

Corte Suprema, 1 de agosto de 2016
Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema (Lima),
Casación 3464-2013 Lima Norte

Materia: determinación de titularidad

Normativa aplicable: artículos 1135 y 2016 del Código Civil

Doctrina: en los casos de doble venta de inmuebles, debe tenerse cuidado con la aplicación de los artículos 1135 y 2016, respecto de los artículos 194, 2016 y 2014 toda vez que estos se aplican a casos distintos.

Doble venta u oponibilidad

GILBERTO MENDOZA DEL MAESTRO

El presente caso es interesante, toda vez que se alegan diferentes instituciones como la doble venta (artículo 1135), fe pública registral (artículo 2014), oponibilidad registral (artículo 2022), legitimación (artículo 2013), prioridad (artículo 2016), inoponibilidad en caso de simulación (artículo 194), falsificación documental, entre otros. Llama la atención la información que brinda la Casación materia de comentario, pues se toma como punto de partida que ha existido doble venta y luego se busca llenarla de contenido a partir de instituciones que tienen supuestos de hecho distinto; integrando consecuencias jurídicas que no son las aplicables al presente caso. Iniciaremos entonces con un sucinto resumen del caso, para luego analizarlo desde un esquema propio según los alcances que nos brinda la resolución casatoria, para finalmente verificar si las instituciones que se alegan eran aplicables al presente caso.

I. INTRODUCCIÓN

El caso se trata de una aparente primera transferencia realizada por Lucila Ortenciana Altamirano Dongo a favor de Jorge Vicente Chávez Guillergua el 31 de agosto de 1988. Posteriormente, Lucila Ortenciana Altamirano Dongo transfiere el bien a sus hijos Jackielin Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano el 28 de mayo de 2001. La Sala presume la mala fe de la segunda transferencia dado que se ha realizado entre familiares, lo cual puede evidenciar un intento por perjudicar al primer adquirente. No obstante ello, la Sala no da un paso más allá porque existen los elementos para considerar que en este caso existe simulación. De otro lado, la Sala no toma en consideración el

hecho de que, aparentemente, en la primera transferencia las firmas fueron falsificadas. Analicemos, en primer lugar, cómo se genera la transferencia de propiedad en nuestro ordenamiento y luego las patologías que se generan por el mismo.

II. SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE

En nuestro ordenamiento, los supuestos de circulación de la riqueza se encuentran en diversas formas de adquisición: originaria (artículo 950), derivada (artículo 949), a título singular, universal, gratuita (artículo 1621), onerosa (artículo 1602), intervivos, mortis causa (artículo 660), entre otras. Dichas transacciones pueden configurarse como un supuesto de hecho simple o complejo (Bessone, 1988, p. 132) o dividido en fases (Gomes, 1980, p. 130).

Tomando como muestra uno de los tipos negociales, el contrato de compraventa de bienes inmuebles, tenemos un artículo con influencia francesa (1138 del Code civil) que recoge un sistema espiritualista, mediante el cual, el mero consenso transfiere propiedad: «La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario» (Código Civil, artículo 949). Se ha enfocado este artículo desde un punto de vista solo obligacional (Arias-Schereiber Pezet, 1987, p. 155)¹, trasladando los efectos reales en el nivel de ejecución de las propias obligaciones (Castillo Freyre, 2002, p. 18). De otro lado, se señala que la transferencia opera con la entrega, no con el contrato, por lo que el artículo 1529 es una norma de excepción y el artículo 949 no se aplicaría a la compraventa de bienes inmuebles (Torres Méndez, 1993, pp. 143-145).

De otro lado, existen autores que siguen la posición —con ciertos matices— del sistema consensualista (Fernández Cruz, 1994, p. 171)². Así pues, indica que basta solo el contrato para transferir propiedad, no obstante, luego entra en contradicción al señalar que en el contrato de compraventa de bienes inmuebles confluyen título y modo (Bigio Chrem, 1984, p. 183). Si se requiere título y modo, ¿no basta entonces el contrato para transferir propiedad?

1 En otros ordenamientos, la mera promesa de transmisión de una posición jurídica patrimonial confiere una pretensión de la transmisión del acreedor al deudor subordinando sus intereses más no así la transmite, en principio, por sus efectos meramente obligacionales (véanse Enneccerus & Nipperdey, 1960, pp. 891-892; von Tuhr, 1957, pp. 369-370).

2 Tómese en cuenta que este autor toma como finalidades concretas de cualquier sistema de propiedad: (i) la facilitación de la circulación de la riqueza; (ii) la reducción de los costos de transacción en las transferencias voluntarias; (iii) la reducción (o eliminación) del riesgo de adquisición «a non domino» a través de signos de publicidad (Osterling Parodi, 1988, p. 40).

Forno, en cambio, argumenta que el contrato tiene efectos reales en la transferencia de bienes inmuebles dado que, según el artículo 1351 del Código Civil peruano, se establece que el contrato tiene como fin crear, regular, modificar o extinguir una «relación jurídico patrimonial». Siendo que dichas relaciones no solo contienen derechos subjetivos y deberes jurídicos, sino otras situaciones jurídicas subjetivas (Forno Flórez, 1993, p. 77).

Si bien el artículo 949 contiene el término «obligación», la misma no tiene la estructura, el contenido ni la función del término técnico, por lo que se agota inmediatamente. En este sentido, dicho artículo contiene el efecto real. Esta interpretación de que el contrato produce efectos reales genera diversos problemas en la realidad, siendo uno de ellos la posibilidad de que un mismo sujeto transfiera más de una vez un mismo bien.

III. DOBLE VENTA INMOBILIARIA

El Código Civil peruano cuenta con el dispositivo normativo para la concurrencia de acreedores en el caso de bienes inmuebles:

Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua (artículo 1135).

Téngase en cuenta que este dispositivo nos describe el supuesto de que un sujeto (deudor «A») se ha comprometido con otros sujetos (adquirientes) a entregarles un mismo bien. Si bien esta entrega puede ser con título distinto, vamos a enfocarlo en el caso de distintas transferencias. Entonces, ocurrirá que, en un primer supuesto, el deudor ha transferido mediante documento privado —con lo cual, dado el artículo 949, se habrá transmitido la propiedad a un primer adquirente («B»)—. Posteriormente el mismo deudor («A») ha vendido a adquirente distinto («C») por documento de fecha cierta. Y finalmente, el deudor original («A») adicionalmente ha transferido a un sujeto «D», lo cual fue inscrito en el registro.

Si nos percatamos, en la primera transferencia no existiría problema alguno, siendo el nuevo propietario «B». Sin embargo, siendo «B» el propietario, el deudor original, que aún permanece con el bien, vuelve a ejercer su poder de disposición de un bien que no es suyo (*a non domino*) por una segunda vez (doble venta) a un sujeto distinto «C». Y este, cumpliendo los requisitos, a pesar de celebrar contrato con un

no propietario, adquiere la propiedad. Tal como lo adelantamos, «C» adquiere en virtud de que «A» exteriorizaba su posición de titular a través de la legitimación aparente. La apariencia jurídica tiene un rol fundamental en esto.

Téngase en cuenta que existe una necesidad de orden social de conferir seguridad a las transacciones (Borghi, 1999, p. 43). La apariencia contiene una necesidad jurídico económica social, la cual trata de conjugar los ideales de certeza y seguridad (Malheiros, 1978, pp. 41-42). Así, la apariencia es, para algunos, un mecanismo de protección que garantiza la existencia, validez y eficacia de las transacciones en las cuales existe exteriorización de una situación distinta a la realidad (Kümpel, 2007, pp. 57-58), es decir aparece lo irreal como real (Falzea, 1985, p. 102).

Bajo esta figura entonces, «B» en un primer momento y luego «C» (de cumplir con todos los requisitos) serían propietarios a pesar de no haber celebrado el contrato con el verdadero titular.

IV. ANÁLISIS DEL CASO EN CONCRETO

En principio, debemos descartar en el presente caso la aplicación de los artículos 194, 2016 y 2014 del Código Civil. El artículo 194 se aplica en los casos en que haya existido simulación y el adquirente aparente haya transferido el bien:

La simulación no puede ser opuesta por las partes ni por los terceros perjudicados a quien de buena fe y a título oneroso haya adquirido derechos del titular aparente (artículo 194).

En este caso en concreto no se aplica dicho artículo, dado que no existe un tercero adquirente, por lo que tampoco se aplica el artículo 2014 del Código Civil:

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 registro³.

Téngase en cuenta que, al ser una norma excepcional, no puede integrarse por analogía con otros supuestos normativos.

³ Artículo aplicable en ese momento, pero que fue modificado por la ley 30313 (Congreso de la República, 2015).

De otro lado, el artículo 2016 tampoco es aplicable, dado que ya existe un título inscrito frente a uno no inscrito, y el principio de prioridad solo se aplica a títulos en trámite: «La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro» (artículo 2016). La discusión entonces sería entre aplicar el artículo 1135 o el 2022. Téngase en cuenta que el primero aborda la necesidad de la aplicación de la buena fe y el segundo la omite, dándole prevalencia a la inscripción.

Si no hubiera existido ninguna patología en la estructura de los negocios, considero que en este caso debería aplicarse el artículo 2022, dado que se sobreentiende del caso que ya hubo entrega, por lo que no nos encontramos en el ámbito de a quien se debe entregar el bien, sino si el derecho inscrito prevalece sobre un derecho no inscrito. Sin embargo, en el caso en concreto considero que hay indicios suficientes para esbozar un supuesto de simulación, ya sea absoluta o relativa, y en ambos casos se tutela al demandante Jorge Vicente Chavez Guillergua, dado que si la transferencia a los demandados fue nula o ineficaz, el registro no lo convalida por lo que debe prevalecer su derecho de propiedad.

Finalmente, existe el dato en la resolución de que aparentemente en la transferencia realizada a favor de Jorge Vicente Chavez Guillergua la firma de la vendedora había sido falsificada, aunque no se analiza a profundidad. De ser esto cierto, evidentemente no existe manifestación de voluntad y la transferencia sería nula.

BIBLIOGRAFÍA

Arias-Schreiber Pezet, Max (1987). *Exégesis*. Tomo I. Lima: Studium.

Bessone, Darcy (1988). *Direito Reais*. São Paulo: Saraiva.

Bigio Chrem, Jack (1984). La compraventa y la transmisión de propiedad. En autores varios, *Para leer el Código Civil*. Lima: Fondo Editorial PUCP.

Borghi, Hélio (1999). *Teoria da Aparência no Direito Brasileiro. Aparência de Direito e Aparência no Direito, no Direito Privado e no Direito Processual Civil. Confrontações e aplicações, inclusive na Jurisprudência*. São Paulo: LEJUS.

Castillo Freyre, Mario (2002). *Comentarios al contrato de compraventa*. Lima: Gaceta Jurídica.

Enneccerus, Ludwig & Hans Carl Nipperdey (1960). *Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts*. Volumen 2. Décimo quinta edición. Tubinga: J.C.B. Mohr.

Falzea, Angelo (1985). *Voci di teoria generale del diritto*. Tercera edición. Milán: Giuffrè.

Fernández Cruz, Gastón (1994). La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. *Thémis. Revista de Derecho*, 30, 149-173.

Forno Flórez, Hugo (1993). El contrato con efectos reales. *Ius et Veritas*, 4(7), 77-87.

Gomes, Orlando (1980). *Direito Reais*. Sétima edición. Río de Janeiro: Forense.

Kümpel, Vitor Frederico (2007). *Teoria da Aparência no Código Civil de 2002*. São Paulo: Método.

Malheiros, Álvaro (1978). Aparência de Direito. *Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial*, 6.

Osterling Parodi, Felipe (1988). Las obligaciones. En autores varios, *Para leer el Código Civil*. Volumen 6. Lima: Fondo Editorial PUCP.

Torres Méndez, Miguel (1993). *Estudios sobre el contrato de compraventa. Parte I*. Lima: Grijley.

Von Tuhr, Andreas (1957). *Der allgemeine Teil des deutschen bürgerlichen Rechts*. Volumen 2, tomo 1. Leipzig: Duncker & Humblot.

Normativa y Jurisprudencia

Code civil. Código civil francés, versión consolidada disponible en <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721>.

Congreso de la República (2015). Ley 30313. Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativos 1049. *El Peruano*, 26 de marzo.

Decreto legislativo 295 – Código Civil. Código civil peruano disponible en <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>.