrito de requerimiento de licencia de construcción de fecha 13-04-2011.
 - I.O. Copia fedateada de carta N° 86-2011-MDP/A de fecha 18-04-2011.
 - I.P. Copia fedateada de informe N° 107-2011-MDP/A de fecha 18-04-2011.
 - I.Q. (02) Pliegos interrogatorios.

Por lo tanto:

Pido resolver conforme a ley.

Chiclayo, 05 de Noviembre del 2011.


Antonio T. Alvarado Gansoral
ABOGADO
I.C.A.L.


Salvador Cepunay

EXPEDIENTE N°: 01855-2011-0-1706-JR-CI-03.
DEMANDANTE : BRITALDO DELGADO SANCHEZ.
DEMANDADOS : MARIA DEL MILAGRO SALAZAR CAPUÑAY Y OTRO.
MATERIA : MEJOR DERECHO A LA POSESION.
JUEZ : OSCAR TENORIO TORRES.
ESP. LEGAL : JHONY DAMIAN AMAYA.

Señor Juez:

Doy cuenta a Ud. con el oficio de fecha 25 de octubre del 2,011 y escrito de contestación de demanda de fecha 15 de noviembre del 2,011, los cuales han sido dejados sin proveer por el anterior Especialista Legal; informando que el suscrito se ha hecho cargo a partir del 12 de abril del año en curso de la secretaría que estuvo a cargo del Especialista Legal Aníbal Balcazar Zelada, habiendo encontrado gran cantidad de escritos sin proveer de los cuales he dado cuenta a su despacho con una relación de los mismos. Lo que informo a Ud. a fin de que se sirva disponer lo conveniente.

Chiclayo; 08 de mayo del 2,012.

Chiclayo, ocho de mayo del
Año dos mil doce.

Jhony Fernando Damián Amaya
ESPECIALISTA LEGAL
3º Juzgado Especializado Civil
PODER JUDICIAL - CSJLA

RESOLUCIÓN NÚMERO: TRES.

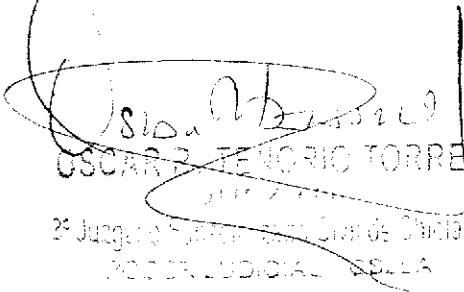
AUTOS Y VISTOS; dado cuenta con el oficio y escrito de contestación de demanda que anteceden; y **CONSIDERANDO:**
PRIMERO: Que, mediante oficio que antecede de fecha veinticinco de octubre del dos mil once el Juzgado de Paz de Tercera Nominación de Pomalca devuelve en folios dos una constancia de notificación de los demandados y un aviso judicial, los mismos que deben ser agregados a los autos. Que, por escrito que antecede de fecha quince noviembre del mismo año los demandados María del Milagro Salazar Capuñay y Marco Antonio Velásquez Guevara se apersonan al proceso y absuelven el traslado de la demanda, ofreciendo los medios probatorios que señalan. **SEGUNDO:** Que, de la constancia de notificación y aviso judicial que se anexan al oficio que antecede y escrito de contestación de demanda que antecede, se advierte que los demandados María del Milagro Salazar Capuñay y Marco Antonio Velásquez Guevara han absuelto el traslado de la demanda dentro del término de ley, y reúne los requisitos exigidos por el artículo 130, 424, 425 y 442 del Código Procesal Civil. Por lo antes expuesto, se **RESUELVE:**
AGREGUESE a los autos la constancia de notificación y el aviso judicial que se anexa al oficio que antecede remitido por el Juzgado de Paz de Tercera Nominación de Pomalca; **TÉNGASE** por apersonados a los demandados María del Milagro Salazar Capuñay y Marco Antonio Velásquez Guevara, y por señalados su domicilio procesal que indican; **POR ABSUELTO EL**

Oscar R. Tenorio Torres
OSCAR R. TENORIO TORRES
JUEZ (U)
3º Juzgado Especializado Civil de Chiclayo
PODER JUDICIAL - CSJLA

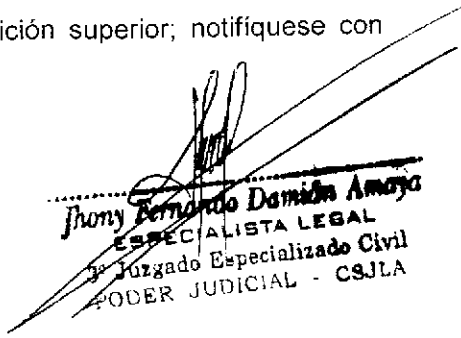
Jhony Fernando Damián Amaya
ESPECIALISTA LEGAL
3º Juzgado Especializado Civil
PODER JUDICIAL - CSJLA

114

TRASLADO DE LA DEMANDA en los términos expuestos por parte de los citados demandados, y por ofrecidos los medios probatorios que se señalan; en consecuencia conforme al estado del proceso **PÓNGASE LOS AUTOS A DESPACHO PARA EMITIR EL AUTO DE SANEAMIENTO**; interviene el Especialista Legal que da cuenta por disposición superior; notifíquese con arreglo a ley.-T.R.-


OSCAR P. TENORIO TORRES

2º Juzgado Especializado Civil
PODER JUDICIAL - CSJLA


Jhonny Fernando Domínguez Amaya
ESPECIALISTA LEGAL
2º Juzgado Especializado Civil
PODER JUDICIAL - CSJLA

127 52
anexo y
dos

Corte Superior de Justicia de Lambayeque
Octavo Juzgado Civil con Sub Especialidad Comercial de Chiclayo

EXP. N° : 02126-2011-0-01706-JR-CI-08
Demandante : Marco Velásquez Guevara
Demandado : Britaldo Delgado Sánchez
Materia : Mejor derecho de posesión
Juez : Sandro Omar Aguilar Gaitán
Especialista : Claudia Guerrero Quinde

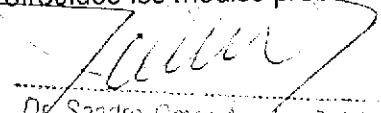
AUTO ADMISORIO

Resolución Número Dos

Chiclayo, trece de julio
del año dos mil once.-

AUTOS Y VISTOS: Con el escrito de subsanación; y,

ATENDIENDO: PRIMERO.- Por el derecho de acción, toda persona en el ejercicio de su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, puede recurrir al órgano jurisdiccional competente con la finalidad de solucionar un conflicto de intereses, o incertidumbre jurídica, de conformidad con lo prescrito en el artículo 2° del Código Procesal Civil; **SEGUNDO.-** Del escrito de demanda y subsanación, se advierte que el accionante interpone la presente demanda con la finalidad que el órgano jurisdiccional declare su mejor derecho de posesión respecto del bien inmueble ubicado en la Manzana P Lote 12 del Sector San Antonio del distrito de Pomalca de la provincia de Chiclayo del departamento de Lambayeque; y en consecuencia, ordene que el demandado cumpla con restituirle la posesión del mismo; **TERCERO.-** Conforme a lo señalado en el artículo VI del Título Preliminar del Código Civil, para ejercitar una acción es necesario tener legítimo interés económico o moral; siendo que la presente demanda debe tramitarse en la vía del proceso de conocimiento de conformidad con lo señalado en el artículo 475° inciso 1) del Código Procesal Civil; **CUARTO.-** Bajo este contexto, la demanda cumple con los requisitos comunes a toda demanda contenidos en los artículos 424° y 425° del Código Procesal Civil, no incurriendo en ninguna causal de inadmisibilidad o improcedencia; consecuentemente, de conformidad con las normas antes glosadas, **SE RESUELVE: ADMITIR A TRAMITE, EN LA VIA DEL PROCESO DE CONOCIMIENTO,** la demanda interpuesta por MARCO VELASQUEZ GUEVARA contra BRITALDO DELGADO SANCHEZ, sobre MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD y RESTITUCION DE BIEN; **SE CORRE TRASLADO** al demandado para que en el término de **TREINTA DIAS** cumpla con apersonarse al proceso y contestar la demanda; para lo cual, **LIBRESE EXHORTO** al Juzgado de Paz de Pomalca, debiendo el demandante acompañar el arancel correspondiente por dicho concepto; y por ofrecidos los medios probatorios.- NOTIFIQUESE.-


Dr. Sandro Omar Aguilar Gaitán
JUEZ
Octavo Juzgado Civil
POMALCA, LAMBAYEQUE


Claudia Guerrero Quinde
FISCAL AJA LEGAL
Octavo Juzgado Civil Comercial
POMALCA, LAMBAYEQUE

3° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 01855-2011-0-1706-JR-CI-03
MATERIA : MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD
ESPECIALISTA : JOSÉ LUIS CHIRINOS LLATAS
DEMANDANTE : BRITALDO DELGADO SÁNCHEZ
DEMANDADO : MARIA DEL MILAGRO SALAZAR CAPUÑAY
MARCO ANTONIO VELÁSQUEZ GUEVARA

Resolución Número: Cinco (05)

Chiclayo, cuatro de Marzo

Del Año Dos Mil trece.-

AUTOS Y VISTOS; Dado cuenta con el Expediente N° 2126-2011-0-1706 JR.CI-08 remitido por el Octavo Juzgado Comercial de este Modulo y con el escrito que antecede, y; CONSIDERANDO: PRIMERO: Que, mediante Resolución Número Diez de fecha diecisiete de Julio del dos mil doce, emitida en el expediente que se da cuenta, se ordena su acumulación al presente proceso. SEGUNDO: Que, de acuerdo a lo establecido por el artículo 88, inciso 3, del Código Procesal Civil, se efectúa la acumulación objetiva sucesiva de procesos, cuando de oficio o a pedido de parte se reúnen dos o más procesos en uno, a fin de expedirse una sola sentencia con la cual se evite pronunciamientos jurisdiccionales opuesto. TERCERO: Que, mediante resolución número Dos de fecha doce de Agosto del año dos mil once, se admite a tramite la demanda de autos, corriéndose traslado a los demandados, a fin que cumpla con absolverla la misma, conforme es de verse de los asientos de notificación que obran en autos. CUARTO: Que, por resolución número tres se tiene por apersonado a los demandados María Del Milagro Salazar Capuñay y Marco Antonio Velásquez Guevara; asimismo del examen de autos, se aprecia que no se han deducido excepciones ni defensas previas, dándose los requisitos procesales y las condiciones de la acción, por lo que debe procederse al saneamiento del proceso en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 465 del Código Procesal Civil. Por las consideraciones expuestas, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 458 del Código Procesal Civil: SE RESUELVE: [1] ACUMULAR el proceso numero veintiuno veintiséis - dos mil once - cero sobre Mejor Derecho a la propiedad al presente proceso; teniendo como cabeza de proceso al expediente número dieciocho cincuenta y cinco - dos mil once; en consecuencia, proceda refoliación del expediente a partir de la acumulación; y en consecuencia, [2] DECLÁRESE SANEADO el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal valida entre los justiciables; en consecuencia conforme a lo prescrito por el artículo 468 del Código Procesal Civil, notifíquese a las partes a fin de proponer sus puntos controvertidos; *se da cuenta en la fecha después de las vacaciones judiciales;* notifíquese conforme a ley.

JOSÉ

ES

13

2013

las

13

2013

3° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 01855-2011-0-1706-JR-CI-03

MATERIA : MEJOR DERECHO A LA POSESION

ESPECIALISTA: KAMERLING SUXE VILLANUEVA

DEMANDADO : SALAZAR CAPUÑAY, MARIA DEL MILAGRO

: VELASQUEZ GUEVARA, MARCO ANTONIO

DEMANDANTE: DELGADO SANCHEZ, BRITALDO

SEÑORA JUEZ:

Doy cuenta a Usted, que en el presente expediente, la Especialista Legal que suscribe toma conocimiento del mismo con fecha de la presente debido al haber asumido funciones por disposición superior dentro del Tercer Juzgado Especializado Civil de Chiclayo con fecha dieciocho de Abril del año en curso, proveyendo los escritos pendientes de proveer dejados por el anterior Especialista Legal; lo que informo para los fines que crea conveniente.

Chiclayo, 24 de Abril de 2013.

Chiclayo, veinticuatro de Abril del

Año dos mil trece.

RESOLUCIÓN NÚMERO: SEIS

AUTOS Y VISTOS, con los antecedentes del presente proceso; y
Considerando: PRIMERO: Que, mediante Decreto Supremo N° 008-2011, se aprobó el Calendario Oficial para el año 2011 de la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 1070, que modificó la Ley N° 26872, Ley Conciliación, habiéndose establecido en el artículo 1° que en el presente Distrito Judicial de Chiclayo, entraría en vigencia a partir del cuatro de octubre del 2011; en tal sentido, el artículo 468° del Código Procesal Civil, artículo modificado por la Única Disposición Modificatoria del Decreto Legislativo N° 1070, publicado el veintiocho de junio del dos mil ocho, en su primer y segundo párrafo ha establecido lo siguiente: "Expedido el auto de saneamiento procesal, las partes dentro del tercero día de notificadas propondrán al Juez por escrito los puntos controvertidos. Vencido este plazo con o sin la propuesta de las partes el Juez procederá a fijar los puntos controvertidos y la declaración de admisión o rechazo, según sea el caso, de los medios probatorios ofrecidos..."; **SEGUNDO.-** Que, en tal sentido, mediante resolución

Kamerling Suxe Villanueva
SECRETARIA JUDICIAL
Tercer Juzgado Especializado Civil de Chiclayo
PODER JUDICIAL - CHICLAYO

Kamerling Suxe Villanueva
SECRETARIA JUDICIAL
Tercer Juzgado Especializado Civil de Chiclayo
PODER JUDICIAL - CHICLAYO

que antecede, número seis, de fecha diecinueve de diciembre del año dos mil once, se les concedió a las partes procesales el plazo de tres días a fin de que se cumpla con proponer los puntos controvertidos. **TERCERO.-** Que, en cuanto a los medios probatorios, el artículo 468°, señala: **"Sólo cuanto la actuación de los medios probatorios admitidos lo requiera, el Juez señalará día y hora para la realización de la Audiencia de Pruebas..."** Por lo que, estando a las consideraciones expuestas y dispositivos legales señalados, **SE RESUELVE:** 1. **FIJAR COMO PUNTOS MATERIA DE PROBANZA:** i). Determinar si el acto jurídico de compra venta extendido por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Pomalca, suscrito el dieciocho de enero del año dos mil siete, sobre el bien inmueble que se encuentra ubicado en la Manzana "P" lote 12 del Centro Poblado San Antonio del Distrito de Pomalca, ha sido adquirido por don Britaldo Delgado Sánchez; ii). Determinar quien viene conduciendo hasta la fecha el inmueble materia de litis. iii) Determinar quien ha construido el inmueble en disputa; iv) Determinar quien actualmente viene ostentando una posesión en forma continua, pacífica a título de posesionarlo por el periodo de cuatro años; v) Determinar quien ha cubierto los gastos por concepto de suministro de agua; vi) Determinar si es válida la autorización de la Empresa Agro Industrial Pomalca SAA a favor de la Municipalidad Distrital de Pomalca, para que el predio de litis se adjudique al propietario o posesionarlo del bien sub litis. 2.- **ADMITIR COMO MEDIOS PROBATORIOS:** **De la parte demandante:** i) **DOCUMENTOS:** los consignados en su escrito de demanda en el punto VII, los mismos que serán merituados al momento de sentenciar; ii) **DECLARACIÓN TESTIMONIALES:** que prestaran Manuel Vilcherres Quesquen y José Sánchez Guevara, **notificándosele con tal fin;** iii) **INSPECCION JUDICIAL:** que se llevará a cabo en el bien sub litis, a fin de determinar la construcción, posesión y lugar donde se ubica. **De la parte demandada:** i) **DOCUMENTOS:** los consignado en su escrito de contestación de demandada en el punto IV que corren de folios dos a veintiséis y cuarenta y dos a cincuenta, los mismos que serán merituados al momento de sentenciar, ii) **DECLARACIÓN:** que prestara el demandado, iii) **INFORMES:** que deberá emitir la Empresa Agroindustrial Pomalca SAA, la Municipalidad Distrital de Pomalca y COFOPRI; iii) **EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO** sobre la adjudicación de la titularidad del predio sub litis que emitirá la Municipalidad Distrital de Pomalca, iv) **DECLARACIONES TESTIMONIALES:** que prestarán Melida Vega de Roque y Doris Pupuche Nanura 3.- **ACTUACION DE MEDIOS PROBATORIOS:** De conformidad con lo establecido en el tercer párrafo del artículo 468° del Código Procesal Civil, se dispone: **SEÑALAR fecha y hora para la realización de AUDIENCIA DE PRUEBAS,** la misma que se llevara a cabo el día **TRES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL TRECE, a horas DIEZ Y TREINTA DE LA MAÑANA, hora exacta.** AVÓQUESE al conocimiento del presente proceso a la Juez que autoriza; interviene la Secretaría Judicial que da cuenta por disposición superior, notifíquese conforme a ley.

Defensa Civil

K. [Signature]

3° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 01855-2011-0-1706-JR-CI-03

MATERIA : MEJOR DERECHO A LA POSESION

ESPECIALISTA: KAMERLING SUXE VILLANUEVA

DEMANDADO : SALAZAR CAPUÑAY, MARIADELMILAGRO
: VELASQUEZ GUEVARA, MARCO ANTONIO

DEMANDANTE : DELGADO SANCHEZ, BRITALDO

AUDIENCIA DE PRUEBAS

En Chiclayo, a las diez y treinta de la mañana del día veinticinco de setiembre del año dos mil trece, en el Tercer Juzgado Especializado Civil, que despacha el señor Juez **GUSTAVO SÁNCHEZ CHACON**; Especialista Legal **Kamerling Suxe Villanueva**, se presentó la parte demandante don **Britaldo Delgado Sánchez** identificado con DNI N° 16458496, natural de Huambos, de religión evangélica, con domicilio Avenida San Antonio Mz. P lote 12 – Centro Poblado San Antonio, ocupación jubilado de la Oficina de Normalización Previsional, acompañado de su abogada la letrada **Lelis Vigo Cotrina** identificada con Registro ICAL N°1934; así mismo se hicieron presentes los testigos don Manuel Vilcherres Quesquen con DNI N° 16488445 y don José Sanchez Guevara; por la parte demandada doña **María del Milagro Salazar Capuñay de Velásquez** identificada con DNI° 16655791, natural de Chiclayo, de religión católica, con domicilio en la Avenida San Antonio Mz. "H" sin número, ocupación comerciante, y don Marco Antonio Velásquez Guevara identificado con DNI N° 164997454, natural de Chiclayo, de religión Católica, con domicilio en la Avenida San Antonio Mz. "H" sin número, ocupación obrero, acompañados de su abogada la letrada **Antonio Tarcila Alvarado Gamonal** identificada con Registro ICAL N° 1595, con motivo del Expediente N° 01855-2011-CI, seguido por **BRITALDO DELGADO SÁNCHEZ** contra **MARCO ANTONIO VELÁSQUEZ GUEVARA y MARIA DEL MILAGRO SALAZAR CAPUÑAY** sobre **MEJOR DERECHO A LA POSESIÓN**.

En este estado el señor Juez dispone se lleve adelante la presente audiencia:

ACTUACIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS

DE LA PARTE DEMANDANTE:

DOCUMENTOS

Los medios probatorios admitidos serán valorados al momento de resolver.

TESTIMONIALES:

GUSTAVO R. SANCHEZ CHACON
JUEZ (P)
TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL
CHICLAYO, PERU

Britaldo Delgado Sánchez
Salazar Guevara
Antonio Tarcila Alvarado Gamonal

ICAL 1934

Declaración de don Manuel Vilcherres Quesquen, identificado con DNI N° 16488445, natural de Pomalca, religión católica, con domicilio en Avenida San Antonio N°130 – Centro Poblado San Antonio, ocupación obrero.

En este acto, el Juzgador procede a abrir el pliego interrogatorio obrante en autos a folios veinticinco, el mismo que contiene preguntas y luego de tomar el juramento de ley al testigo, esta procede a su absolución de la siguiente manera:

- 1.- Al primera, Dijo; Avenida San Antonio Lote N Pomalca
- 2.- A la segunda, Dijo; si conoce y que por el vive también vive el señor.
- 3.- A la Tercera, Dijo; que tiene veintidós años.
- 4.- A la Cuarta, Dijo; que si los conoce, también donde vive el pero mas adentro.
- 5.- A la Cuarta, Dijo; el testigo guarda silencio, agrega luego al volverle a efectuar la pregunta que conoce que los demandados se encontraban en el lote por el cual se le pregunta pero que ahora ya no viven ahí, por que nos ve a los señores por los cuales se les pregunta.
- 6.- A la Cuarta, Dijo; que si y que ese le venció la casa al señor Britaldo Delgado que es la casa donde esta viviendo el señor; lo menos tendrá quince años en posesión refiriéndose al señor Nicolas Aguilar altamirano.
- 7.- A la Cuarta, Dijo; que si lo conoce a Cesar Augusto Ipanaque porque por ahí vive su mama asi como por donde vive el declarante y no conoce a doña Bety Arburqueque Muñoz.

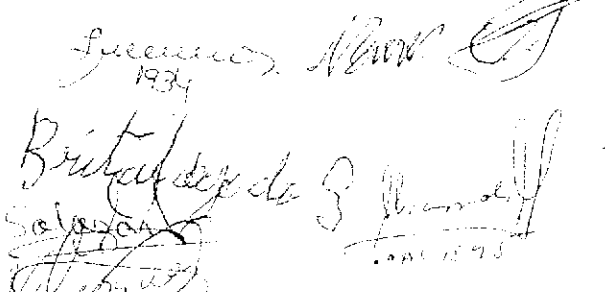
Declaración de don José Sánchez Guevara, identificado con DNI N° 16419531, natural de Pomalca, religión católica, con domicilio en Avenida San Antonio N°19 – Centro Poblado San Antonio, ocupación obrero.

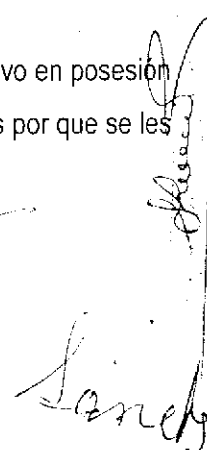
En este acto, el Juzgador procede a abrir el pliego interrogatorio obrante en autos a folios veintiséis, el mismo que contiene preguntas y luego de tomar el juramento de ley al testigo, esta procede a su absolución de la siguiente manera:

- 1.- Al primera, Dijo; en el anexos Poblado San Antonio
- 2.- A la segunda, Dijo; que si lo conoce y que sabe donde vive esto es en San Antonio.
- 3.- A la Tercera, Dijo; veinticinco a veintidós años aproximadamente.
- 4.- A la Cuarta, Dijo; que si los conoce y que no sabe sus domicilios.
- 5.- A la Cuarta, Dijo; no ha visto.
- 6.- A la Cuarta, Dijo; que si conoce al señor Nicolas Aguilar Altamirano y que si estuvo en posesión del lote doce y que no se acuerda cuantos años estuvo en posesión, que las personas por que se les pregunta no los conoce

DE LA PARTE DEMANDADA:


JUAN CARLOS CHACON
FOLIO 27
FOLIO 28
FOLIO 29


Britaldo Delgado
Salazar
1934


Sanchez

DOCUMENTOS

Los medios probatorios admitidos serán valorados al momento de resolver.

DECLARACIÓN DE PARTE:

De don demandante don Britaldo Delgado Sánchez, en este acto, el Juzgador procede a abrir el pliego interrogatorio obrante en autos a folios noventa y ocho, el mismo que contiene preguntas y luego de tomar el juramento de ley al demandante, esta procede a su absolución de la siguiente manera:

- 1.- Al primera, Dijo; desde el dos mil siete.
- 2.- A la segunda, Dijo; que si ha pagado pero no le dieron el titulo.
- 3.- A la Tercera, Dijo; que le venia ordenes para que paralice y nada más.
- 4.- A la Cuarta, Dijo; que si, que esta en la vía publica en la avenida San Antonio lote doce
- 5.- A la Cuarta, Dijo; que decian ellos que iba a ser reubicado.
- 6.- A la Cuarta, Dijo; a la empresa lo conoce y con respecto al papel no sabe, que ha sido trabajador de la Empresa Pomalca.

INFORMES:

Que deberá emitir la empresa agroindustrial pomalca, la Municipalidad Distrital de Pomalca y COFOPRI, a fin los fines precisados en el numeral cuatro del escrito de contestación de quince de noviembre del año dos mil once, **CURSANDOSE** los oficios respectivos

Requerir el expediente administrativo sobre la adjudicación de la titularidad del predio sub litis que emitirá la Municipalidad Distrital de Pomalca, **OFICIANDOSE** para tal fin.

En este acto el Señor Juez dispone con respecto a la Inspección Judicial, que para la realización de la inspección judicial se librará exhorto al Juez de Pomalca, debiendo presentar las tasas judiciales correspondientes, debiendo presentar la parte demandante dichas tasas judiciales, designándose dos peritos judiciales **OFICIANDO** con tal objeto

TESTIMONIALES: Se va a programar una audiencia

Siendo ello así en este acto se señala fecha para continuar con la audiencia de pruebas para el día **TRECE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE** a horas **ONCE DE LA MAÑANA**, en el despacho de éste juzgado, comprometiéndose a traer a los testigos la parte demandada.

Se deja constancia que los medios probatorios que las partes han ofrecido en la demanda y contestación del expediente acumulado, concuerdan en su forma y finalidad por lo que habiéndose admitido y actuado carece de objeto adicionar mayor actividad procesal.

Con lo que termina la audiencia procediendo a firmar los asistentes, después que lo hizo el Señor Juez; doy fe.-

GUSTAVO...
TERCER JUEZ...
PROFESOR...
CHILAYO
PERU...
SERIE...

1934
Britaldo Delgado S
Salgado
1595

Sánchez



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LAMBAYEQUE
TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE CHICLAYO

3° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 01855-2011-0-1706-JR-CI-03
MATERIA : MEJOR DERECHO A LA POSESION
JUEZ : EDWIN EDUARDO SIADEN DIAZ
ESPECIALISTA : KAMERLING SUXE VILLANUEVA
DEMANDADO : VELASQUEZ GUEVARA, MARCO ANTONIO
SALAZAR CAPUÑAY, MARIADELMILAGRO
DEMANDANTE : DELGADO SANCHEZ, BRITALDO

SENTENCIA

Chiclayo, veinticinco de abril
del año dos mil dieciséis
RESOLUCIÓN NÚMERO: VEINTIDOS

AUTOS Y VISTOS

Resulta de autos que mediante escrito de demanda de **folios treinta y uno a treinta y siete, Britaldo Delgado Sánchez**, interpone demanda de Mejor Derecho a la Posesión contra **Marco Antonio Velásquez Guevara y María del Milagro Salazar Capuñay**, a fin de que se le declare tener un mejor derecho a la posesión sobre el Lote 12 Mz. P del Centro Poblado San Antonio, discretito de Pomalca, provincia de Chiclayo, con una expansión superficial 88.50 metros cuadrados; conforme a los fundamentos que expone.

1) Que, mediante contrato de compraventa celebrado ante el Juez de Paz de Pomalca, con fecha 18 de enero del 2007, adquirió parte de don Nicolás Aguilar Altamirano, dos lotes de terreno ubicado en la Mz. P; lote 11 que consta de 314.50 metros cuadrados y el lote 12 que consta de 88.50 metros cuadrados; asimismo indica que el lote 11 lo adquirió de sus anteriores poseedores, Cesar Augusto Ipanaque Montañón y Betty Alburqueque Muñoz, quienes lo han adquirido con fecha 10 de junio de 1988 y el lote 12 lo ha adquirido en forma directa por posesión desde el año 1988 a la fecha de transferencia.

2) Que el demandado Marco Antonio Velásquez Guevara argumenta que por su condición de trabajador estable de la Empresa Agroindustrial Pomalca SAAA le asignó el lote 12 de la Mz. P con una área de 88.50 metros cuadrados ubicado en el centro poblado San Antonio del distrito de Pomalca a fin de que constituya su vivienda, hecho que no le amerita la calidad de propietario por cuanto no existe documento privado y mucho menos título de propiedad alguno.

Mediante resolución número dos, de folios cincuenta y cuatro a cincuenta y cinco, se admite a trámite la demanda, sobre Mejor Derecho a la Posesión, confiriendo traslado a los demandados por el plazo de treinta días. Por escrito de folios ciento tres a ciento doce, los demandados María del Milagro Salazar Capuñay y Marco Antonio Velásquez Guevara se apersonan al proceso y contestan la demanda solicitando que la misma sea declarada infundada y exponen como fundamentos de su contestación los siguientes:

1) Que, no es cierto lo alegado por el demandante en su fundamento uno, por lo que el propietario del lote 12 fue y sigue siendo la Empresa Agroindustrial Pomalca SAA, y nunca ha sido propiedad del demandante y mucho menos de los que supuestamente lo han transferido.

2) Que el propietario de lote 12 de la Mz. P de centro poblado de San Antonio, Distrito de Pomalca es la Empresa Agroindustrial Pomalca SAA; lote que al haberse expropiado la propiedad de los hoy demandados, se ha dispuesto la reubicación en dicho lote materia de litis.

Mediante resolución número tres de folios ciento trece a ciento catorce, se tiene por apersonado al proceso a los demandados, por contestada la demanda en los términos que se indica y se dispone que pasen los autos a despacho para emitir el auto de saneamiento.

Mediante oficio N° 2126-2011-0-1706-JR-CO-08/PJ/ECRL de fecha dieciséis de agosto del dos mil doce obrante en autos a folios doscientos setenta y seis, se remite el expediente 2126-2011 sobre mejor derecho a la posesión seguido por Marco Antonio Velásquez Guevara Contra

EDWIN EDUARDO SIADEN DIAZ
JUEZ
TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE CHICLAYO

[Firma]
KAMERLING SUXE VILLANUEVA
ESPECIALISTA

cuatrocientos ochenta y tres

Britaldo Delgado Sánchez, tramitado ante el octavo juzgado Comercial, a fin de acumular los procesos; mediante resolución número cinco de folios doscientos ochenta se resuelve acumular el proceso N° 2126-2011 sobre mejor derecho a la posesión (corregido mediante escrito subsanatorio de demanda), al presente proceso, se declara saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida entre los justiciables.

Mediante **resolución número seis de folios doscientos noventa a doscientos noventa y uno**, se fija como puntos controvertidos: 1.- Determinar si el acto jurídico de compraventa extendido por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Pomalca, suscrito el dieciocho de enero del dos mil siete, sobre el bien inmueble que se encuentra ubicado en la manzana "P" lote 12 del centro poblado San Antonio del distrito de Pomalca, ha sido adquirido por don Britaldo Delgado Sánchez; 2.- Determinar quien viene conduciendo hasta la fecha el inmueble materia de litis. 3.- Determinar quien ha construido el inmueble en disputa; 4.- Determinar quien actualmente viene ostentando una posesión en forma continua, pacífica a título de posesionarlo por el periodo de cuatro años; 5.- Determinar quien ha cubierto los gastos por concepto de suministro de agua; 6.- Determinar si es válida la autorización de la Empresa Agro Industrial Pomalca SAA a favor de la Municipalidad Distrital de Pomalca, para que el predio de litis se adjudique al propietario o posesionarlo del bien sub litis.

De folios trescientos veintitrés a trescientos veinticinco, obra en autos el acta de audiencia de pruebas, mediante la cual se actúan las declaraciones testimoniales ofrecidas por las partes, de folios trescientos noventa y ocho a trescientos noventa y nueve obra en autos el acta de continuación de la audiencia de pruebas; de folios cuatrocientos cincuenta y siete a cuatrocientos cincuenta y nueve, obra en autos el acta de inspección judicial.

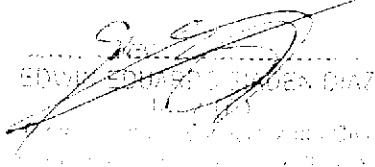
De folios cuatrocientos sesenta y seis a cuatrocientos sesenta y nueve, obra en autos el respectivo informe pericial y mediante resolución número veintiuno de folios cuatrocientos ochenta se dispone que pasen los autos a despacho para sentenciar; siendo este el estado procesal y;

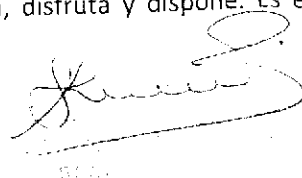
Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Según el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil toda persona tiene derecho a la **tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio** o defensa de sus derechos, el que es irrestricto y que implica, durante el proceso, que se le permita recurrir al órgano jurisdiccional para expresar su posición jurídica [derecho al proceso], como también significa que una vez involucrado en un proceso, el Estado le asegure durante su tramitación igualdad de condiciones para probar su derecho, alegarlo, impugnar y ulteriormente exigir la ejecución de lo decidido [derecho en el proceso]. Además ello también significa que se le permite acudir a sede judicial para reclamar la solución de un conflicto de intereses o para eliminar una incertidumbre jurídica, con la finalidad de alcanzar la paz social.

SEGUNDO: Es materia de pronunciamiento la demanda interpuesta por, Britaldo Delgado Sánchez, sobre de Mejor Derecho a la Posesión contra Marco Antonio Velásquez Guevara y María del Milagro Salazar Capuñay, a fin de que se le declare tener un mejor derecho a la posesión sobre el Lote 12 Mz. P del Centro Poblado San Antonio, discretito de Pomalca, provincia de Chiclayo, con una expansión superficial 88.50 metros cuadrados; asimismo es materia de pronunciamiento el expediente acumulado N° 2126-2011 sobre mejor derecho a la posesión interpuesto por Marco Antonio Velásquez Guevara contra Britaldo Delgado Sánchez, sobre el lote 12 de la Mz "P" centro poblado San Antonio del distrito de Pomalca; consecuentemente es sobre tal pretensiones que se evaluará en forma conjunta las pruebas aportadas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil.

TERCERO: El **derecho de propiedad** confiere a su titular cuatro atributos respecto del bien: usar, disfrutar, disponer y reivindicar, cada uno de los cuales permite un ejercicio pleno de este derecho. Asimismo, la doctrina civil analiza los caracteres de la propiedad, en tanto que es un derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo. Así, es un derecho real por excelencia, porque establece una relación directa entre el titular y el bien, ejercitando el propietario sus atributos sin intervención de otra persona. Además, la propiedad es erga omnes, esto es, se ejerce contra todos, cualidad denominada "oponibilidad". Es un derecho absoluto porque confiere al titular todas las facultades sobre el bien: usa, disfruta y dispone. Es exclusivo,


EDMUNDO VELÁSQUEZ GUEVARA
Abogado
C.O.P. N° 123456789


BRITALDO DELGADO SÁNCHEZ
C.O.P. N° 987654321

porque descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo que el propietario lo autorice. Y es perpetuo, pues no se extingue por el solo uso.

CUARTO: La posesión: "Como referente legislativo básico en nuestro ordenamiento civil tenemos que el artículo 896° nos trae una idea de lo que es la posesión, cuyo texto es el siguiente: "Artículo 896": *La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad*".

Pues bien, como comenta Jorge Eugenio Castañeda, la posesión es el poder o señorío de hecho que el hombre ejerce de una manera efectiva e independiente sobre las cosas, con el fin de utilizarlas económicamente; poder que jurídicamente se protege con la prescindencia de la cuestión de saber si corresponde o no a la existencia de un derecho; más adelante acota que se trata de un poder de hecho, del ejercicio pleno o no de las facultades inherentes a la propiedad, es decir el *usare, el fruire y el consumere*.

Ya en el siglo decimonónico Francisco García Calderón señalaba que se llama posesión la **tenencia o goce de una cosa o de un derecho**, con el ánimo de conservarlo para sí. No debiendo confundirse la posesión con la propiedad, puesto que ésta consiste en el derecho de disponer de las cosas a su arbitrio y la posesión en la mera tenencia, que muchas veces no está acompañada del dominio"¹.

Por lo tanto se desprende que para poder alegar el derecho a la posesión, de conformidad con el artículo 896° del Código Sustantivo, se debe de estar él una relación directa con la cosa a poseer, debido a que, lo que se trata de proteger con la posesión es el vínculo factico o de hecho, es decir, como ya se menciona la posesión directa sobre el bien, ya sea mediante una posesión mediata, esto es que uno mismo este en posesión, o mediante una posesión inmediata, esto es a través de otro, con quien se tiene un vínculo; el cual puede ser un contrato de arrendamiento, o a través de un servidor de la posesión.

QUINTO: Referente a las **acciones posesorias** Jorge Eugenio Castañeda sostiene que no existen más acciones posesorias que los interdictos, que son los únicos canales destinados a la defensa de la posesión. Contrariamente, Romero Romaña Eleodoro distingue entre las acciones posesorias y los interdictos; refiere que con los interdictos se defiende al poseedor actual sin entrar a considerar si tiene derecho o no a la posesión. Las acciones posesorias se conceden, en cambio, a quienes tienen derecho a la posesión. Dice este autor que hay que "distinguir las acciones posesorias de los interdictos, porque teniendo los interdictos como finalidad defender al poseedor actual, sin entrar a considerar si tiene derecho o no a la posesión, lo que eventualmente podía conducir a sancionar injusticias, favoreciendo a un usurpador que naturalmente no tiene derecho sobre el bien, lo que se resuelve en un interdicto es provisional. Las acciones posesorias se conceden, en cambio, a quienes tienen derecho a la posesión. El que tiene derecho a poseer puede interponer un juicio ordinario, donde se pueden actuar pruebas sobre el derecho de poseer y contradecir lo resuelto en el interdicto, logrando que se le conceda la posesión, lo cual se comprueba recurriendo al Código de Procedimientos Civiles".

Conforme al artículo 921° el *possessorium* comprende tanto a los interdictos como a las acciones posesorias como medios de defensa de la posesión. La posesión como hecho se defiende con los interdictos (auténticas acciones posesorias) y la posesión como derecho se protege con acciones posesorias que son petitorias. En los interdictos se admiten pruebas exclusivamente relativas a la posesión del demandante y a la perturbación o despojo por el demandado, debiendo rechazarse toda otra prueba que no se concrete a este fin. En el interdicto no se debate para nada sobre el derecho a la posesión. En cambio, en las petitorias se examinan títulos para determinar el derecho o mejor derecho a la posesión. Esto impide la acumulación de ambas acciones. Si se permitiera la acumulación de estas acciones, se estaría

¹Pleno Casatorio Civil realizado por la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia de la República de Perú, el veintitrés días del mes de octubre de dos mil ocho, publica el 11 de agosto del 2009.

facultando al titular del derecho real (propietario, usufructuario, etc.) para que, en uso de su *ius possidendi*, se haga justicia por su propia mano despojando o perturbando impunemente al poseedor, hecho que la ley no permite, salvo el caso excepcional de la defensa privada de la posesión siempre que concurran los requisitos contemplados por el artículo 920° del Código Civil.

El artículo 921° menciona a las acciones posesorias y los interdictos, y el artículo 979° se refiere: a la acción reivindicatoria, acciones posesorias, interdictos, acciones de desahucio (entiéndase de desalojo), aviso de despedida y demás acciones que determine a ley. Son acciones petitorias por excelencia la reivindicatoria y la de mejor derecho a la propiedad destinadas a esclarecer a quien corresponde el derecho de propiedad, pero también son petitorias las que tienen por objeto establecer a quien pertenece el derecho o mejor derecho a la posesión. En otros términos, la acción petitoria puede versar sobre el derecho de propiedad u otro derecho real como, por ejemplo, el de superficie, usufructo, uso, habitación, los cuales tienen por contenido a la posesión. Para nuestro ordenamiento jurídico el *possessorium* comprende los interdictos que protegen a la posesión como hecho y las acciones posesorias (que por naturaleza son acciones petitorias) que defienden a la posesión como derecho. Con la acción interdictal se obtiene una decisión judicial que protege a la posesión provisionalmente, es decir, tal decisión no tiene la autoridad de cosa juzgada, puesto que el vencido puede entablar un proceso judicial petitorio haciendo uso de las acciones posesorias o de dominio que le confiere la ley.

SEXTO: La prueba. En los interdictos, los hechos a probar son solamente la *posesión* y la *perturbación o despojo* de ella, sin consideración alguna de la existencia, en quien se afirma poseedor, del derecho ejercitado. En la acción posesoria, en cambio, el actor debe probar la *titularidad de su derecho* a la posesión por ser propietario, usufructuario, arrendatario, etc.

Tal como lo señala GUNTER GONZALES BARRON "La posesión no se presume y en consecuencia le corresponde al actor realizar la actividad procesal destinada a persuadir al órgano de decisión sobre la existencia de esa decisión de hecho. Es necesario **acreditar la realización de actos materiales sobre el bien**, los que pueden ser realizados directamente por el interesado, sus representantes o dependientes. En tal sentido señala, como actos posesorios típicos el cultivo, la edificación, la percepción de frutos, el deslinde, las reparaciones, la acción de cercar o alambrar, las operaciones de medida y el amojonamiento entre otros"².

SETIMO: El plazo para ejercitar la acción. El interdicto puede promoverse dentro del año a contar desde el inicio de la perturbación o de haber sufrido el despojo de la posesión. En cambio, la acción posesoria puede promoverse en cualquier momento, aun después de vencido el año de los actos perturbatorios o de despojo. Así está dispuesto por el artículo 601 del CPC: "La pretensión interdictal prescribe al año de iniciado el hecho que fundamenta la demanda. Sin embargo, vencido este plazo, el demandante puede ejercer su derecho a la posesión en un proceso de conocimiento".

OCTAVO: En tal sentido, corresponde resolver la controversia sub examine, de un lado, respetando la unidad secuencial de los puntos controvertidos fijados en la resolución número seis de **folios doscientos noventa a doscientos noventa y uno**, se fija como puntos controvertidos: i). Determinar si el acto jurídico de compra venta extendido por el Juez de Paz de Segunda Nominación de

Pomalca, suscrito el dieciocho de enero del año dos mil siete, sobre el bien inmueble que se encuentra ubicada en la Manzana "P" lote 12 del Centro Poblado San Antonio del Distrito de Pomalca, ha sido adquirido por don Britaldo Delgado Sánchez; ii). Determinar quien viene conduciendo hasta la fecha el inmueble materia de litis. iii) Determinar quien ha construido el inmueble en disputa; iv) Determinar quien actualmente viene ostentando una posesión en forma continua, pacífica a título de poseedor por el período de cuatro años; v) Determinar quien ha cubierto los gastos por concepto de suministro de agua; vi) Determinar si es válida la autorización de la Empresa Agro Industrial Pomalca SAA a favor de la Municipalidad Distrital de Pomalca, para que el predio de litis se adjudique al propietario o poseedor del bien sub litis.

NOVENO: En tal sentido, con relación al sexto punto controvertido del presente proceso principal consistente en: **Determinar si es válida la autorización de la Empresa Agro Industrial Pomalca SAA a favor de la Municipalidad Distrital de Pomalca, para que el predio de litis se**

² GUNTER GONZALES BARRON; Derecho Urbanístico; Jurista Editores; Sexta Edición Lima 2011, Pág. 748 - 749-


EDGARDO SIADEN DÍAZ
JUEZ (P)
Juzgado Especializado C.
Juzgado de Familia y Civil

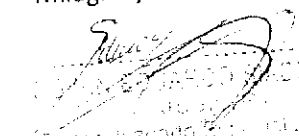


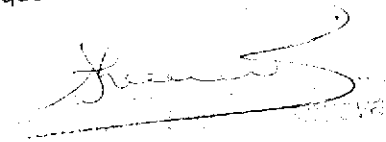
adjudique al propietario o poseionario del bien sub litis; al respecto se debe de indicar, que los medios probatorios adjuntados a su escrito de demanda por parte del demandante, estos serán valorados en forma conjunta de conformidad con el artículo 197° del Código Procesal Civil, ahora bien es preciso acotar que el objeto de la acción posesoria o de las acciones posesoria es esclarecer el mejor derecho a la posesión entre quienes lo pretenden evaluando los títulos de los que nace el derecho a la posesión; es decir que las acciones posesorias son completamente distintas a lo que se defiende a través de los interdictos, tal como se ha establecido en los considerandos anteriores, los cuales son procedentes cuando el actor se encuentra en una posesión fáctica con la cosa; por tanto en el presente caso se tiene: De folios dos a cinco reiterado en el proceso acumulado de ciento veintisiete a ciento treinta, obra en autos, los contrato de compraventa celebrado por Nicolás Aguilar Altamirano con Britaldo Delgado Sánchez, sobre el predio materia de litis, en tal sentido se debe de indicar que mediante contrato de traspaso por compraventa de parada vivienda, de fecha diez de junio de mil novecientos ochenta y ocho, Ipanaque Montaña Cesar Augusto y Betty Alburquerque Muñoz, venden una casa vivienda a favor de Nicolás Aguilar Altamirano, lote que consta de 10 metros de ancho por 30 metros de fondo.

Asimismo de contrato de compraventa de dos lotes de terreno ubicado en la Manzana P lote 11 y 12 del centro poblado San Antonio, celebrado entre Nicolás Aguilar Altamirano a favor de Britaldo Delgado Sánchez, de fecha 18 de enero del 2007, mediante el cual se transfiere el lote 11 el mismo que tiene una área superficial de 314.50 metros cuadrados y el lote 12 con una área superficial de 88.50 metros cuadrados, contratos con los cuales pretende acreditar el demandante Britaldo Delgado Sánchez su mejor derecho a la posesión, además adjunta recibos por pago de luz.

DECIMO: Sin embargo de autos se desprende la Empresa Agroindustrial de Pomalca SA, mediante comunicado de fecha nueve de enero del 2009, obrante a folios siete y ciento noventa y siete, corregida mediante comunicado de fecha 25 de marzo del 2009 (folios 367) comunica a la Municipalidad Distrital de Pomalca que el Señor Nicolás Aguilar Altamirano ha incurrido en falta al vender el lote 12 de la Mz. P, sin tener la propiedad menos la posesión física y real, terreno que es de propiedad de la Empresa, por lo que se recomienda a la Municipalidad que al aplicar el saneamiento Físico en el C.P. San Antonio debe de utilizar el lote N° 12 para reubicar la vivienda del señor Marco Antonio Velásquez Guevara. Además a folios 380 obra en informe N° 076-2009-MDP-SGIDUR/DCCU, de fecha 18 de marzo del 2009, emitido por el Jefe de la división de Catastro y Control Urbano para el Asesor Legal de la Municipalidad Distrital de Pomalca, mediante el cual se adjunta documento emitido por la Empresa Agroindustrial Pomalca SA., de fecha 05 de enero del 2009, donde se corrobora que el Señor Britaldo Delgado Sánchez solo es propietario del lote 11. A folios 387 obra en autos la carta N° 047-2013-MDP/SGDUR de fecha 22 de noviembre del 2013, mediante el cual la Municipalidad Distrital de Pomalca informa que la titularidad del lote N° 12, Mz P del CP. San Antonio - Pomalca es de la Empresa Agroindustrial Pomalca SAA. A folios 390 obra en autos el Oficio N° 3790-2013-COFOPRI/OZLAMB de fecha 25 de noviembre del 2013, emitido por COFOPRI, mediante el cual comunica al Juzgado que la Empresa Agroindustrial Pomalca SA., es la titular registral del lote N° 12 Mz. P del Centro Poblado San Antonio signado con la partida Registral N° P10105523. A folios 392 obra en autos el documento remitido por la Empresa Agroindustrial Pomalca SAA., de fecha 06 de diciembre del 2013 mediante el cual informa al Juzgado que el lote N° 12 ubicado en la Mz. P inscrito en SUNARP con código Predial P10105523 sector San Antonio con una área de 88.60 metros cuadrados es de propiedad de la empresa Agroindustrial Pomalca SAA; quien a su vez en calidad de propietaria, asigno dicho bien al señor Marco Antonio Velásquez Guevara, en su condición de trabajador de la empresa.

DECIMO PRIMERO: En este orden de ideas y **teniéndose en cuenta que no se invoca el hecho de la posesión como sustento de la pretensión planteada en la demanda**, dado que María del Milagro y Marco Antonio Velásquez Guevara reconocen que no se encuentra en posesión del


Marco Antonio Velásquez Guevara
Jefe de la División de Catastro y Control Urbano


María del Milagro Velásquez Guevara

bien, por tanto su pretensión debe sustentarse en un título que le haya permitido adquirir válidamente la posesión sobre el inmueble, de tal manera que pueda oponérselo a la de Britaldo Guevara Sánchez, caso contrario, no podría tener un derecho preferente u oponible sino a lo más, la expectativa de que se le reconozca en el futuro algún tipo de derecho real, sea de posesión o de propiedad.

En consecuencia, para tener mejor derecho de posesión el demandante tendría que haber adquirido el inmueble de su propietario o de su poseedor legítimo, sin embargo, en el caso de autos, de los medios adjuntados probatorios permite sostener lo siguiente:

1º) De acuerdo a la Carta N° 047-2013-MDP/SGDUR de fecha 22 de noviembre del 2013 (**folios 387**), descrita en el considerando precedente, Municipalidad Distrital de Pomalca informa al Juzgado que la titularidad del lote N° 12, Mz P del CP. San Antonio - Pomalca es de la Empresa Agroindustrial Pomalca SAA. De igual manera se desprende del Oficio N° 3790-2013-COFOPRI/OZLAMB de fecha 25 de noviembre del 2013 (**folios 390**), por el cual comunica al Juzgado que la Empresa Agroindustrial Pomalca S.A., es la titular registral del lote N° 12 Mz. P del Centro Poblado San Antonio signado con la partida Registral N° P10105523. Aunado a ello se tiene el documento remitido por la Empresa Agroindustrial Pomalca SAA., de fecha 06 de diciembre del 2013 (**folios 392**), mediante el cual informa al Juzgado que el lote N° 12 ubicado en la Mz. P es de propiedad de la empresa Agroindustrial Pomalca SAA; QUIEN A SU VEZ EN CALIDAD DE PROPIETARIA, ASIGNO DICHO BIEN AL SEÑOR MARCO ANTONIO VELÁSQUEZ GUEVARA, EN SU CONDICIÓN DE TRABAJADOR DE LA EMPRESA. Por tanto de los documentales antes descritos emitidos por entidades públicas y por la propia Empresa Agroindustrial Pomalca SAA., se acredita que la titularidad del bien materia sub litis es de la Empresa Agroindustrial Pomalca y no de Britaldo Delgado Sánchez.

2º) Por otro lado y con respecto a los documentales que sustentan la pretensión de Britaldo Delgado Sánchez, consistentes básicamente en los contratos de compraventa, se debe de indicar que no ha acreditado que su transferente Nicolás Aguilar Altamirano haya adquirido válidamente algún derecho sobre el inmueble materia de litis consistente en el Lote 12, Mz. "P", sea de propiedad o de posesión, como para que pueda transferirlo de manera legítima al demandante - Britaldo Delgado Sánchez. Máxime si conforme se ha determinado en el acápite anterior del presente considerando que la propiedad registral es de la Empresa Agroindustrial Pomalca, quien a su vez autorizo a la Municipalidad Distrital de Pomalca la adjudicación por expropiación a don Marco Antonio Velásquez Guevara, ello conforme es de verse del documento emitido por la propia empresa de fecha seis de diciembre del dos mil trece adjuntado a folios trescientos noventa y dos; consecuentemente, siendo la posesión que ostento su transferente, y por ende, la que tuvo en su momento el actor, producto de un acto de posesión de facto, no puede pretenderse a partir de allí un mejor derecho de posesión que sea oponible. Por tanto adjudicación a don Marco Antonio Velásquez Guevara resulta válida. Deviniendo en infundada la presente demanda de conformidad con el artículo 200 del Código Procesal Civil. Dilucidándose de esta manera el punto el **sexto punto controvertido** fijado en el presente proceso.

3º) Respecto al primer punto controvertido consistente en: **Determinar si el acto jurídico de compra venta extendido por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Pomalca, suscrito el dieciocho de enero del año dos mil siete, sobre el bien inmueble que se encuentra ubicado en la Manzana "P" lote 12 del Centro Poblado San Antonio del Distrito de Pomalca, ha sido adquirido por don Britaldo Delgado Sánchez**, teniendo en cuanto el documento emitido por Empresa Agroindustrial de Pomalca SAA, de fecha nueve de enero del dos mil nueve, obrante a folios siete y ciento noventa y siete, corregida mediante documento de fecha 25 de marzo del 2009 (folios 367) comunica a la Municipalidad Distrital de Pomalca que el Señor Nicolás Aguilar Altamirano ha incurrido en falta al vender el lote 12 de la Mz. P, sin tener la propiedad menos la posesión física y real, terreno que es de propiedad de la Empresa, por lo que se recomienda a la Municipalidad que al aplicar el saneamiento físico en el C.P. San Antonio debe de utilizar el lote N° 12 para reubicar la vivienda del señor Marco Antonio Velásquez Guevara, concordado

con Carta N° 047-2013-MDP/SGDUR de fecha 22 de noviembre del 2013, emitida por la Municipalidad Distrital de Pomalca y Oficio N° 3790-2013-COFOPRI/OZLAMB de fecha 25 de noviembre del 2013 los mismos que hacen constar que la titularidad del lote materia de litis es Empresa Agroindustrial de Pomalca, inscrito en la partida P10105523, con lo cual se determina que la compra realizada por Britaldo Delgado Sánchez es ilegítima. Dilucidándose de esta manera el primer punto controvertido.

4º) Respecto al **segundo, tercer y quinto punto controvertido**, conforme es de verse de **folios 140, 144 y 161**, informe 34-2008-MDP-NOTIF (**folios 71 a 72, 132 a 133**) y demás que se adjuntan, así como del dictamen pericial y de los recibos de agua de folios nueve a veinte, se determina que el demandante Britaldo Delgado Sánchez, es quien viene conduciendo el inmueble materia de litis, asimismo se ha acreditado que es quien ha construido las edificaciones, así como ha cubierto los gastos por concepto de agua; con relación al **cuarto punto controvertido**, si bien es cierto es el demandante Britaldo Delgado Sánchez quien viene conduciendo el predio en forma continua como posesionario, desde hace cuatro años, son embargo conforme se ha determinado anteriormente no tiene un mejor derecho a la posesión al haber adquirido dicho predio de forma ilegítima de un tercero mas no se su propietario que es la Empresa Agroindustrial Pomalca.

Asimismo esta judicatura al haberse pronunciado sobre la demanda de mejor derecho a la posesión interpuesta por Britaldo Delgado Sánchez contra María del Milagro Salazar Capuñay y Marco Antonio Velásquez Guevara, carece de objeto pronunciamiento alguno sobre el proceso acumulado, al tratarse de las mismas partes y de la misma pretensión.

En cuanto a las costas y costos de conformidad con el artículo 412° del Código Procesal Civil, esta judicatura considera que las partes han tenido razones suficientes para litigar, por lo que se les debe de exonerar de dichos cargos.

DECISIÓN

Por estas consideraciones y estando a las normas antes indicadas, el Juez del Tercer Juzgado Especializado Civil de Chiclayo, impartiendo justicia a nombre de la Nación, **FALLA:** Declarando **INFUNDADA** la demanda de **folios treinta y uno a treinta y siete** de Mejor Derecho a la posesión interpuesta por **BRITALDO DELGADO SANCHEZ** contra **MARÍA DEL MILAGRO SALAZAR CAPUÑAY Y MARCO ANTONIO VELÁSQUEZ GUEVARA**. En consecuencia consentida o ejecutoriada que sea la presente, archívese en su oportunidad por secretaria. Sin Costos ni costas.

Al escrito de fecha 10 de mayo del 2016, presentado por **BRITALDO DELGADO SANCHEZ** por **VARIADO** su **DOMICILIO PROCESAL en la calle San José N° 984** de esta ciudad, y por **Consignado** su **Casilla N° 3726**, en donde se le notificará las resoluciones que se expidan en el proceso.

Avocándose al conocimiento de la presente causa el señor juez que suscribe por disposición, de conformidad con el artículo II del Título Preliminar del Código Procesal Civil concordado con el principio de celeridad y economía procesal. **Notifíquese conforme a ley.-**

EDWIN EDUARDO DELGADO DEL ROSARIO

Ramón Soto Villanueva
JUEZ JUDICIAL
Tercer Juzgado Especializado Civil de Chiclayo
POD. PROCESAL - CSJLA



PODER JUDICIAL DEL PERU
Justicia Honorable, más Respetable

3° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 01855-2011-0-1706-JR-CI-03
MATERIA : MEJOR DERECHO A LA POSESION
JUEZ : EDWIN EDUARDO SIADEN DIAZ
ESPECIALISTA : KAMERLING SUXE VILLANUEVA
DEMANDADO : VELASQUEZ GUEVARA, MARCO ANTONIO
SALAZAR CAPUÑAY, MARIADELMILAGRO
DEMANDANTE : DELGADO SANCHEZ, BRITALDO

SEÑOR JUEZ :

Doy cuenta con el presente proceso, proyectándose en la fecha debido a la fecha debido a la excesiva carga procesal, lo que informe a fin de que disponga lo conveniente.

Chiclayo, 12 de julio de 2016

Resolución Número: Veintitrés

Chiclayo, doce de julio del año dos mil dieciséis.

AUTOS Y VISTOS, dado cuenta en el presente proceso, **PROVEYENDO** los escritos que anteceden, y **CONSIDERANDO**:

PRIMERO: En virtud al principio de **PRECLUSION** los plazos son perentorios, esto es que los justiciables deben efectuar sus actos procesales, dentro del plazo que se concede por parte del Juzgador o de la propia Ley, sin que los mismos puedan ser prorrogados por las partes, ello de conformidad a lo normado por el artículo 146 del Código Procesal Civil, aplicable al caso de autos.

SEGUNDO: De conformidad a lo normado por el artículo 123 inciso 2 del Código Procesal civil, una Resolución Judicial queda firme, cuando las partes renuncian a interponer los medios impugnatorios que la norma faculta o cuando dejan transcurrir plazos establecidos en cada caso.

TERCERO: Mediante escrito de fecha veintiuno de junio del dos mil dieciséis, la parte demandada se apersona a la instancia del proceso a fin de que se declare consentido la resolución veintidós de fecha veinticinco de abril del dos mil dieciséis, que contiene la sentencia, por la cual se declara infundada la demandada.

CUARTO: Se advierte que la precitada resolución fue notificada el día tres de junio del dos mil dieciséis, conforme se advierte de la respectiva constancia obrante a folios 494, por lo que el plazo para interponer recurso impugnativo ha vencido; debiendo tenerse por consentida la resolución veintidós que contiene la sentencia.

Por estas consideraciones, y dispositivo legal invocado **SE RESUELVE**:

- 1.- **DECLARAR CONSENTIDA** la resolución veintidós que contiene la sentencia, de fecha veinticinco de abril del dos mil dieciséis, por consiguiente remítanse los autos al archivo central.
- 2.- Al escrito de fecha treinta de mayo del dos mil dieciséis, presentado por la parte demandada: **TÉNGASE** por nombrado como su abogado defensor al letrado que suscribe el mismo, por variado su domicilio procesal, y por señalado su casilla electrónica que indica.

Notifíquese.-

EDWIN EDUARDO SIADEN DIAZ

JUEZ (P)

Edwin Eduardo Siaden Diaz
Juez (P)
Calle 12 de Julio 1200 Chiclayo

Kamerling Suxe Villanueva
Especialista
Calle 12 de Julio 1200 Chiclayo

ANEXO 02:
CASACIÓN N°294-2015- LAMBAYEQUE: NULIDAD DE ACTO
JURIDICO Y OTROS

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente



SENTENCIA
CASACIÓN N°294-2015
LAMBAYEQUE
Nulidad de Acto Jurídico y otro

Sumilla:

Quien adquiere de buena fe, de quién tiene su derecho inscrito como de estado civil soltera figurando también así en su DNI, conserva su derecho aun cuando la vendedora realmente era de estado civil casada, no prosperando el cuestionamiento a esta compraventa por parte del cónyuge, quién no intervino en la adquisición de este inmueble ni aparece en el Registro de la Propiedad Inmueble. Se privilegia la buena fe y los principios registrales. Ambos cónyuges figuraban como solteros en sus respectivos DNI.

Lima, diecisiete de enero
de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa doscientos noventa y cuatro - dos mil quince, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación de fecha treinta de diciembre de dos mil catorce interpuesto a fojas doscientos nueve, por Juan Pablo Ternero Castañeda, contra la sentencia de vista de fecha cinco de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas ciento ochenta y cinco, expedida por la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que Confirmó la sentencia apelada de fecha once de junio de dos mil catorce, obrante a fojas ciento treinta y cinco, que declaró Infundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico interpuesta por el recurrente contra Jessica Elizabeth Mauricio Nima y Mercedes Nilda Nima Villegas; con lo demás que contiene.

2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO

SENTENCIA
CASACIÓN N°294-2015
LAMBAYEQUE
Nulidad de Acto Jurídico y otro

PROCEDENTE EL RECURSO:

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha seis de mayo de dos mil quince, obrante a fojas veintiséis del cuaderno de casación, ha declarado **PROCEDENTE** el recurso, por las siguientes infracciones normativas:

a) Infracción normativa del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Estado.- Indicando que siendo el recurrente cónyuge y copropietario del inmueble urbano ubicado en el lote 14, manzana 43-B, sector 1, de UPIS, "1 de Mayo", Distrito de José Leonardo Ortiz, estaba facultado para ocurrir ante el órgano jurisdiccional a fin de demandar la nulidad de acto jurídico que contiene la escritura pública de contrato de compraventa otorgada con fecha ocho de mayo de dos mil doce, asimismo para solicitar la nulidad del asiento registral correspondiente. Como aparece de la escritura pública de compraventa suscrita entre las emplazadas con fecha ocho de mayo de dos mil doce, su esposa doña Mercedes Nilda Nima Villegas, no contaba con autorización expresa del recurrente para enajenar o disponer del citado bien inmueble de propiedad común. El hecho de aparecer la referida esposa como soltera y propietaria del referido inmueble, no le facultaba a realizar el contrato de venta a favor de la demandada doña Jessica Elizabeth Mauricio Nima, por lo que la Sala incurre en error al sostener en el quinto considerando de la recurrida, que el artículo 2013 del Código Civil contiene una presunción *iuris tantum* de validez de la inscripción, mientras no se demuestre su inexistencia y por el principio de legitimidad registral los asientos del registro producen todos sus efectos de presunción legal y exactitud. Dicha fundamentación vulnera su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, toda vez que habiendo acreditado con la partida de matrimonio que tienen un vínculo matrimonial con la demandada, vigente desde hace más de veinticuatro años, viviendo juntos con sus hijos y nietos, no cabe la presunción de tratarse de un bien propio como alega la demandada y

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2015
LAMBAYEQUE
Nulidad de Acto Jurídico y otro

por lo tanto, el órgano jurisdiccional está en el deber de pronunciarse sobre la Nulidad Absoluta del Acto Jurídico celebrado entre las emplazadas. Finalmente señala que la Sala Superior no ha contestado su denuncia sobre la violación del artículo 315 del Código Civil, que es una norma de derecho público y que ha sido violada por las demandadas al celebrar el contrato de compraventa de un bien inmueble que es de propiedad de la sociedad conyugal.

b) Inaplicación del artículo 315 del Código Civil.- Refiriendo que la “resolución casatoria N° 366-2006-LIMA expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, del uno de febrero de dos mil siete, p. 18763 “...*si contraviniendo dicha norma (artículo 315 del Código Civil) se practican actos de Disposición de bienes sociales por uno solo de los cónyuges se incurrirá en la causal de nulidad absoluta del acto jurídico... por falta de manifestación de voluntad de los titulares del dominio del bien y por ser contrario a las Leyes que interesan el orden público” (sic);* por lo que en esta virtud es que también espera que el Tribunal Supremo declare la nulidad de la recurrida, considerando que el Matrimonio Civil con la demandada Mercedes Nilda Nima Villegas, se encuentra vigente desde el año mil novecientos noventa y no puede hablarse siquiera de una presunción o equívoco y menos puede creerse que la demandada doña Jessica Elizabeth Mauricio Nima haya desconocido el vínculo conyugal y la calidad de bien social que tiene el predio sub materia.

3.- ANTECEDENTES:

3.1 Demanda

Que, don Juan Pablo Ternero Castañeda ha interpuesto la presente demanda de Nulidad de Acto Jurídico contra Jessica Elizabeth Mauricio Nima (compradora) y Mercedes Nilda Nima Villegas (cónyuge - vendedora), para que se declare la nulidad de la escritura pública de compraventa, celebrado entre las codemandadas con fecha ocho de mayo de dos mil doce, así como también la nulidad del asiento registral N° 0007, de la Partida N° P10024190

SENTENCIA
CASACIÓN N°294-2015
LAMBAYEQUE
Nulidad de Acto Jurídico y otro

del Registro de la Propiedad Inmueble. Como fundamentos de su demanda sostiene:

i) Que contrajo matrimonio civil con la codemandada Mercedes Nilda Nima Villegas, el catorce de abril de mil novecientos noventa ante la Municipalidad Provincial de Chiclayo, que el inmueble sub litis fue adquirido el veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, haciendo vida conyugal en el inmueble de propiedad de ambos ubicado en calle Néstor Barsallo N° 233, UPIS "1 de Mayo", del Distrito de José Leonardo Ortiz.

ii) Alega que se enteró de la venta del bien inmueble al momento que se le hizo entrega de los recibos de energía eléctrica, pues éstos se encontraban a nombre de la codemandada Jessica Elizabeth Mauricio Nima, luego de lo cual toma conocimiento de que su cónyuge suscribió una escritura pública transfiriendo la propiedad en mención, en la creencia de que se encontraba otorgando un poder a favor de la nombrada persona con el objeto que ésta obtenga un préstamo bancario; transferencia que se ha realizado sin su conocimiento ni consentimiento, habida cuenta que se trata de un bien social.

iii) Sostiene que el mencionado acto jurídico adolece de simulación absoluta, pues las partes pretendieron celebrar un contrato de poder a fin de facilitar un préstamo y después de suscribirlo se trató de una escritura pública de compraventa, habiéndose fijado como precio de venta la suma de S/.5,000.00 (cinco mil soles), lo que constituye un precio irrito porque se trata de un inmueble de material noble y que cuenta con dos plantas; asimismo señala que también es jurídicamente imposible la transferencia porque es casado con la vendedora y se trata de un bien común, siendo que la celebración del acto jurídico tiene un fin ilícito.

3.2 Contestación de la demanda.

SENTENCIA
CASACIÓN N°294-2015
LAMBAYEQUE
Nulidad de Acto Jurídico y otro

Mediante escrito de fecha dieciséis de julio de dos mil trece, obrante a fojas setenta y tres, Jessica Elizabeth Mauricio Nima, contesta la demanda sosteniendo básicamente, que al momento de celebrarse el acto jurídico desconocía que el estado civil de su vendedora era el de casada, pues en los Registros Públicos figuraba como soltera y que en el Documento Nacional de Identidad – DNI, la misma figura como estado civil soltera, por lo que se trata de un acto válido, y presumiéndose su buena fe la parte demandante debe acreditar lo contrario; tanto más, si tuvo que correr con todos los gastos de levantamiento de hipoteca inscrita favor de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada, habiendo efectuado el cambio de los datos del suministro de energía eléctrica desde el año dos mil trece.

3.3 Puntos Controvertidos.

Mediante resolución número cuatro, de fecha veinte de agosto de dos mil trece, obrante a fojas noventa y uno, se fijó los siguientes puntos controvertidos:

- i) Determinar si el demandante y doña Mercedes Nilda Nima Villegas tienen la condición de casados civilmente desde el catorce de abril de mil novecientos noventa.
- ii) Determinar si el inmueble materia de litigio es de propiedad de la sociedad conyugal.
- iii) Determinar si la demandada transfirió en venta a su co emplazada Jessica Elizabeth Mauricio Nima el inmueble en litigio.
- iv) Determinar si el autor ha intervenido en la Escritura Pública de compraventa y si autorizó mediante poder a su cónyuge para transferir en venta.
- v) Determinar si la Escritura Pública N° 1355, realizada entre las demandadas es nula.
- vi) Determinar si el Asiento de Inscripción N°007 es nulo.

SENTENCIA
CASACIÓN N°294-2015
LAMBAYEQUE
Nulidad de Acto Jurídico y otro

vii) Determinar si en el momento de la compraventa del bien inmueble de litis, se encontraba registrado a nombre del demandante.

viii) Determinar si la compraventa se ha realizado de buena fe.

3.4. Sentencia de primera instancia

Tramitada la causa conforme al proceso de conocimiento, el Juez del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante sentencia de fecha once de junio de dos mil catorce, ha declarado Infundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico, sosteniendo:

a) Se encuentra acreditado que el demandante Juan Pablo Ternero Castañeda y la codemandada Mercedes Nilda Nima Villegas, tienen la condición de casados; así como que la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, con fecha veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, otorgó título de propiedad a favor de la mencionada persona respecto del inmueble ubicado en el lote 14, manzana 43-B, sector 1, de la UPIS, "1 de Mayo", de noventa punto treinta y un metros cuadrados (90.31m²), Partida P10023294, materia de litis.

b) Los fundamentos de hecho expuestos por el demandante no tienen relación con un supuesto de simulación absoluta, sino que se estaría invocando error o dolo, pues no invoca un concierto de voluntades de las demandadas para simular algo, sino que su cónyuge habría suscrito documentos creyendo que estaba otorgando un poder, sin que se acredite que a esa fecha las demandadas estaban tramitando algún préstamo bancario, y que la intención de su esposa era el de otorgar un poder.

c) La codemandada Jessica Elizabeth Mauricio Nima ha acreditado que el inmueble se encontraba hipotecado a favor de la Caja Municipal de Ahorro

SENTENCIA
CASACIÓN N°294-2015
LAMBAYEQUE
Nulidad de Acto Jurídico y otro

y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada, y que ella afrontó el pago de la deuda de ese bien, lo que explicaría el precio de venta fijado, pese a que en dicho contrato se señaló que el bien no estaba afectado por gravamen alguno.

d) Con relación a la licitud del acto de disposición patrimonial realizado por uno de los cónyuges respecto de un bien social sin la intervención del otro cónyuge, del título de propiedad, de su documento nacional de identidad y de la Partida Registral N° P10024190 aparece, que la vendedora y cónyuge del demandante tenía la condición de soltera; por consiguiente, de acuerdo al principio de legitimación recogido por el artículo 2013 Código Civil, el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. En consecuencia, si bien el inmueble era de propiedad de la sociedad conyugal, sin embargo, el derecho del cónyuge demandante que no intervino en la transferencia no es oponible al derecho adquirido e inscrito por la codemandada compradora, pues ésta adquirió un derecho en base a la información que aparecía en el registro -tanto en los Registros Públicos como en la RENIEC-, y no se ha probado ni invocado alguna situación de mala fe en la adquisición.

3.5. Fundamentos de la apelación

Mediante escrito de fecha nueve de julio de dos mil catorce, obrante a fojas ciento cuarenta y siete, el demandante, Juan Pablo Ternero Castañeda interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando lo siguiente:

a. Que se trata de la venta de un bien social, que ha sido enajenado solamente por su cónyuge doña Mercedes Nilda Nima Villegas y que el precio de venta de S/. 5,000.00 (cinco mil soles), no corresponde a la realidad, pues dicho inmueble consta de dos plantas, resultando irrisorio el

SENTENCIA
CASACIÓN N°294-2015
LAMBAYEQUE
Nulidad de Acto Jurídico y otro

importe, que ha quedado demostrada la simulación y también el fin ilícito del acto jurídico que contiene la escritura pública materia de autos.

b. Asimismo, precisa que sobre lo alegado por la demandada de haber cancelado el monto de una hipoteca y que según el Juez está acreditado en autos, manifiesta que este argumento es totalmente falso, porque no ha constituido ninguna hipoteca para garantizar un préstamo a favor de la sociedad conyugal y porque los créditos que se obtenían por montos mínimos, han sido debidamente cancelados con el producto de su trabajo.

3.6. Sentencia de vista

Elevados los autos a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto por el demandante, la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante sentencia de vista de fecha cinco de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas ciento ochenta y cinco, Confirmó la sentencia apelada, fundamentalmente por:

i) Señalando, que si como alega el recurrente se trataría de un acto simulado en la que su cónyuge si bien inicialmente su intención fue la de otorgar poder a favor de la codemandada Jessica Elizabeth Mauricio Nima y no uno de compraventa del inmueble, esta versión sería incongruente con la pretensión de autos, pues doña Mercedes Nilda Nima Villegas es su cónyuge y se habría trasgredido su manifestación de voluntad, que no ha contradicho durante el proceso, pues además de encontrarse debidamente notificada no se apersonó al proceso a ratificar los fundamentos de hecho vertidos por el actor al estarse afectando su propiedad en base a inducción a error o dolo que habría sido materia de acción, más aun, así detallados los fundamentos fácticos éste sería de anulabilidad.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2015
LAMBAYEQUE
Nulidad de Acto Jurídico y otro

ii) Se evidencia que la codemandada Mercedes Nilda Nima Villegas, cónyuge vendedora, aparece consignada tanto en el título de propiedad otorgado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, como en su Documento Nacional de Identidad – DNI, refrendado por el Notario Público al celebrar el contrato de compraventa, de fecha nueve de diciembre de dos mil nueve y posteriormente la escritura de fecha ocho de mayo de dos mil doce, como el de soltera, por lo que bien pudo la compradora aceptar tal condición civil y proceder a regularizar el acto jurídico de la compraventa.

4.- RECURSO DE CASACIÓN:

Este Supremo Tribunal ha declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por Juan Pablo Ternero Castañeda, por infracciones normativas tanto de orden procesal como material, por lo que, en primer término, deberán analizarse las infracciones procesales, debido a la naturaleza y a los efectos de éstas, pues si merecieran amparo carecería de objeto pronunciarse respecto de las que tienen relación con el derecho material.

5.- CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR

De la lectura del recurso de casación, la materia jurídica en discusión se centra en determinar si la sentencia de vista ha sido emitida respetando el debido proceso, pues no se habrían examinado las normas aplicables al caso ni analizado técnica y jurídicamente las razones por las que corresponde declarar la nulidad del acto jurídico.

6.- CONSIDERANDO:

Primero: Que, el debido proceso formal constituye una garantía constitucional que asegura que en la tramitación de un proceso, se

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2015
LAMBAYEQUE
Nulidad de Acto Jurídico y otro

respeten unos determinados requisitos mínimos¹. Tales requisitos, que han sido objeto de discusión², en general se considera que abarcan los siguientes criterios: (i) Derecho a ser oportunamente informado del proceso (emplazamiento, notificación, tiempo razonable para preparar la defensa); (ii) Derecho a ser juzgado por un juez imparcial, que no tenga interés en un determinado resultado del juicio; (iii) Derecho a tramitación oral de la causa y a la defensa por un profesional (publicidad del debate); (iv) Derecho a la prueba; (v) Derecho a ser juzgado sobre la base del mérito del proceso; (vi) Derecho al Juez legal. Derecho fundamental que asiste a todos los sujetos de derecho a plantear sus pretensiones o a ser juzgados por auténticos órganos jurisdiccionales, creados mediante Ley Orgánica, pertenecientes al Poder Judicial, respetuosos con los principios constitucionales de igualdad, independencia y sumisión a la ley, y constituidos con arreglo a las normas comunes de competencia preestablecidas.

Segundo: Que, en lo que concierne a la motivación de las resoluciones judiciales cabe indicar que en sociedades pluralistas como las actuales la obligación de justificar las decisiones jurídicas logra que ellas sean aceptadas socialmente y que el Derecho cumpla su función de guía³. Esta obligación de fundamentar las sentencias propias del derecho moderno se ha elevado a categoría de deber constitucional. En el Perú, el artículo 139, inciso 5 de la Constitución Política del Estado señala que: "*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan*". Igualmente el artículo 12 de la Ley Orgánica

¹ Carocca Pérez, Alex. El debido proceso y la tutela judicial efectiva en España. Normas Legales. Octubre, 1997, pp. A 81 - A 104.

² Por ejemplo, para Bernardis, por su parte, considera, siguiendo la jurisprudencia norteamericana, que ese "máximo de mínimos" estaría constituido por los requisitos de notificación y audiencia (notice and hearing). Bernardis, Luis Marcélo de. La garantía procesal del debido proceso. Cultural Cuzco Editor. Lima 1995, pp. 392-414.

³ Atienza, Manuel. **Las razones del Derecho**. Centro de Estudios Constitucionales. Madrid 1991, p. 24-25.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2015
LAMBAYEQUE
Nulidad de Acto Jurídico y otro

del Poder Judicial prescribe: *“Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustenta...”*. En atención a ello, la Corte Suprema ha señalado que: *“La motivación de la decisión judicial es una exigencia constitucional; por consiguiente, el Juzgador para motivar la decisión que toma debe justificarla, interna y externamente, expresando una argumentación clara, precisa y convincente para mostrar que aquella decisión es objetiva y materialmente justa, y por tanto, deseable social y moralmente”*⁴. Estando a lo dicho, este Tribunal Supremo verificará si la sentencia se encuentra debidamente justificada externa e internamente, y si además se han respetado las reglas de la motivación en estricto.

Tercero: Que se haya constitucionalizado el deber de motivar implica que se está ante una obligatoriedad universalizada e indisponible tanto para la esfera privada como para la pública. Además, siendo la motivación un instrumento comunicativo cumple funciones tanto endoprosesales como extraprosesales.

Cuarto: En el primer caso (función endoprosesal) la motivación permite a las partes controlar el significado de la decisión. Pero además permite al Juez que elabora la sentencia percatarse de sus yerros y precisar conceptos, esto es, facilita la crítica interna y el control posterior de las instancias revisoras⁵.

En el segundo supuesto (función extraprosesal) se posibilita el control democrático de los Jueces, que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la

⁴ Primer Pleno Casatorio, Casación N° 1465-2007-CAJAMARC A. En: El Peruano, Separata Especial, 21 de abril de 2008, p. 22013). En el mismo sentido, la sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente 00037-2012-PA/TC, fundamento 35, caso Scotiabank Perú S.A.A.

⁵ Aliste Santos, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, p.p. 157-158. Guzmán, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, pp. 189-190.

SENTENCIA
CASACIÓN N°294-2015
LAMBAYEQUE
Nulidad de Acto Jurídico y otro

misma⁶. Por lo tanto, los destinatarios de la decisión no son solo las partes, sino lo es también la sociedad, en tanto el poder jurisdiccional debe rendir cuenta a la fuente del que deriva su investidura⁷.

Quinto: Finalmente, cabe indicar que sobre este tema el Tribunal Constitucional ha establecido que el derecho a la 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; sin embargo, no todo ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente la violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales. Así, en la sentencia recaída en el Expediente N° 0728-2008-PHC/TC, de fecha trece de octubre de dos mil ocho, caso Llamuja, el Colegiado Constitucional en mención, ha precisado que éste contenido queda delimitado en los siguientes supuestos:

a) Inexistencia de motivación o motivación aparente. (...) en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico.

⁶ Igartua Salaverría, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Palestra-Temis, Lima-Bogotá 2014, p. 15. Aliste Santos, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, p.p. 158-159. De lo que sigue que la actividad del Juez también se vincula a los fenómenos políticos, sociales y culturales del país y que la sentencia es, también, un acto de gobierno y plantea un programa de comportamiento social. Guzmán, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, p. 195.

⁷ La motivación de la sentencia civil. Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación. México 2006, pp. 309-310.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2015
LAMBAYEQUE
Nulidad de Acto Jurídico y otro

b) Falta de motivación interna del razonamiento. (...) se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión.

c) Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas. El control de la motivación también puede autorizar la actuación del Juez constitucional cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica.

d) La motivación insuficiente. Se refiere, básicamente, al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada.

e) La motivación sustancialmente incongruente. (...) obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa).

f) Motivaciones cualificadas.- (...) resulta indispensable una especial justificación para el caso de decisiones de rechazo de la demanda, o cuando, como producto de la decisión jurisdiccional, se afectan derechos fundamentales como el de la libertad. En estos casos, la motivación de la sentencia opera como un doble mandato, referido tanto al propio derecho a la justificación de la decisión como también al derecho que está siendo objeto de restricción por parte del Juez o Tribunal".

SENTENCIA
CASACIÓN N°294-2015
LAMBAYEQUE
Nulidad de Acto Jurídico y otro

Sexto: Que, en ese orden de ideas, con relación a la denuncia del acápite a) se tiene que la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque para Confirmar la sentencia de primera instancia que declaró Infundada la demanda de nulidad de acto jurídico esencialmente argumentó: i) Que la pretensión de nulidad del contrato que compraventa que persigue el demandante, bajo la causal de simulación absoluta (artículo 219, inciso 5 del Código Civil), no tiene fundamento, porque el alegato “de que su cónyuge [Mercedes Nilda Nima Villegas] si bien inicialmente su intención fue el de otorgar poder a favor de la codemandada Jessica Elizabeth Mauricio Nima [adquirente] y no uno de compraventa del inmueble” resulta incongruente con su petitorio de Nulidad de Acto Jurídico, puesto que tales fundamentos corresponden más bien a una pretensión de *anulabilidad* y no de nulidad, conforme el artículo 221 inciso 3 de la normativa civil. Sobre esto último, la Sala Superior precisó “más aun así detallados los fundamentos fácticos éste sería de anulabilidad, artículo 221 inciso 3 del Código Civil”, ii) En cuanto a que el inmueble pertenece al matrimonio del demandante con Nima Villegas y que ésta no podía transferirlo por ser un bien social, al carecer de autorización para ello, además, el lote de terreno no era tal, sino más bien un inmueble de dos plantas inscrito en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, la Sala Superior sostuvo que en virtud del artículo 2013 del Código Civil que contiene una presunción *iuris tantum*, en el sentido de que el “contenido del registro, mientras no se demuestre su inexactitud o se declare su nulidad” se presumen “exactos y veraces produciendo todos sus efectos”, amparaba la adquisición de la codemandada Mauricio Nima. Más aún, si se acreditó en el expediente que Mercedes Nilda Nima Villegas aparecía en el título de propiedad otorgado por COFOPRI, en la Partida Registral número P10024190, en su Documento Nacional de Identidad y en la Escritura Pública de fecha ocho de mayo de dos mil doce como “soltera”.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2015
LAMBAYEQUE
Nulidad de Acto Jurídico y otro

Sétimo: En ese contexto, se advierte que la Sala Superior actuó conforme el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 50 inciso 6 del mismo cuerpo normativo, quedando descartada la presunta infracción de carácter procesal al no existir violación al derecho al debido proceso ni a la motivación de las resoluciones judiciales, pues la recurrida contiene la razones de hecho y de derecho que sustentan la decisión impugnada, debiendo desestimarse el recurso en este extremo.

Octavo: En cuanto a la denuncia de infracción del artículo 315 del Código Civil, bajo el argumento de que el matrimonio que tiene el recurrente con la codemandada continua vigente, y que por ello, la Sala Superior comete un error *in iudicando* al sostener en el quinto considerando de su sentencia, que en virtud de la presunción *iuris tantum* que contiene el artículo 2013 del Código ya precisado, lo que consta en el registro producen todos sus efectos mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez. No obstante, debe precisarse en este extremo, conforme las instancias de mérito lo han señalado, así como el propio recurrente, que Mercedes Nilda Nima Villegas - al momento de realizar el contrato de compraventa el ocho de mayo del año dos mil doce- figuraba como soltera en el RENIEC, en los títulos otorgados por COFOPRI así como en los Registros Públicos. Desde esa perspectiva, no resulta incompatible con lo resuelto, la interpretación sistemática del artículo 315 del Código Civil con los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, en cuanto a que el tercero adquirente de buena fe, basado en lo que consta en el registro, mantiene su adquisición. Salvo que, conforme al mismo artículo 2014 *in fine*, se desvirtúe la buena fe del tercero adquirente, lo que no ocurrió en el presente caso, puesto que como fue acreditado, el demandante estaba casado con Mercedes Nilda Nima Villegas desde mil novecientos noventa, que esta adquirió el bien en el año mil novecientos noventa y nueve, y transfirió el bien en el año dos mil doce, constando registralmente y actuando en lo que se refiere a estos dos

SENTENCIA
CASACIÓN N°294-2015
LAMBAYEQUE
Nulidad de Acto Jurídico y otro

últimos hechos como soltera, no acreditándose, que la adquirente conocía o estuviera en la posibilidad de conocer de la inexactitud del registro sobre ello, manteniendo por ende sus derechos a salvo, justificada en la fe pública registral. Cabe añadir, que según el mandato del artículo 2012 del Código Civil, "Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones". Sin embargo, el demandante pese a haber transcurrido veintidós años desde que su esposa adquirió el predio objeto de *litis*, no regularizó su condición de casado ante los Registros Públicos ni ante el Registro de Identidad y Estado Civil, advirtiéndose, además de una conducta poco diligente, un accionar no acorde con el principio de buena fe con el que deben actuar las partes.

Noveno: La Corte Suprema ya ha señalado en casos similares que "con anterioridad a que ella adquiriera los bienes y que por tanto éstos pertenecerían en realidad a la sociedad de gananciales, no menos cierto es que al no haber demostrado el demandante que el demandado adquirente don Víctor Rolando Castellares Aguilar, tenía conocimiento de la referida inexactitud que aparecía en el registro público, la buena fe de dicho adquirente permanece incólume y por tanto protegido por el Principio de Publicidad Registral recogido en el artículo 2014 del Código Civil (Casación N° 5865-2013 San Martín. Lima, veinticinco de setiembre de dos mil catorce). En el mismo sentido, en la Casación N° 2273-2001-Lima, de fecha nueve de setiembre de dos mil dos la Corte Suprema ha declarado que "Los Magistrados de la Sala Civil Superior se han limitado a demostrar que el inmueble materia de *litis* pertenecía a la sociedad conyugal conformada por la actora y el demandado don Antonio Santiago Bisso Smith, (...) quien aparecía registralmente como propietario era únicamente el emplazado Antonio Santiago Bisso Smith y en base a ello actuó el codemandado Miguel Angel Fernández Montalvo, cuya presunción de buena

SENTENCIA
CASACIÓN N°294-2015
LAMBAYEQUE
Nulidad de Acto Jurídico y otro

fe no ha sido destruida, manteniendo su derecho una vez inscrito aunque el titular sea casado y se trate de un bien social, quedando sin efecto entonces la presunción iuris tantum de calificar el bien hipotecado como bien social, ya que como se ha señalado, el bien no se encuentra inscrito a nombre de la sociedad conyugal".

En consecuencia, atendiendo a las razones esgrimidas, se concluye que no ha se ha producido la infracción normativa del artículo 315 del Código Civil, debiendo desestimarse el recurso también en este extremo.

7.- DECISIÓN:

Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y el artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Juan Pablo Ternero Castañeda** obrante a fojas doscientos nueve; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha cinco de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas ciento ochenta y cinco; **MANDARON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por Juan Pablo Ternero Castañeda contra Jessica Elizabeth Mauricio Nima y Mercedes Nilda Nima Villegas, sobre Nulidad de Acto Jurídico; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Távora Córdova**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CALDERÓN PUERTAS

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2015
LAMBAYEQUE
Nulidad de Acto Jurídico y otro

SÁNCHEZ MELGAREJO

Jbs/Csa

ANEXO 03:
TRAMITE (CARGO) DE SOLICITUD DE INFORMES A SUNARP

Cargo:

"AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN E IMPUNIDAD"

SEÑOR JEFE DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS:

Chiclayo, 17 de febrero del 2020

**ASUNTO: SOLICITO SE ME BRINDE INFORMACIÓN
PARA FINES ACADÉMICOS.**

Yo, **GLORIA ESTRELLA PEREZ ACUÑA DURAND**, identificado con DNI N° 48219640, egresado de la UNIVERSIDAD DE CHICLAYO – UDCH de la Facultad de Derecho, a Ud. respetuosamente digo:

Por intermedio de la presente, tengo el agrado de saludarlo y expresarle mi respeto hacia su persona. Así mismo, mediante la **Ley N° 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública** y para fines de investigación de mi tesis - trabajo de campo, me dirijo a su despacho, para manifestarle que actualmente vengo haciendo una investigación de proyecto de tesis relacionado al **"LA TRASGRESION DEL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTICULO 70 DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DEL PERÚ, RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD FRENTE AL PRINCIPIO DE FE REGISTRAL QUE PROTEGE AL TERCERO DE BUENA FE"**;

Por lo tanto, para guardar CONGRUENCIA a lo PEDIDO anteriormente, es que **SOLICITO SE ME BRINDE INFORMACION RESPECTO A LA DIRECTIVA N° 08-2013-SUNARP-SN**, a fin de poder ANEXAR a mi tesis.

- ✓ Para mayor acreditación a lo dicho por mi persona (primer y segundo párrafo), anexo las siguientes copias:
 - Copia de mi DNI.
 - Copia de mi certificado de egreso, expedida por la UNIVERSIDAD PARTICULAR DE CHICLAYO-FAC DERECHO.
 - Copia de mi CERTIFICADO DE BACHILLER.
 - Copia de mi RESOLUCION N° 1131- 2019, EXPEDIDA POR UNIVERSIDAD PARTICULAR DE CHICLAYO- FAC DERECHO, en donde se me aprueba mí tema.

ZONA REGISTRAL II - Sede Chiclayo
OFICINA CHICLAYO

Fecha : 17/02/2020 Hora : 11:16:39

02 01-2020-002917




GLORIA ESTRELLA PEREZ ACUÑA DURAND
DNI N° 48219640

H.T. 02 01 - 2020 - 002917
Fecha : 17/02/2020
Hora : 11:16:39
ZONA REGISTRAL II - Sede Chiclayo
OFICINA CHICLAYO
RECEBIDO

ANEXO 04:
RESOLUCIÓN 08-2013-SUNARP-SN "DIRECTIVA QUE REGULA
EL PROCEDIMIENTO PARA LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL
DE PARTIDAS DE PREDIOS



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres
"Año de la universalización de la salud"

Chiclayo, 17 de febrero de 2020

CARTA N° 171-2020/Z.R.N° II-UADM

Señora
GLORIA ESTRELLA PEREZ ACUÑA DURAND
Mz A Lote 6
Urbanización La Florida
Chiclayo

Asunto : **RESPUESTA A SOLICITUD DE ACCESO A INFORMACIÓN**

Referencia : 1) Solicitud de acceso a la información de fecha 17.02.2020.
2) Ley N° 27806- Ley de Transparencia y Acceso a la Información.

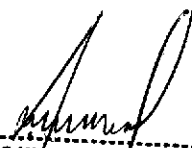
Me dirijo a usted, para saludarlo cordialmente en representación de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo y en relación a lo solicitado mediante documento 1) de la referencia, hacerle conocer que es necesario aclarar su petición, en razón si solo requiere una copia de la directiva en mención.

Al respecto, de acuerdo a lo estipulado en el literal d) del artículo 10°, del reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, se precisa que la presentación y formalidades de la solicitud debe contener **"Expresión concreta y precisa del pedido de información"**.

En tal sentido, estamos adjuntando copia de la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, por lo cual deberá abonar en las ventanillas de nuestra institución el monto de S/ 1.38 soles.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para expresarles los sentimientos de mi especial consideración y estima.

Atentamente,


C.P.C.C. Miguel Angel Castro Herminder
Jefe (a) de la Unidad de Administración
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo

El Peruano

Martes 26 de noviembre de 2013

**NORMAS LEGALES**

507737

Artículo 2°.- Incorporar el literal y) al artículo 2° del Reglamento del Registro Público del Mercado de Valores, aprobado mediante Resolución CONASEV N° 079-97-EF/94.10, con el siguiente texto:

"y) De las empresas administradoras de los mecanismos centralizados de negociación para valores de deuda pública e instrumentos derivados de estos."

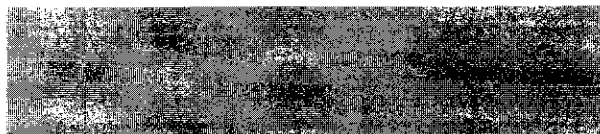
Artículo 3°.- Publicar la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano y en el Portal del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores (www.smv.gob.pe).

Artículo 4°.- La presente resolución entrará en vigencia al día siguiente de su publicación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

LILIAN ROCCA CARBAJAL
Superintendente del Mercado de Valores

1018623-1



Modifican el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos y aprueban la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN. "Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas de predios"

RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 314-2013-SUNARP/SN

Lima, 25 de noviembre de 2013

Visto, el Informe N° 030-2013-SUNARP-DTR, y el proyecto de resolución elevados por la Dirección Técnica Registral, así como el Memorandum N° 602-2013-SUNARP-OGAJ emitido por la Oficina General de Asesoría jurídica y el Memorandum N° 1308-2013-SUNARP-OGTI emitido por la Oficina General de Tecnologías de la Información, y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, Organismo Técnico Especializado del Sector Justicia, tiene por objeto dictar las políticas técnico administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, en el marco de un proceso de simplificación, integración y modernización de los Registros;

Que, la SUNARP, para cumplir adecuadamente su rol y funciones, debe estar correctamente organizado y debidamente dotado de los instrumentos legales, y de otro orden, que resulten necesarios para permitir el desarrollo de un sistema ágil, seguro, de costos razonables y acorde con el desarrollo económico;

Que, siendo la misión de la SUNARP otorgar seguridad jurídica y brindar certidumbre respecto a la titularidad de los diferentes derechos que en él se registran, a dichos efectos, debe brindar a la ciudadanía facilidades y mecanismos a fin de proteger los derechos patrimoniales adquiridos;

Que, la seguridad jurídica que otorgan los Registros

Que, la SUNARP, ha buscado implementar un mecanismo de seguridad adicional, denominado inmovilización de partidas que tiene por objetivo, cerrar parcial y temporalmente la partida registral referida a predios, hasta cumplir con un procedimiento especial de verificación de la autenticidad de títulos, a fin de resguardar los derechos inscritos;

Que, para una debida aplicación de la norma a expedirse, es necesario modificar el artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos;

Que, el Consejo Directivo de la SUNARP, en su sesión de fecha 21 de noviembre del 2013, en uso de la atribución contemplada en el literal b) del artículo 7° del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, acordó, por unanimidad, aprobar la Directiva que regula el procedimiento de inmovilización de partidas registrales aplicable en una primera etapa para el Registro de Predios, autorizó a su vez para que el Superintendente Nacional pueda ampliar directamente la aplicación de la presente Directiva a otros Registros en forma progresiva, así como emitir lineamientos sobre dicha norma;

Contando con la visación de la Secretaría General, Oficina General de Asesoría Jurídica y Dirección Técnica Registral de la Sede Central;

Estando a lo acordado y, de conformidad con la facultad conferida por el literal x) del artículo 9° del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Modificar el literal f) del artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos de acuerdo a la siguiente redacción:

"f) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título, por la anotación del bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos o cuando los Registradores efectúen las consultas en el marco de la Directiva de Inmovilización Temporal de Predios, y otros supuestos regulados en Directivas expedidas por la SUNARP."

Artículo Segundo.- Aprobar la Directiva N° 08-2013-SUNARP/SN, que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas registrales de predios.

Artículo Tercero.- Lo dispuesto en la presente Directiva entrará en vigencia a los 20 días hábiles siguientes a su publicación.

Artículo Cuarto.- La Oficina General de Tecnologías de la Información de la Sede Central de la SUNARP en coordinación con las Áreas de Informática de las Zonas Registrales, efectuarán, antes de la entrada en vigencia de la Directiva aprobada por la presente Resolución, las modificaciones o adecuaciones pertinentes al Sistema Informático Registral y elaborarán los programas necesarios, en el plazo de 15 días hábiles de emitida la presente Resolución, a fin que cada una de las Oficinas Registrales cumpla con las disposiciones de la presente directiva.

Regístrese, comuníquese y publíquese

MARIO SOLARI ZERPA
Superintendente Nacional de los Registros Públicos

**DIRECTIVA N° 08-2013-SUNARP-SN
"DIRECTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO
PARA LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE
PARTIDAS DE PREDIOS"**

Aprobado por Resolución
N° 314-2013-SUNARP-SN del 25 de 11 de 2013.

Públicos en la actualidad, se ve amenazada por personas o grupos delincuenciales que presentan documentación falsificada, a fin de obtener beneficios indebidos e ilegales, enervando la oponibilidad que otorgan los Registros de carácter jurídico y perjudicando a personas que adquieren derechos confiando en la buena fe del transferente;

I. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL

Públicos en la actualidad, se ve amenazada por personas o grupos delincuenciales que presentan documentación falsificada, a fin de obtener beneficios indebidos e ilegales,

507738



NORMAS LEGALES

El Peruano

Martes 26 de noviembre de 2013

enervando la seguridad jurídica y perjudicando a personas que adquieren derechos confiando en la información del Registro.

En respuesta a dicha situación, y en la búsqueda de implementar mecanismos de seguridad, mediante la Resolución N° 170-2013-SUNARP/SN, se implementó Alerta Registral, que es un servicio gratuito que permite advertir al correo electrónico del titular registral de la presentación de títulos, respecto de su partida, a fin que pueda tomar las medidas de seguridad que resulten pertinentes.

Posteriormente, se expidió la Directiva N° 001-2012-SUNARP-SN, que Regula el bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos Protocolares, mediante la cual se creó una anotación preventiva para poner en conocimiento que un asiento registral se ha extendido sobre la base de un título que contiene presuntamente documentos falsificados, bloqueándose la partida que contiene dicha inscripción a fin de que no se inscriba ningún acto posterior.

A su vez, en forma posterior, se emitió la Directiva N° 003-2012-SUNARP-SN que regula la anotación por presunta falsificación de instrumentos extra protocolares y de constancias de acreditación de quórum, constituyendo una herramienta para poner en conocimiento que un título que contiene presuntamente documentos falsificados ha sido incorporado en los Registros Públicos de Personas jurídicas a cargo de la SUNARP.

Todas estas medidas implicaron un esfuerzo significativo de la SUNARP en la lucha frontal contra los grupos delincuenciales; sin embargo no resultan suficientes para eliminar en su totalidad la presentación de títulos falsos o fraudulentos, los cuales en algunos casos se inscriben, sorprendiendo a los Registradores, debido a la alta calidad de la falsificación, situación que coadyuva en que no se pueda distinguir o detectar que estemos ante un título falsificado.

A fin de proteger los derechos de los titulares registrales y teniendo en cuenta que la SUNARP tiene como misión otorgar seguridad jurídica, entendiéndose esta como la protección del titular con derecho inscrito en el Registro para que no se vea perjudicado y despojado irregularmente de su propiedad, se pone a disposición de la ciudadanía un mecanismo legal que permita el cierre temporal y voluntario de las partidas correspondientes al Registro de Predios.

Este mecanismo implica extender un asiento que inmovilizará temporalmente las partidas de los predios inscritos en los Registros Públicos que administra la SUNARP, a petición del titular inscrito, a fin que no pueda inscribirse en cierto periodo ningún acto registral de acto de disposición, carga o gravamen sin su consentimiento y previa comprobación de su autenticidad, evitando así que los Registros Públicos a cargo de la SUNARP acojan indebidamente un título falsificado.

Por otro lado, en el caso que se compruebe que el título presentado tiene una fecha anterior a la inmovilización temporal del bien, se activaría un mecanismo para denunciar al titular registral solicitante de la inmovilización, debido a que se comprobaría que ha presentado una declaración falsa para acogerse a dicho mecanismo de protección en forma indebida.

Ahora bien, en el caso que se compruebe que el propietario con derecho inscrito realizó un acto de disposición voluntaria, en fecha posterior a la inmovilización, el título presentado podrá inscribirse, luego de seguirse un procedimiento de levantamiento de la inmovilización, debiendo tener en cuenta que el adquirente del derecho tenía conocimiento del asiento cuando celebró el acto jurídico de adquisición, siendo en consecuencia plenamente consciente que la inscripción de su derecho en el Registro de

III. FINALIDAD

La SUNARP busca implementar un mecanismo de seguridad, denominado inmovilización que tiene por objetivo, generar el cierre temporal de la partida registral referida a un predio, hasta cumplir con un procedimiento especial de verificación de la autenticidad de títulos, o hasta que opere la caducidad del asiento de inmovilización, a fin de resguardar los derechos inscritos.

IV. BASE LEGAL

- Ley N° 26366, Ley de Creación de la SUNARP y del Sistema Nacional de los Registros Públicos.
- Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado.
- Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNAR-SN.
- Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS.
- Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado.

V. ALCANCE

General

Las Oficinas Registrales de todos los Órganos Desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos.

Específico

Sólo resultará aplicable en el caso de bienes inscritos en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

VI. DISPOSICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS

6.1. Presupuestos para solicitar la Inmovilización Temporal

Para que opere la inmovilización de partidas registrales de predios, es necesario que se presenten los siguientes presupuestos:

6.1.1 No debe existir ningún acto de disposición, carga o gravamen voluntario, no inscrito de fecha cierta anterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización, para lo cual el titular con derecho inscrito deberá manifestarlo así mediante una Declaración jurada con firmas certificadas notarialmente.

6.1.2 No debe existir ningún título pendiente de calificación (suspendido, observado, liquidado, tachado o con posibilidad de interponerse recurso de apelación ante el Tribunal Registral o interponer acción contencioso administrativa), referido a un acto de disposición, carga o de gravamen del bien materia de inmovilización.

6.2. Requisitos para solicitar la Inmovilización Temporal

El administrado deberá solicitar por el Diario la inmovilización temporal, adjuntando los siguientes documentos:

6.2.1 Solicitud de inscripción.

6.2.2 Escritura Pública, que contenga el acto unilateral del propietario con derecho inscrito en el cual manifiesta su voluntad de inmovilizar temporalmente el predio.

6.2.3 Declaración jurada del propietario con derecho inscrito con firmas certificadas notarialmente en la cual se

Predios estará supeditada al levantamiento de la inmovilización.

Con ello, se implementa un mecanismo especial de protección y verificación de los títulos presentados, a fin que el titular que ha solicitado la inscripción de la inmovilización obtenga una protección especial.

II. OBJETIVO

La presente Directiva tiene por objeto regular el procedimiento, requisitos y efectos de la Inmovilización Temporal de partidas registrales correspondientes al Registro de Predios a cargo de la SUNARP.

declare bajo juramento que el predio sobre el cual solicita la inmovilización temporal no ha sido transferido o se encuentre afectado con carga y/o gravamen no inscrito por el mismo titular en forma voluntaria y en fecha anterior a la declaración jurada. Esta declaración jurada deberá estar inserta en la Escritura o anexa a la misma.

6.2.4 Pago de la tasa, por derechos de calificación, correspondiente al 0.81% de la Unidad Impositiva Tributaria

6.3 Definición de la Inmovilización Temporal

El asiento de inmovilización temporal constituye una herramienta para publicitar la voluntad del propietario

El Peruano

Martes 26 de noviembre de 2013



NORMAS LEGALES

507739

registral de cerrar voluntaria y temporalmente la partida de determinado predio de tal forma que se impida inscribir en forma inmediata cualquier acto de disposición gravamen y/o carga voluntario presentado hasta su posterior comprobación o levantamiento.

6.4 Procedimiento y trámite de la solicitud de Inmovilización Temporal

6.4.1 Los documentos descritos en el numeral 6.2 serán presentados a la Oficina del Diario, siguiendo el mismo procedimiento y plazos para la calificación de cualquier título ordinario de acuerdo con el procedimiento recogido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.5 Efectos del asiento temporal de Inmovilización Temporal

6.5.1 Efectos generales

El asiento de Inmovilización Temporal tiene como efecto impedir la inscripción de un título que contenga un acto voluntario de disposición, carga o gravamen presentado en forma posterior al asiento de presentación de la solicitud de Inmovilización Temporal de partidas correspondientes a predios hasta que se siga con el procedimiento previsto en la presente Directiva.

6.5.2 En el caso que se presente un título con fecha cierta anterior a la inmovilización de la partida, se seguirá el siguiente procedimiento:

6.5.2.1 El Registrador procederá a cursar un oficio al Notario, árbitro o autoridad administrativa, a fin de comprobar la autenticidad del documento presentado, procediendo a suspender el asiento de presentación, conforme el literal f) del artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.5.2.2 En el caso que el Notario o autoridad administrativa informe sobre la presunta falsificación del título, el Registrador procederá a tachar el mismo por falsedad documentaria de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.5.2.3 En el caso que el Notario o autoridad administrativa emita una respuesta, confirmando la autenticidad del documento, el Registrador procederá a calificar el título conforme al procedimiento regular previsto en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

Asimismo procederá a inscribir el levantamiento de la inmovilización, sin necesidad de requerirse la solicitud del titular registral, o la Escritura Pública otorgada unilateralmente por el propietario con derecho inscrito, ni el resto de documentos previstos en la presente norma.

En este caso deberá a informar al jefe Zonal, adjuntando copia certificada del título archivado y de la partida registral involucrada sobre la presentación de una Declaración Jurada con datos falsos, a fin de iniciar las acciones penales que correspondan, de ser el caso.

6.5.3. En el caso que se presente un título con fecha cierta posterior al asiento de presentación de la

6.5.3.4 En el caso que el Notario informe sobre la presunta falsificación del título, el Registrador procederá a tachar el mismo por falsedad documentaria de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.5.3.5 En el caso que el Notario emita una respuesta, confirmando la autenticidad del documento, el Registrador procederá a calificar el título conforme el procedimiento regular previsto en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, procediendo a inscribir el levantamiento de la inmovilización y a su vez el acto de transferencia o gravamen, de corresponder.

6.5.3.6 En el caso que se presente una Escritura Pública otorgada judicialmente en rebeldía del transferente, se tomará como fecha de referencia la fecha de la minuta.

6.6 Supuestos en los cuales la Inmovilización Temporal no impedirá la inscripción de actos posteriores:

6.6.1 La inscripción o anotación de un mandato judicial, acto administrativo o decisión arbitral que se presente en forma posterior al asiento de inmovilización.

6.6.2 Actos que no impliquen disposición, carga o gravamen.

6.6.3 La inscripción de actos de disposición, carga o gravamen que deriven de alguna anotación preventiva o inscripción anterior al asiento de inmovilización.

6.6.4 La anotación o inscripción de sucesión intestada o testamento.

6.7 Responsabilidad por la declaraciones o su omisión

El administrado y el notario son responsables por las declaraciones efectuadas en el marco de la presente Directiva.

6.8 Vigencia de la de Inmovilización temporal

El asiento de inmovilización temporal tendrá una vigencia máxima de 10 años, contados desde el día de su presentación en la Oficina del Diario.

El propietario con derecho inscrito podrá solicitar que la inmovilización tenga un plazo menor de 10 años, para lo cual deberá mencionarlo en forma expresa en la Escritura Pública.

En el caso que no se consigne el plazo de la vigencia de la Inmovilización, se entenderá que la solicitud es por el plazo máximo de 10 años.

La inmovilización temporal caducará de pleno derecho en el plazo establecido sin que sea necesario extender asiento alguno.

6.9 Ubicación y Contenido del asiento de Inmovilización Temporal

El asiento de inmovilización temporal se extenderá en el rubro de cargas y gravámenes.

Adicionalmente al contenido que debe tener todo asiento conforme a los Reglamentos dictados por la SUNARP, el asiento de Inmovilización contendrá lo siguiente:

6.9.1 Tendrá la denominación de Inmovilización Temporal.

6.9.2 Plazo de la vigencia de la inmovilización temporal.

solicitud de inmovilización temporal

6.5.3.1 El Registrador procederá a observar el título, a fin que el titular con derecho inscrito solicite el levantamiento de la inmovilización de acuerdo a los requisitos previstos en la presente Directiva. No se requerirá la preexistencia del título formal de levantamiento de la inmovilización para efectos de inscribir el acto de transferencia o gravamen.

6.5.3.2 Una vez presentada la Escritura Pública de levantamiento de la inmovilización y demás documentos, el Registrador procederá a cursar un oficio al Notario, a fin comprobar la veracidad del documento, procediendo a suspender el asiento de presentación, conforme el literal f) del artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.5.3.3 En el caso que la Escritura Pública de transferencia, carga o gravamen voluntario contenga a su vez el acto de levantamiento de la inmovilización, se procederá a realizar la comprobación de acuerdo con el procedimiento descrito en el numeral 6.5.3.2.

6.10 Supuestos de levantamiento de la Inmovilización Temporal

El Registrador, procederá a levantar la inmovilización temporal antes del plazo establecido, en el caso que el titular registral con derecho inscrito así lo solicite expresamente adjuntando los siguientes documentos:

6.10.1 Solicitud de inscripción.

6.10.2 Escritura Pública declarando expresamente su voluntad de dejar sin efecto la inmovilización temporal.

6.10.3 Pago de la tasa respectiva por derechos de calificación, correspondiente a la 0.81% de la Unidad Impositiva Tributaria.

6.10.4 Asimismo, para proceder a la inscripción, el Registrador deberá cursar un oficio al Notario, a fin comprobar la veracidad del documento, procediendo a suspender el asiento de presentación, conforme el literal f) del artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

507740

NORMAS LEGALES

El Peruano

Martes 26 de noviembre de 2013

6.10.5 En el caso que el Notario informe sobre la presunta falsificación del título, el Registrador procederá a tachar el mismo por falsedad documentaria de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.10.6 En el caso que el Notario emita una respuesta, confirmando la autenticidad del documento, el Registrador procederá a calificar el título conforme el procedimiento regular previsto en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

7 DISPOSICIONES TRANSITORIAS

En el plazo de 15 días hábiles, la Oficina General de Tecnologías de la Información desarrollará e implementará las herramientas necesarias para la operatividad del asiento de inmovilización temporal de bienes.

RESPONSABILIDAD

Son responsables del cumplimiento de esta Directiva, la Oficina General de Tecnologías de la Información de la SUNARP y los Jefes de los Órganos Desconcentrados de la SUNARP.

1019136-1

Aprueban la Directiva N° 09-2013-SUNARP/SN que regula en sede registral los efectos de la anotación preventiva prevista en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado, D. Leg. N° 1049

RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 315-2013-SUNARP/SN

Lima, 25 de noviembre de 2013

Vistos el Informe Técnico N° 029-2013-SUNARP/DTR y el proyecto de resolución elevados por la Dirección Técnica Registral, así como el Informe N° 363-2013-SUNARP/GL emitido por la Gerencia Legal de la Sede Central y el Memorandum N° 1252-2013-SUNARP/OGTI emitido por la Oficina General de Tecnologías de la Información; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es un organismo público técnico especializado creado por la Ley N° 26366, encargado de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los

anotación preventiva aludida, aquellas surtirán sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de esta última;

Que, las anotaciones preventivas previstas en tales disposiciones cumplen una función preventiva, pues tienen por objeto publicitar la existencia de una inscripción sustentada en una escritura pública presumiblemente falsa o en la cual presumiblemente se habría producido la suplantación de los otorgantes, enervando la buena fe de los futuros contratantes;

Que, sin embargo, la finalidad antes aludida no se cumple cuando la presunta falsificación o suplantación se produce en el acto de otorgamiento de poder y la anotación preventiva respectiva se extiende en la partida del Registro de Mandatos y Poderes en la cual se inscribió el poder, pues esta anotación sólo enerva la buena fe de quien adquiere un bien sobre la base de dicho poder, no de los posteriores adquirentes del bien;

Que, en efecto, como en los contratos de adquisición del bien a favor de los posteriores adquirentes no tiene injerencia alguna el poder en cuestión, tales adquirentes no tienen por qué verificar los alcances o vigencia de aquél y, en consecuencia, no tendrán forma de conocer el vicio que aqueja a uno de los eslabones de la cadena de adquisiciones;

Que, en atención a lo señalado precedentemente, es necesario establecer, en sede registral, mecanismos complementarios que impidan hacer ilusoria la finalidad de la anotación preventiva prevista en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado;

Que, de otro lado, a fin de optimizar la función preventiva de dichas anotaciones resulta pertinente establecer un plazo máximo de atención de las solicitudes de anotación preventiva amparadas en las citadas disposiciones complementarias, transitorias y finales;

Que, el Consejo Directivo de la Sunarp en su sesión N° 299 de fecha 21 de noviembre del presente año, y en uso de la atribución conferida por el literal b) del artículo 7° del Reglamento de Organización y Funciones ROF de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, acordó por unanimidad aprobar las disposiciones que regulen en sede registral los efectos de la anotación preventiva prevista en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado, conforme al proyecto presentado por la Dirección Técnica Registral;

Estando a lo acordado, y en mérito a lo establecido en el artículo 9°, literal x) del ROF de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar la Directiva N° 09-2013-SUNARP/SN que regula en sede registral los efectos de la anotación preventiva prevista en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado, Decreto Legislativo N° 1049.

Artículo 2°.- Las solicitudes de anotación preventiva amparadas en la quinta y sexta disposiciones complementarias,

Registros Públicos que integran el Sistema Nacional:

Que, uno de los delitos con mayor incidencia en sede registral, que viene teniendo un dramático incremento en el país es el delito contra la fe pública, en las modalidades de falsificación de documentos y de falsedad ideológica (suplantación de identidad), cuyo combate exige la participación de todas las entidades involucradas desde nuestros respectivos ámbitos de competencia, máxime cuando las bandas delincuenciales que incurrir en tales delitos vienen especializándose cada vez más, utilizando inclusive las garantías que el ordenamiento jurídico otorga a quienes se amparan en la fe del Registro;

Que, en el marco de la lucha frontal contra tal flagelo se vienen adoptando una serie de mecanismos que desde los diversos ámbitos buscan evitar o contrarrestar los efectos nocivos de la comisión de dichos delitos;

Que, así, el Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, prevé en su quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales, respectivamente, la extensión de anotaciones preventivas por presunta falsificación de partes o escrituras públicas o por presunta suplantación de los otorgantes en dichos documentos;

Que, dichas anotaciones preventivas, conforme a las disposiciones aludidas tienen la vigencia de un año, transcurrido el cual sin que se anote la demanda judicial o medida cautelar referida a dicha circunstancia, caduca de pleno derecho y, en caso de anotarse cualquiera de tales medidas cautelares dentro del plazo de vigencia de la

transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado, Decreto Legislativo N° 1049 y en la directiva a que se refiere el artículo 1°, serán atendidas en el plazo máximo de 24 horas, salvo el supuesto previsto en el numeral 5.1.1 de dicha directiva, en cuyo caso el plazo de atención será de 48 horas.

Artículo 3°.- La Directiva a que se refiere el artículo primero entrará en vigencia el 02 de enero de 2014.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

MARIO SOLARI ZERPA
Superintendente Nacional de los
Registros Públicos

**DIRECTIVA QUE REGULA LA APLICACIÓN EN SEDE
REGISTRAL DE LA 5TA. Y 6TA. DISPOSICIONES
COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES
DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049,
DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO**

DIRECTIVA N° 09-2013-SUNARP/SN

1. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

El Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, prevé en su quinta y sexta disposiciones

ANEXO 05:
LEY 26497 LEY ORGÁNICA DEL REGISTRO DE
IDENTIFICACIÓN Y ESTADO CIVIL

Ley Orgánica del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil

LEY N° 26497

TITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1.- Créase el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, con arreglo al mandato de los Artículos 177 y 183 de la Constitución Política del Perú. El registro es un organismo autónomo que cuenta con personería jurídica de derecho público interno y goza de atribuciones en materia registral, técnica, administrativa, económica y financiera.

Artículo 2.- El Registro Nacional de Identificación y Estado Civil es la entidad encargada de organizar y mantener el registro único de identificación de las personas naturales e inscribir los hechos y actos relativos a su capacidad y estado civil. Con tal fin desarrollará técnicas y procedimientos automatizados que permitan un manejo integrado y eficaz de la información.

CONCORDANCIAS: R.J. N° 1202-2005-JEF-RENIEC (Anteproyecto referente a la implementación del DNI Electrónico)

R.J. N° 692-2007-JNAC-RENIEC, Art. Primero

R. N° 064-2009-JNAC-RENIEC (Precisan que la información contenida al momento del cierre del Padrón Electoral es inamovible para los fines del proceso correspondiente debiendo los ciudadanos concurrir a la mesa que sea designada por la ONPE en el lugar que figuraba su residencia al momento de cierre de dicho Padrón Electoral)

Artículo 3.- El Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, conjuntamente con el Jurado Nacional de Elecciones y la Oficina Nacional de Procesos Electorales, conforman el sistema electoral peruano, de conformidad con lo establecido por el Artículo 177 de la Constitución Política del Perú. Mantiene relaciones de coordinación con dichas entidades, de acuerdo a sus atribuciones.

Artículo 4.- El Registro Nacional de Identificación y Estado Civil tiene su domicilio legal y sede central en la capital de la República. Podrá establecer, trasladar o desactivar oficinas registrales en diversas áreas del territorio nacional.

Artículo 5.- La inscripción en el Registro se efectuará bajo criterios simplificados, mediante el empleo de formularios y de un sistema automático y computarizado de procesamiento de datos, que permita la confección de un registro único de identificación de todas las personas naturales, así como la asignación de un código único de identificación.

CONCORDANCIAS: R.J. N° 1009-2005-JEF-RENIEC (Aprueban Formato de Certificado de Inscripción de Menores de Edad del Registro Único de Identificación de las Personas Naturales)

TITULO II

De las Funciones

Artículo 6.- Al Registro Nacional de Identificación y Estado Civil le corresponde planear, dirigir, coordinar y controlar las actividades de registro e identificación de las personas señaladas en la presente ley, el reglamento de las inscripciones y normas complementarias.

Artículo 7.- Son funciones del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil:

a) Planear, organizar, dirigir, normar y racionalizar las inscripciones de su competencia;

b) Registrar los nacimientos, matrimonios, divorcios, defunciones y demás actos que modifiquen el estado civil de las personas, así como las resoluciones judiciales o administrativas que a ellos se refieran susceptibles de inscripción y los demás actos que señale la ley;

c) Emitir las constancias de inscripción correspondientes;

d) Preparar y mantener actualizado el padrón electoral en coordinación con la Oficina Nacional de Procesos Electorales;

e) Proporcionar al Jurado Nacional de Elecciones y a la Oficina Nacional de Procesos Electorales la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones;

f) Mantener el Registro de Identificación de las personas;

g) Emitir el documento único que acredita la identidad de las personas, así como sus duplicados;

h) Promover la formación de personal calificado que requiera la institución;

i) Colaborar con el ejercicio de las funciones de las autoridades policiales y judiciales pertinentes para la identificación de las personas, dejando a salvo lo establecido en el inciso siguiente y en los incisos 1), 5) y 6) del Artículo 2 de la Constitución Política del Perú;

j) Velar por el irrestricto respeto del derecho a la intimidad e identidad de la persona y los demás derechos inherentes a ella derivados de su inscripción en el registro;

k) Garantizar la privacidad de los datos relativos a las personas que son materia de inscripción;

l) Implementar, organizar, mantener y supervisar el funcionamiento de los registros dactiloscópico y pelmatoscópico de las personas;

CONCORDANCIA: R.J. N° 840-2005-JEF-RENIEC (Aprueban la "Ficha Pelmatoscópica")

m) Brindar, durante los procesos electorales, la máxima cooperación a la Oficina Nacional de Procesos Electorales, facilitando el uso de su infraestructura material y humana;

n) Cumplir las demás funciones que se le encomiende por ley.

"o) Realizar la verificación de la autenticidad de las firmas de adherentes para la inscripción de toda organización política, así como para el ejercicio de los derechos políticos previstos por la Constitución y las leyes." (1)(2)

(1) Literal agregado por el Artículo 1 de la Ley N° 27706, publicada el 25-04-2002.

(2) Confrontar con el Artículo 7 de la Ley N° 28094, publicada el 31 octubre 2003. (*) NOTA SPIJ

CONCORDANCIAS: R.J. N° 160-2006-JEF-RENIEC
R.N° 764-2002-JEF-RENIEC
R.J. N° 259-2006-JEF-RENIEC (Directiva DI-033-GAE-003)

Artículo 8.- Para el ejercicio de sus funciones, el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil mantiene estrecha y permanente coordinación con las siguientes entidades:

a) Municipalidades provinciales y distritales;

- b) Municipios de centro poblado menor;
- c) Instituto Nacional de Bienestar Familiar;
- d) Consulados del Perú;
- e) Comunidades campesinas y nativas reconocidas;
- f) Centros de salud públicos o privados que intervienen en el proceso de certificación de nacimientos o defunciones;
- g) Agencias municipales autorizadas;
- h) Poder Judicial;
- i) Cualquier otra dependencia, instancia o entidad, pública o privada, cuando ello fuese necesario.

TITULO III

Estructura Orgánica

Artículo 9.- La estructura orgánica del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil es la siguiente:

- a) Alta Dirección
 - Jefatura Nacional
 - Consejo Consultivo
 - Gerencia General
- b) Órganos de Línea
 - Oficina central
 - Oficinas registrales
- c) Órganos de Asesoramiento
 - Gerencia de informática, estadística y planificación
 - Gerencia de asesoría jurídica
- d) Órganos de Apoyo
 - Gerencia de administración
 - Gerencia de presupuesto
- e) Órganos de Control
 - Oficina General de Control Interno

CONCORDANCIA: R.J. N° 432-2004-JEF-RENIEC

Artículo 10.- El Jefe del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil es nombrado por el Consejo Nacional de la Magistratura, en base a una terna propuesta por el Comité Consultivo del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, por un período renovable de cuatro (4) años, conforme al artículo 183 de la Constitución Política del Perú.

El desempeño del cargo es incompatible con cualquier otra función pública, excepto la docencia a tiempo parcial. Están impedidos de ser nombrados Jefe del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, los candidatos a cargo de elección popular, los candidatos que desempeñan cargos directivos con carácter nacional en las organizaciones políticas o que los han desempeñado en los cuatro (4) años anteriores a su postulación.

La renovación en el cargo del Jefe del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil se efectuará previa ratificación por el Consejo Nacional de la Magistratura. En caso de que el titular no sea ratificado, no podrá postular nuevamente para acceder al cargo.

Artículo 11.- El Jefe del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil es la máxima autoridad de dicho organismo, ejerce su representación legal y es el encargado de dirigir y controlar la institución. Ejerce en forma colegiada, con el Presidente del Jurado Nacional de Elecciones y el Jefe de la Oficina Nacional de Procesos Electorales la titularidad del pliego presupuestal del Sistema Electoral.

Se encarga de designar las oficinas registrales en todo el país. Está autorizado para efectuar las modificaciones convenientes para un mejor servicio a la población, creando o suprimiendo las dependencias que fueren necesarias.

CONCORDANCIAS: R. N° 728-2002-JEF-RENIEC
R.J. N° 384-2004-JEF-RENIEC

Artículo 12.- El Jefe del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil sólo puede ser removido por acuerdo del Consejo Nacional de la Magistratura y en virtud de la comisión de actos que, a su juicio constituyan falta grave. Se considera falta grave a título enunciativo más no limitativo, la comisión de actos que comprometan la dignidad del cargo o la desmerezcan en el concepto público.

Artículo 13.- Son causales de vacancia del cargo de Jefe del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil:

- a) Renuncia;
- b) Muerte;
- c) Incapacidad física grave, temporal mayor de doce (12) meses; e
- d) Impedimento sobreviniente.

Las causales de vacancia antes señaladas se aplican a los demás miembros de la Dirección Nacional de Identificación y Estado Civil.

Artículo 14.- Corresponde al Consejo Nacional de la Magistratura declarar la vacancia del cargo de Jefe del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil. En los casos previstos en los incisos a) y b), del artículo anterior, declarará la vacancia dentro de los cinco (5) días de producidos. En los casos restantes, la declaración de vacancia se hará dentro del término de treinta (30) días.

La designación del Jefe del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil se efectuará dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la remoción o vacancia.

Artículo 15.- El Consejo Consultivo del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil está compuesto por tres miembros, uno designado por la Corte Suprema, uno por el Ministerio de Justicia y uno por el Ministerio del Interior, por un período renovable por igual duración de dos (2) años. Les afectan las mismas incompatibilidades que la ley prevé para el Jefe del Registro de Identificación y Estado Civil. (1)(2)(3)

(1) De conformidad con el Artículo 1 de la Resolución Ministerial N° 277-2002-JUS, publicada el 08-08-2002, se designa como representante del Ministerio de Justicia al señor Julio Núñez Ponce.

(2) De conformidad con el Artículo 1 de la Resolución Ministerial N° 1499-2002-IN, publicada el 10-08-2002, se designa a la señora abogada Carmen Milagros Velarde Koechlin, como representante del Ministerio del Interior.

(3) De conformidad con el Artículo Único de la Resolución Ministerial N° 358-2004-JUS, publicada el 05-08-2004, se designa al doctor Ronald Cardenas Krenz, como representante del Ministerio de Justicia ante el Consejo Consultivo.

Artículo 16.- La Gerencia General es el órgano ejecutivo del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil.

Artículo 17.- La Oficina Central unifica la información de los hechos y actos inscritos en las oficinas registrales, se encarga de la organización y mantenimiento del archivo central y administra la base de datos del país.

Artículo 18.- Las Oficinas Registrales se encontrarán a cargo de jefes de registro civil. Son las encargadas de registrar y observar los actos que la presente ley y el reglamento de las inscripciones disponen, así como de proporcionar la información necesaria a la Oficina Central, a efectos de la elaboración y mantenimiento del registro único de las personas y la asignación del código de identificación.

Artículo 19.- La Gerencia de Informática, Estadística y Planificación sugiere las acciones y procedimientos del sistema registral, dirige las actividades relacionadas con el procesamiento de datos. Igualmente, formula los planes y programas de la institución e informa sobre el cumplimiento de las metas programadas.

Artículo 20.- La Gerencia de Asesoría Legal se encarga de brindar la asesoría en materia de su competencia a la Alta Dirección y las demás instancias del Registro de Identificación y Estado Civil.

Artículo 21.- La Gerencia de Administración estará a cargo de organizar y ejecutar las actividades administrativas de la institución. Propone a la Alta Dirección la política en la administración de los recursos humanos, financieros y materiales.

Artículo 22.- La Gerencia de Presupuesto se encarga de coordinar y conducir los sistemas de presupuesto y racionalización. Establece y evalúa la ejecución presupuestal y conduce la racionalización de la organización.

Artículo 23.- La Oficina General de Control Interno estará a cargo de fiscalizar la gestión administrativa de los funcionarios del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil y supervigilar el desempeño administrativo para asegurar el estricto cumplimiento de la normatividad vigente.

TITULO IV

Régimen Económico

Artículo 24.- Los recursos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil están constituidos por:

a) Ingresos propios, en especial los que se recaudan por conceptos de la emisión de constancias de inscripción de los actos de su competencia y los que se recaudan por concepto de los servicios que presta el Registro;

b) Las asignaciones que se le confiere mediante la Ley General de Presupuesto de la República dentro del pliego correspondiente al Sistema Electoral;

c) Los aportes, asignaciones, legados, donaciones, transferencias y subvenciones y cualquier otro acto de liberalidad en dinero o en especies que le otorguen personas naturales o jurídicas nacional o extranjeras, incluyendo las que provengan de la cooperación técnica internacional.

Artículo 25.- El Presupuesto del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil es presentado por el Jurado Nacional de Elecciones al Poder Ejecutivo como un programa separado dentro del pliego correspondiente al Sistema Electoral. El Jurado Nacional de Elecciones sustenta el presupuesto ante dicha instancia y ante el Congreso de la República.

La titularidad del pliego presupuestal del Sistema Electoral es ejercida colegiadamente por el Jefe del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, el Presidente del Jurado Nacional de Elecciones y el Jefe de la Oficina Nacional de Procesos Electorales, con las atribuciones y responsabilidades de ley, sin perjuicio de las que le corresponda como Jefe de Programa Presupuestal.

TITULO V

Documento Nacional de Identidad (DNI)

Artículo 26.- El Documento Nacional de Identidad (DNI) es un documento público, personal e intransferible. Constituye la única cédula de Identidad Personal para todos los actos civiles, comerciales, administrativos, judiciales y, en general, para todos aquellos casos en que, por mandato legal, deba ser presentado. Constituye también el único título de derecho al sufragio de la persona a cuyo favor ha sido otorgado.

CONCORDANCIAS: R.J. Nº 035-2001-JEF-RENIEC
R.J. Nº 356-2005-JEF-RENIEC
R.J. Nº 789-2005-JEF-RENIEC
R.J. Nº 108-2006-JEF-RENIEC
R.J. Nº 229-2006-JEF-RENIEC (Disponen incorporar subtítulos en inglés en el DNI que se emita a los peruanos residentes en el extranjero)
R.J. Nº 707-2006-JEF-RENIEC
R.J. Nº 983-2006-JEF-RENIEC (Prorrogan vigencia de los DNI caducos o por caducar para las Elecciones Regionales y Municipales, hasta el 20 de noviembre de 2006, para el ejercicio del derecho al sufragio)
R. Nº 349-GG-ESSALUD-2008 (Establecen como requisito para los asegurados nacionales menores de edad de ESSALUD la presentación del DNI y establecen cronograma para su obtención gratuita en la RENIEC)
R.J. Nº 847-2009-JNAC-RENIEC (Precisan que las incongruencias del nombre que aparece en el DNI y el Acta de Nacimiento, obligan al titular a efectuar la rectificación correspondiente, conforme a los procedimientos establecidos en el TUPA del RENIEC)

Artículo 27.- El uso del Documento Nacional de Identidad (DNI) es obligatorio para todos los nacionales. Su empleo se encuentra sujeto a las disposiciones de la presente ley, el reglamento de las inscripciones y demás normas complementarias.

CONCORDANCIA: R.J. Nº 789-2005-JEF-RENIEC

Artículo 28.- El Documento Nacional de Identidad (DNI) será impreso y procesado con materiales y técnicas que le otorguen condiciones de máxima seguridad, inalterabilidad, calidad e intransferibilidad de sus datos, sin perjuicio de una mayor eficacia y agilidad en su expedición.

CONCORDANCIA: R.J. Nº 1202-2005-JEF-RENIEC (Anteproyecto referente a la implementación del DNI Electrónico)

Artículo 29.- El Documento Nacional de Identidad (DNI), para surtir efectos legales, en los casos que corresponda, debe contener o estar acompañado de la constancia de sufragio en las últimas elecciones en las que se encuentra obligada a votar la persona o, en su defecto, la correspondiente dispensa de no haber sufragado. En todo caso, queda a salvo el valor identificatorio del Documento Nacional de Identidad (DNI). (*)

(*) De conformidad con el Artículo 1 de la Resolución Jefatural N° 454-2000-JEF-RENIEC, publicada el 01-08-2000, se precisa que en la Inscripción de Nacimiento y en el de Reconocimiento Administrativo posterior a las inscripciones, el Documento de Identidad del padre inscribiente o reconocente que carezca de la constancia de votación, no perderá el efecto identificatorio que le confiere la segunda parte del presente artículo, Orgánica del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil; y por tanto, se procederá a inscribir tales actos civiles.

CONCORDANCIAS: R.J. N° 358-2002-J-ONPE

R.J. N° 099-2006-J-ONPE, Art. 1 (Declaran que hologramas cuyo número tenga o no el añadido de la letra "F" y que difiera del número del grupo de votación que consta en el DNI, se reconozca como constancia de sufragio)

Artículo 30.- Para efectos identificatorios ninguna persona, autoridad o funcionario podrá exigir, bajo modalidad alguna, la presentación de documento distinto al Documento Nacional de Identidad (DNI). Tampoco podrá requisarse o retenerse el documento bajo responsabilidad.

CONCORDANCIA: R.J. N° 789-2005-JEF-RENIEC

Artículo 31.- El Documento Nacional de Identidad (DNI) es otorgado a todos los peruanos nacidos dentro o fuera del territorio de la República desde la fecha de su nacimiento y a los que se nacionalicen, desde que se aprueba el trámite de nacionalización. El documento emitido deberá asignar un Código Único de Identificación el mismo que se mantendrá invariablemente hasta el fallecimiento de la persona, como único referente identificatorio de la misma.

Artículo 32.- El Documento Nacional de Identidad (DNI) debe contener, como mínimo, la fotografía del titular de frente y con la cabeza descubierta, la impresión de la huella dactilar del índice de la mano derecha del titular o de la mano izquierda a falta de este, además de los siguientes datos:

- a) La denominación de Documento Nacional de Identidad o D.N.I.
- b) El código único de identificación que se le ha asignado a la persona.
- c) Los nombres y apellidos del titular.
- d) El sexo del titular.
- e) El lugar y fecha de nacimiento del titular.
- f) El estado civil del titular.
- g) La firma del titular.
- h) La firma del funcionario autorizado.
- i) La fecha de emisión del documento.
- j) La fecha de caducidad del documento.

k) La declaración del titular de ceder o no sus órganos y tejidos, para fines de trasplante o injerto, después de su muerte.

I) La declaración voluntaria del titular de sufrir discapacidad permanente.

CONCORDANCIAS: R.J.Nº 042-99-JEF-RENIEC
R. Nº 495-2002-JEF-RENIEC, Art. 1
D.S. Nº 014-2005-SA, Art. 13
R.J. Nº 229-2006-JEF-RENIEC (Disponen incorporar subtítulos en inglés en el DNI que se emita a los peruanos residentes en el extranjero)
Ley Nº 29471, Art. 2 (Ley que promueve la obtención, la donación y el trasplante de órganos o tejidos humanos)

Artículo 33.- En el primer ejemplar del Documento Nacional de Identidad Nacional (D.N.I.) que se emita, constará, además de los datos consignados en el artículo anterior, la identificación pelmatoscópica del recién nacido.

En sustitución de la huella dactilar y la firma del titular se consignará la de uno de los padres, los tutores, guardadores o quienes ejerzan la tenencia del recién nacido.

CONCORDANCIA: R.J. Nº 840-2005-JEF-RENIEC (Aprueban la "Ficha Pelmatoscópica")

Artículo 34.- Excepcionalmente, se autorizará la emisión del Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) sin la impresión de la huella dactilar, cuando el titular presente un impedimento de carácter permanente en todos sus dedos que imposibilite su impresión. Igualmente, podrá omitirse el requisito de la firma cuando la persona sea analfabeta o se encuentre impedida permanentemente de firmar.

Artículo 35.- El Código Unico de Identificación de la persona constituye la base sobre la cual la sociedad y el Estado la identifica para todos los efectos. En tal virtud será adoptado obligatoriamente por sus distintas dependencias como número único de identificación de la persona en los registros de orden tributario y militar, licencias de conducir, pasaportes, documentos acreditativos de pertenencia al sistema de seguridad social y, en general en todos aquellos casos en los cuales se lleve un registro previo trámite o autorización.

CONCORDANCIAS: LEY Nº 27178 Tercera Dips.Transitoria
R.J. Nº 788-2005-JEF-RENIEC
D.S. Nº 021-2009-DE-SG, Art. 34

Artículo 36.- El Registro emitirá duplicado del Documento Nacional de Identidad (DNI) en casos de pérdida, robo, destrucción o deterioro. El duplicado contendrá los mismos datos y características que el Documento Nacional de Identidad (DNI) original, debiendo constar además una indicación en el sentido que el documento es duplicado.

Artículo 37.- El Documento Nacional de Identidad (DNI) tendrá una validez de ocho (8) años, vencido el cual será renovado por igual plazo.

La invalidez se presenta cuando el citado documento sufre de un deterioro considerable, por cambios de nombre, o de alteraciones sustanciales en la apariencia física que originen que la fotografía pierda valor identificador. En este caso, el Registro emitirá un nuevo documento con los cambios que sean necesarios.

La falta de actualización de los datos del Documento Nacional de Identidad (DNI), como los cambios de estado civil del titular, o de su decisión de ceder o no órganos y tejidos para fines de trasplante o injerto después de su muerte, o de otras situaciones de similar naturaleza, no genera la invalidez del documento, sino el pago de multa equivalente al cero punto dos por ciento (0.2%) de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT), salvo los casos de dispensa por razones de pobreza.

Para la emisión del Documento Nacional de Identidad (DNI) al obtener la mayoría de edad, será necesario la presentación de la Partida de Nacimiento, o de la Libreta Militar.

CONCORDANCIAS: R.J. Nº 060-2003-JEF-RENIEC

R. DEFENSORIAL Nº 0046-2006-DP, Art. Decimoquinto (Aprueban Informe Defensorial Nº 107-2006/DP "El Derecho a la Identidad y el ciclo de la Documentación, Segunda Supervisión 2005-2006")

R.J. Nº 983-2006-JEF-RENIEC (Prorrogan vigencia de los DNI caducos o por caducar para las Elecciones Regionales y Municipales, hasta el 20 de noviembre de 2006, para el ejercicio del derecho al sufragio)

R.J. Nº 492-2007-JNAC-RENIEC (Otorgan plazos para la actualización de datos del estado civil en el DNI)

R.J. Nº 759-2008-JNAC-RENIEC (Establecen plazos para la actualización de datos del estado civil en el Documento Nacional de Identidad de ciudadanos que contraigan matrimonio, se divorcien, se declare la nulidad o anulación de su matrimonio o enviuden)

Artículo 38.- Todas las personas tienen la obligación de informar a las dependencias del registro la verificación de cualquiera de los hechos mencionados en el párrafo primero del artículo anterior en lo que respecta a su persona a efectos de la emisión de un nuevo Documento Nacional de Identidad (DNI).

Artículo 39.- Los Documentos Nacionales de Identidad (DNI) que se otorguen a las personas nacionales con posterioridad a la fecha en que éstos hayan cumplido los sesenta (60) años, tendrá vigencia indefinida y no requerirán de renovación alguna.

CONCORDANCIA: R.J. Nº 060-2003-JEF-RENIEC

TITULO VI

De las Inscripciones en el registro

Artículo 40.- El Registro del Estado Civil es público. Se inscriben en él los actos que la ley y el reglamento de las inscripciones determinan.

Artículo 41.- El registro del estado civil de las personas es obligatorio y concierne a los directamente involucrados en el acto susceptible de inscripción. Es imprescindible e irrenunciable el derecho a solicitar que se inscriban los hechos y actos relativos a la identificación y el estado civil de las personas, con arreglo a ley.

Artículo 42.- La ley y el reglamento determinan los actos cuya inscripción en el registro es totalmente gratuita.

Artículo 43.- La no inscripción en el Registro del Estado Civil de las personas impide la obtención del Documento Nacional de Identidad y la expedición de constancia alguna por parte del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, las autoridades políticas, judiciales, administrativas o policiales se encuentran en la obligación de poner en conocimiento del hecho a la dependencia del registro más próximo, bajo responsabilidad.

CONCORDANCIAS: R.J. Nº 847-2009-JNAC-RENIEC (Precisan que las incongruencias del nombre que aparece en el DNI y el Acta de Nacimiento, obligan al titular a efectuar la rectificación correspondiente, conforme a los procedimientos establecidos en el TUPA del RENIEC)

Artículo 44.- Se inscriben en el Registro del Estado Civil:

a) Los nacimientos;

- b) Los matrimonios;
- c) Las defunciones;
- d) Las resoluciones que declaren la incapacidad y las que limitan la capacidad de las personas;
- e) Las resoluciones que declaren la desaparición, ausencia, muerte presunta y el reconocimiento de existencia de las personas; (*)

(*) Literal modificado por la Primera Disposición Final de la Ley N° 28413, publicada el 11-12-2004, cuyo texto es el siguiente:

"e) Las resoluciones que declaren la desaparición, ausencia, muerte presunta, la ausencia por desaparición forzada y el reconocimiento de existencia de las personas."

f) Las sentencias que impongan inhabilitación, interdicción civil o pérdida de la patria potestad;

g) Los actos de discernimiento de los cargos de tutores o curadores con enumeración de los inmuebles inventariados y relación de las garantías prestadas, así como cuando la tutela o curatela acaba, o cesa en el cargo el tutor o curador;

h) Las resoluciones que rehabiliten a los interdictos en el ejercicio de los derechos civiles;

i) Las resoluciones que declaren la nulidad del matrimonio, el divorcio, la separación de cuerpos y la reconciliación;

j) El acuerdo de separación de patrimonio y su sustitución, la separación de patrimonio no convencional, las medidas de seguridad correspondientes y su cesación;

k) Las declaraciones de quiebra;

l) Las sentencias de filiación;

m) Los cambios o adiciones de nombre;

n) El reconocimiento de hijos;

o) Las adopciones;

p) Las naturalizaciones y la pérdida o recuperación de la nacionalidad;

q) Los actos que, en general, modifiquen el estado civil de las personas, las resoluciones judiciales o administrativas susceptibles de inscripción y los demás actos que la ley señale.

CONCORDANCIAS: R.J. N° 741-2002-JEF-RENIEC
R.J. N° 570-2003-JEF-RENIEC
R.J. N° 572-2003-JEF-RENIEC
R.J. N° 280-2004-JEF-RENIEC
R.J. N° 412-2004-JEF-RENIEC
R.J. N° 229-2005-JEF-RENIEC
R.J. N° 230-2005-JEF-RENIEC
R.J. N° 622-2005-JEF-RENIEC
R.J. N° 950-2005-JEF-RENIEC
R.J. N° 978-2005-JEF-RENIEC

R.J. Nº 991-2005-JEF-RENIEC
R.J. Nº 996-2005-JEF-RENIEC
R.J. Nº 1095-2005-JEF-RENIEC
R.J. Nº 1148-2005-JEF-RENIEC
R.J. Nº 1149-2005-JEF-RENIEC
R.J. Nº 1186-2005-JEF-RENIEC
R.J. Nº 1187-2005-JEF-RENIEC
R.J. Nº 1188-2005-JEF-RENIEC
R.J. Nº 1237-2005-JEF-RENIEC
R.J. Nº 1238-2005-JEF-RENIEC
R.J. Nº 1227-2005-JEF-RENIEC
R.J. Nº 047-2006-JEF-RENIEC
R.J. Nº 048-2006-JEF-RENIEC
R.J. Nº 1111-2005-JEF-RENIEC
R.J. Nº 177-2008-JNAC-RENIEC
R.J. Nº 178-2008-JNAC-RENIEC
R.J. Nº 657-2008-JNAC-RENIEC
R.J. Nº 313-2009-JNAC-RENIEC

Artículo 45.- Las inscripciones, y las certificaciones de ellas derivadas, de cualquiera de los actos mencionados en el artículo anterior podrán efectuarse en cualquiera de las dependencias del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil a nivel nacional.

Artículo 46.- Las inscripciones de los nacimientos se llevarán a cabo dentro de los sesenta (60) días calendario de producidos los mismos, en las oficinas registrales bajo cuyas jurisdicciones se produjeron los nacimientos o en aquellas que correspondan al lugar donde domicilia el niño. De producirse el nacimiento en los hospitales o centros de salud a cargo del Ministerio de Salud, EsSalud, Fuerzas Armadas, Policía Nacional del Perú u otras instituciones públicas o privadas en los cuales funcione una oficina de registro civil, la inscripción se efectúa obligatoriamente en la oficina de registro civil allí instalada. Transcurrido el plazo de sesenta (60) días, inicialmente mencionado, se procede a la inscripción en la forma dispuesta en el artículo 47.

Artículo 47.- Los menores no inscritos dentro del plazo legal pueden ser inscritos a solicitud de sus padres, tutores, guardadores, hermanos mayores de edad o quienes ejerzan su tenencia, bajo las mismas condiciones que una inscripción ordinaria y, adicionalmente, observando las siguientes reglas:

a) Son competentes para conocer de la solicitud únicamente las oficinas de registro dentro de cuya jurisdicción ha ocurrido el nacimiento o del lugar donde reside el menor;

b) el solicitante debe acreditar ante el registrador su identidad y parentesco con el menor;

c) la solicitud debe contener los datos necesarios para la identificación del menor y de sus padres o tutores;

d) la solicitud debe ser acompañada del certificado de nacimiento o documento similar o, en su defecto, cualquiera de los siguientes documentos: partida de bautismo, certificado de matrícula escolar con mención de los grados cursados o declaración jurada suscrita por dos (2) personas en presencia del registrador.

El registrador no puede solicitar mayor documentación que la establecida en el presente artículo.

Artículo 48.- En caso de orfandad paterna o materna, desconocimiento de sus padres, ausencia de familiares o abandono, la inscripción de nacimiento la podrán solicitar los ascendientes del menor, sus hermanos mayores de edad, los hermanos mayores de edad del

padre o la madre, los directores de centros de protección, los directores de centros educativos, el representante del Ministerio Público, el representante de la Defensoría del Niño a que alude el Capítulo III del Libro Segundo del Código de los Niños y Adolescentes o el juez especializado, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo precedente. El procedimiento es gratuito.

Artículo 49.- Los mayores de dieciocho años no inscritos podrán solicitar la inscripción de su nacimiento en el registro, observando las reglas del Artículo 47 de la presente ley, en lo que fuere aplicable.

Artículo 50.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la inscripción de los nacimientos de los mayores de dieciocho años no inscritos podrá ser solicitada por ambos padres o por uno de ellos, con el consentimiento escrito del interesado en presencia del registrador. Para dichos efectos se aplican las mismas reglas del Artículo 47 de la presente ley.

Artículo 51.- El Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (Reniec) puede excepcionalmente disponer, cuando las circunstancias así lo justifiquen, que, en el caso de lugares de difícil acceso como son los centros poblados alejados y en zonas de frontera, zonas de selva y ceja de selva, y comunidades campesinas y nativas que cuentan con oficinas de registro civil previamente autorizadas, la inscripción de los nacimientos ordinarios se realice en dichas localidades en un plazo de noventa (90) días calendario de ocurrido el alumbramiento.

"Artículo 51-A.- La inscripción de los nacimientos de hijos de peruanos ocurridos en el exterior se efectúa en cualquier momento, hasta antes del cumplimiento de la mayoría de edad, en las oficinas registrales consulares del Perú más cercanas o de más fácil acceso a la jurisdicción en la que se produjo el nacimiento. En defecto de oficina registral consular en el país donde ocurrió el nacimiento, la inscripción se realiza en la oficina registral consular que autorice el Ministerio de Relaciones Exteriores.

Si la persona nacida en el extranjero, hijo de padre o madre peruanos de nacimiento, residiera en territorio nacional, sin que su nacimiento hubiera sido inscrito en la oficina consular correspondiente, puede promoverse su inscripción en las oficinas de registro de estado civil en el Perú, según las formalidades previstas por la Ley núm. 26497." (*)

(*) Artículo incorporado por el Artículo 4 de la Ley Nº 29462, publicada el 28 noviembre 2009.

Artículo 52.- Las inscripciones reguladas en los Artículos 48, 49, 50 y 51 de la presente ley probarán únicamente el nacimiento y el nombre de la persona. No surten efectos en cuanto a filiación, salvo que se hayan cumplido las exigencias y normas del Código Civil sobre la materia.

Artículo 53.- Es imprescriptible el derecho para impugnar judicialmente las partidas inscritas de conformidad con el trámite de los Artículos 48, 49, 50 y 51, pudiendo ejercerlo toda persona que por tal inscripción se sienta afectada en sus derechos legítimos.

Artículo 54.- Las clínicas, hospitales, maternidades, centros de salud públicos o privados y similares, están obligados a remitir mensualmente a la oficina del registro de su jurisdicción, una relación de los nacimientos producidos en dicho período. El reglamento de las inscripciones establece la sanción por el incumplimiento de dicha obligación.

Artículo 55.- Las inscripciones de resoluciones judiciales se efectuarán únicamente en caso que éstas se encuentren ejecutoriadas, salvo disposición legal en contrario. Para dichos efectos, los jueces dispondrán, bajo responsabilidad, se pasen los respectivos partes al registro para su inscripción, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que quedó ejecutoriada la resolución.

Artículo 56.- Pueden efectuarse rectificaciones o adiciones en las partidas de registro en virtud de resolución judicial, salvo disposición distinta de la ley. Mediante decreto supremo se

establecerán los actos sujetos a procedimientos administrativos y aquellos sujetos a resolución judicial.

En cualquiera de los casos de reconocimiento voluntario o mandato judicial de declaración de paternidad o maternidad, el registrador o funcionario encargado del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil o de las Oficinas Registrales autorizadas por este, deberá asentar una nueva partida o acta de nacimiento.

Artículo 57.- Las inscripciones se cancelan cuando se ordene mediante resolución judicial firme o cuando la justificación de la cancelación resulte clara y manifiestamente de los documentos que se presenten al solicitarla.

Artículo 58.- Las constancias de inscripción emitidas por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil serán consideradas instrumentos públicos y probarán fehacientemente los hechos a que se refieren, salvo que se declare judicialmente la nulidad de dicho documento.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Primera Disposición Complementaria.- En un plazo no mayor de treintiseis (36) meses computados a partir de la vigencia de la presente ley, el personal y acervo documentario de las oficinas del registro civil de los gobiernos locales quedará incorporado al Registro Nacional de Identificación y Estado Civil.

La Jefatura Nacional del Registro de Identificación y Estado Civil queda autorizada para establecer los mecanismos necesarios, para la transferencia e integración pertinente.

CONCORDANCIAS: R.J. N° 924-2005-JEF-RENIEC (Conforman Comisión de Transferencia de los Registros Civiles al RENIEC)

R.J. N° 248-2006-JEF-RENIEC (Renuevan facultades registrales conferidas a la Oficina de Registro del Estado Civil que funciona en la Municipalidad Distrital de San Isidro)

Segunda Disposición Complementaria.- Una vez culminado el proceso de integración referido en la disposición anterior, los trabajadores del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil quedarán automáticamente incorporados a las disposiciones de la Ley N° 4916 y demás normas modificatorias y conexas.

Tercera Disposición Complementaria.- Las municipalidades del país podrán celebrar contratos con la autoridad correspondiente del registro a efecto que las oficinas registrales funcionen en los locales o recintos que actualmente están destinados para el registro civil. Podrá establecerse igualmente la asignación del personal especializado de la municipalidad, así como de la infraestructura, mobiliario y equipos con la que actualmente se cuente.

El Registro Nacional de Identificación y Estado Civil capacitará al personal asignado y proporcionará el equipamiento y los suministros necesarios para el funcionamiento de las oficinas registrales. Adicionalmente, el presupuesto del registro contemplará, a título de contra-prestación, la asignación de recursos a los municipios.

Cuarta Disposición Complementaria.- La Jefatura Nacional del Registro de Identificación y Estado Civil establecerá los mecanismos para la adecuada difusión a la población de los alcances de la presente ley.

Quinta Disposición Complementaria.- Los jefes de las oficinas de registro deberán adoptar, dentro de su jurisdicción, las acciones pertinentes para propiciar y fiscalizar, con una periodicidad semestral, la inscripción de todos los actos que deban registrarse.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera Disposición Transitoria.- A partir de la entrada en vigor de la presente ley y hasta en tanto no se implementen sistemas automáticos de transferencia de información en las oficinas registrales, las inscripciones de los actos que la presente ley y el reglamento de las inscripciones señalan se efectuarán manualmente en los Libros de Registro que para dichos efectos serán diseñados y distribuidos por el Registro de Identificación y Estado Civil y que permitirán la asignación del Código Único de identificación a las personas.

CONCORDANCIAS: R.J. Nº 788-2005-JEF-RENIEC

Segunda Disposición Transitoria.- En una primera etapa se encontrarán obligadas a gestionar la obtención del Documento Nacional de Identidad (DNI) todas aquellas personas nacionales mayores de dieciocho (18) años de edad. Posteriormente, esta obligación se hará extensiva a todos los nacionales, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 27(*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS de la presente ley.

Tercera Disposición Transitoria.- La referencia a documentos identificatorios distintos al Documento Nacional de Identificación (DNI) deberá ser actualizada por las entidades públicas correspondientes, dentro de un plazo que no excederá de seis (6) años de publicada la presente ley.

Cuarta Disposición Transitoria.- Los Jefes del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil y de la Oficina Nacional de Procesos Electorales quedan encargados del proceso de adecuación y organización a que se refiere la Tercera Disposición Transitoria de la Ley Orgánica de la Oficina Nacional de Procesos Electorales. Dicho proceso culminará con la asignación del personal que deba laborar sea en la Oficina Nacional de Procesos Electorales como en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil.

Quinta Disposición Transitoria.- El Consejo Nacional de la Magistratura designará al primer Jefe Nacional del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, en un plazo no mayor de cuarenta y cinco (45) días de la entrada en vigencia de la presente ley, a partir de una terna presentada por el Poder Ejecutivo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera Disposición Final.- Los registros especiales de las Oficinas de Registro Civil a los que se refiere la Ley Nº 26242, continuarán con la reinscripción de los nacimientos, matrimonios y defunciones en las localidades donde los libros de actas originales hubieran desaparecido, hayan sido mutilados o destruidos a consecuencia de hechos fortuitos o actos delictivos, hasta que no se instalen las dependencias del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil en cada una de las localidades respectivas. (*)

(*) Disposición derogada por la Única Disposición Derogatoria de la Ley Nº 29312, publicada el 07 enero 2009.

Segunda Disposición Final.- Modifícase el Artículo 7 del Decreto Ley Nº 25993, Ley Orgánica del Sector Justicia, en los siguientes términos.

"Artículo 7.- El Ministerio de Justicia cuenta con la siguiente estructura:

Alta Dirección

- Ministro - Despacho Ministerial
- Viceministro - Despacho Viceministerial
- Secretario General - Secretaría General
- Asesoría técnica

Órgano Consultivo
- Comisión Consultiva

Órgano de Control
- Inspectoría Interna

Órgano de Defensa Judicial
- Procuraduría Pública a cargo de los asuntos judiciales del Ministerio de Justicia.

Órgano de Asesoramiento
- Oficina General de Economía y Desarrollo.
- Oficina General de Asesoría Jurídica.

Órganos de Apoyo
- Oficina General de Administración.
- Oficina General de Informática.

Órganos de Línea
- Dirección Nacional de Justicia.
- Dirección Nacional de Asuntos Jurídicos

Consejos y Comisiones
- Consejo de Defensa Judicial del Estado
- Consejo del Notariado
- Consejo de Supervigilancia de Fundaciones
- Consejo Nacional de Derechos Humanos
- Consejo de la Orden del Servicio Civil
- Comisión Permanente de Calificación de Indultos."

Tercera Disposición Final.- Modifícase los Artículos 6 y 7 del Código de los Niños y Adolescentes, aprobado mediante el Decreto Ley N° 26102, en los siguientes términos:

"Artículo 6.- AL NOMBRE, IDENTIDAD Y NACIONALIDAD.- El niño y el adolescente tienen derecho a un nombre, a la nacionalidad peruana, a conocer a sus padres y a ser cuidado por éstos. Será registrado por su madre o responsable inmediatamente después de su nacimiento en el registro civil correspondiente.

De no hacerlo en el plazo de treinta días, se procederá a la inscripción conforme a lo prescrito en el Título VI de la Ley del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil.

La dependencia a cargo del registro extenderá la primera constancia de nacimiento en forma gratuita y dentro de un plazo que no excederá de veinticuatro horas.

El Estado garantiza este derecho mediante el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil.

Para los efectos del derecho al nombre, se aplicarán las normas pertinentes del Código Civil.

Artículo 7.- IDENTIFICACION.- En el certificado de nacimiento vivo, así como en el primer ejemplar del Documento Nacional de Identidad que se emita, constará la identificación dactilar de la madre y la identificación pelmatoscópica del recién nacido, además de los datos que corresponden a la naturaleza del documento". (*)

(*) Confrontar con la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 27337, publicada el 07-08-2000.

Cuarta Disposición Final.- Dentro del plazo de ciento ochenta (180) días calendario de publicada la presente ley, el Ejecutivo aprobará el Reglamento de las inscripciones en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil.

Quinta Disposición Final.- Las demás funciones, composición, designación de sus miembros y relaciones de los órganos que integran el registro son delimitadas en el Reglamento de Organización y Funciones, que será aprobado mediante resolución de la Jefatura del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, dentro de los noventa (90) días calendario de haber asumido sus funciones el Jefe del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil.

Sexta Disposición Final.- Dentro del plazo de ciento veinte (120) días calendario de publicada la presente ley, la Dirección Nacional del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil deberá aprobar el correspondiente Texto Único de Procedimientos Administrativos (T.U.P.A.), el mismo que será aprobado por Decreto Supremo.

Séptima Disposición Final.- Derógase los Decretos Leyes N°s. 19987 y 26127, los Artículos 78, 79, 80 y 81 del Código de los Niños y Adolescentes, aprobado mediante el Decreto Ley N° 26102, los Artículos 70, 71 72, 73, 74, 75, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034 y 2035 del Código Civil aprobado mediante Decreto Legislativo N° 295, la Ley N° 25025, el Decreto Supremo N° 008-90-JUS, el Decreto Supremo N° 043-93-JUS y todas las demás disposiciones que se opongan a la presente ley. (*)

(*) Confrontar con la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 27337, publicada el 07-08-2000.

Octava Disposición Final.- El Presidente del Jurado Nacional de Elecciones ejercerá las funciones de titular del pliego presupuestal del Sistema Electoral, en tanto no asuman sus funciones el Jefe del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil y el de la Oficina Nacional de Procesos Electorales.

Los recursos presupuestarios necesarios para la implementación del Sistema Electoral, serán dispuestos de la asignación prevista al pliego Jurado Nacional de Elecciones en la Ley N° 26404 y con cargo a la reserva financiera. A tales efectos, autorízase al Poder Ejecutivo a efectuar las modificaciones presupuestarias pertinentes, con prescindencia de lo dispuesto en la Ley N° 26199 - Marco del Proceso Presupuestal.

Novena Disposición Final.- La presente ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.