

LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE OponIBILIDAD PARA LA SOLUCIÓN DE CASOS DE DOBLE VENTA INMOBILIARIA: UN ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

THE APPLICATION OF THE OPPOSABILITY FOR THE SOLUTION OF DOUBLE SALE OF PROPERTY CASES: A JURISPRUDENTIAL ANALYSIS

Luis Diego Vargas Sequeiros*
Pontificia Universidad Católica del Perú
Avendaño Abogados

Cases of double sale of property are handled by the supreme court of this country with a diversity of interpretations of the Civil Code. Good faith and the correct systematic interpretation of articles 1135 and 2022 of the Civil Code are important aspects that have been overlooked over the years, despite being essential to provide a coherent solution to this problem.

This article dives deeper into this issue. The author urges the development of good faith in the articles mentioned and challenges for good faith interpretation. To support his claims, the author further analyzes a variety of Supreme Court cases and appeals.

KEYWORDS: *Good faith; double sale of property; opposability; concurrence of creditors; registration priority.*

Los casos de doble venta inmobiliaria en nuestro país son resueltos por los jueces de la Corte Suprema con una diversidad de interpretaciones del Código Civil. La buena fe y la correcta interpretación sistemática de los artículos 1135 y 2022 del Código Civil son aspectos importantes que han sido desapercibidos a lo largo de los años, a pesar de ser esenciales para dar una solución coherente a esta problemática.

El presente artículo tiene como objetivo el estudio de dicha situación. El autor hace hincapié en el desarrollo de la buena fe, en los artículos mencionados y propone una interpretación de los mismos. Para ello, analiza diversas casaciones de la Corte Suprema.

PALABRAS CLAVE: *Buena fe; doble venta inmobiliaria; oponibilidad; concurrencia de acreedores; prioridad registral.*

* Abogado. Candidato a Magíster en Derecho Civil por la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP). Adjunto de docencia en los cursos de Derechos Reales y Garantías en la PUCP. Miembro del área inmobiliaria y del equipo de arbitraje del Estudio Avendaño (Lima, Perú). Contacto: luisdiego.vargas@eja.com.pe

Este artículo contó con la colaboración de Jimena Infantas Changanaqui, alumna de la Facultad de Derecho de la PUCP. Asistente de docencia del curso de Derechos Reales en la Facultad de Derecho de la PUCP. Ex comisionada del Equipo de Derecho Inmobiliario. Miembro de la Sociedad de Debate de la PUCP. Miembro de la Asociación Civil THÉMIS.

Participaron en la búsqueda y desarrollo de parte de la jurisprudencia del presente artículo los abogados Carlos Salazar, Carla Villa y Jedia Otero.

Nota del Editor: El presente artículo fue recibido por el Consejo Ejecutivo de THÉMIS-Revista de Derecho el 15 de marzo de 2022, y aceptado por el mismo el 20 de mayo de 2022.

I. INTRODUCCIÓN

Uno de los problemas inmobiliarios que más se producen en nuestro país es la denominada doble venta inmobiliaria. En este caso una misma persona transfiere dos o más veces un mismo inmueble a diversas personas. Evidentemente, nos encontramos frente a un escenario problemático, debido a que los acreedores de esta concurrencia reclaman ser los legítimos dueños, siendo el ordenamiento jurídico quien debe brindar una solución y privilegiar a uno de los acreedores del dominio.

Somos de la opinión que esta situación se produce por los defectos de nuestro sistema de transferencia inmobiliario. En nuestro país, la transferencia de propiedad se produce con la “sola obligación de enajenar” de acuerdo con el artículo 949 del Código Civil¹. En ese sentido, bastará la confluencia de la oferta y la aceptación de la transferencia de un inmueble para que se transfiera el dominio. No es necesario que el acuerdo conste en un documento privado o público (escritura pública), ni que se inscriba en el registro.

Siendo este el escenario, es común que el transferente disponga más de una vez un mismo inmueble a favor de diversas personas. Ante esta situación, el sistema jurídico brinda una solución legislativa, mediante los artículos 1135 y 2022 del Código Civil de 1984, que expresamente indican:

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

Artículo 2022.- Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, **es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone**. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común [el énfasis es nuestro].

Una interpretación sistemática de las normas antes descritas nos permite llegar a una solución ante el escenario problemático de la doble venta inmobiliaria. En concreto, cuando existen diver-

sos acreedores que reclaman la propiedad de un bien, el sistema privilegia al acreedor que de buena fe inscribió primero su adquisición. En defecto de registro, el ordenamiento protege al adquirente que de buena fe obtuvo un documento de fecha cierta más antiguo y, en defecto de fecha cierta, se privilegia al acreedor que de buena fe obtuvo un documento simple con anterioridad en el tiempo.

En palabras del profesor Arata:

La lectura de los artículos 1135 y 2022 del Código Civil permite advertir que, para el caso de **títulos provenientes del mismo transferente**, supuesto conocido como “concurso de acreedores” o de “doble venta”, existen hasta tres criterios debidamente jerarquizados que se expresan de la siguiente manera: (i) se prefiere al primero que, **de buena fe**, accede al signo registral de reconocibilidad de su derecho es el preferido; (ii) a falta de publicidad de la titularidad, se prefiere al que, **de buena fe**, cuenta con una prueba fehaciente de la antigüedad de su título es el preferido; y, (iii) a falta de publicidad o de una prueba fehaciente de la antigüedad del título, será preferido quien simplemente pueda demostrar la mayor antigüedad de su título (2020, p. 438) [el énfasis es nuestro].

Como se puede apreciar, la solución al problema de la doble venta inmobiliaria la otorga la interpretación sistemática de los artículos 1135 y 2022 del Código Civil (1984). Las referidas normas disponen que, ante un escenario de doble venta, debe prevalecer el acreedor que de buena fe inscribió su derecho en el registro. En caso no hubiera inscripción, se privilegia al acreedor que tenga un documento de fecha cierta anterior. Finalmente, si no hubiera ningún documento con fecha cierta, prevalece el acreedor con documento simple más antiguo.

Nótese que en todo el orden de prelación se encuentra a la buena fe como un requisito indispensable para que uno de los acreedores pueda obtener la tutela del sistema. Únicamente se puede privilegiar al adquirente que contrató confiando en que su transferente era el legítimo propietario del inmueble. El sistema protege con la inscripción sobre la base del principio de oponibilidad, pero, únicamente, si el acreedor inscribió actuando de manera honesta y teniendo la plena convicción que contrató con el legítimo dueño (buena fe).

Este criterio indispensable para obtener la tutela en los casos de doble venta inmobiliaria ha sido

¹ Artículo 949.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario (1984).

abordado de manera contradictoria en la jurisprudencia de la Corte Suprema. Algunos jueces consideran que el acreedor privilegiado debe inspeccionar únicamente el registro, para efectos de tener buena fe. En cambio, otro sector de la jurisprudencia exige que, además de la diligencia registral, se inspeccione la realidad extra registral, como, por ejemplo, la situación posesoria del inmueble.

Asimismo, en nuestra investigación, hemos podido ubicar casaciones donde la Corte Suprema aplica el principio de oponibilidad presente en el artículo 2022 del Código Civil (1984), en casos de duplicidad registral. Aplicación con la que estamos en desacuerdo conforme explicaremos más adelante.

Siendo este el panorama, en el presente trabajo de investigación se realizará un análisis de la jurisprudencia antes mencionada. Primero, se abordará, a través de la dogmática, el supuesto de la concurrencia de acreedores, el principio de oponibilidad y la buena fe requerida en estos escenarios. Posteriormente, analizaremos cada una de las casaciones identificadas durante la investigación. Finalmente, se emitirá una opinión respecto de las posiciones jurisprudenciales identificadas.

II. LA CONCURRENCIA DE ACREEDORES Y EL PRINCIPIO DE OponIBILIDAD

A. La concurrencia

La concurrencia de acreedores se encuentra regulada en el artículo 1135 del Código Civil peruano de 1984. Es una norma que está redactada en el libro de obligaciones y, como tal, regula un supuesto de concurrencia de acreedores a quienes el mismo deudor se obligó a dar un bien inmueble. Estos acreedores pueden tener diversos títulos de donde emana la obligación, siendo el aspecto más relevante que los acreedores tengan el derecho a exigir la entrega del bien para ejercer alguno de los atributos de la propiedad o para ejercer el dominio mismo.

En palabras de los profesores Osterling Parodi y Castillo Freyre:

Otro de los temas relativos a las obligaciones de dar bienes ciertos es el de la **concurrentia de acreedores**. Éste se encuentra regulado en los artículos 1135 y 1136, en los que se determina un orden de prelación para los casos de bienes inmuebles y bienes muebles, respectivamente.

Para un desapercibido lector, los artículos citados podrían entenderse referidos sólo al orden de preferencia para la transmisión de propie-

dad, en caso de existir diversos acreedores. Sin embargo, el ámbito de ambas normas es distinto, ya que sus preceptos aplican, en términos generales, a la concurrencia de acreedores respecto de las obligaciones de dar, vale decir, **a todos aquellos casos en que por cualquiera de las fuentes de las obligaciones (los contratos, la voluntad unilateral o la ley), una persona se encuentra obligada a entregar el mismo bien, en calidad de deudor, a diversos acreedores, los que no necesariamente pueden tener títulos o derechos similares sobre el bien.**

Los acreedores, en efecto, podrían actuar con títulos de distinta naturaleza, **pero lo relevante será que todos ellos tengan derecho a que el deudor les entregue el mismo bien, ya sea para el ejercicio de cualquiera de los atributos de la propiedad (uso y goce) o ya sea la propiedad misma** (2008, pp. 152-153) [el énfasis es nuestro].

Nótese que la concurrencia de acreedores respecto de un bien inmueble se encuentra regulada en el artículo 1135 del Código Civil. Esta norma está pensada para los supuestos en los que un mismo deudor se obliga a entregar (obligación de dar) un mismo inmueble a diversos acreedores. La fuente de esta obligación puede ser diversa, por ejemplo, el contrato, el negocio unilateral o incluso la ley. El aspecto fundamental es que el acreedor, independientemente de su título, tenga derecho a que se le entregue el inmueble para efectos de que ejerza alguno de los atributos del dominio (uso o disfrute) o incluso la propiedad misma.

Sin embargo, no es una norma que esté pensada exclusivamente para los supuestos de transferencia de propiedad. Así, somos de la opinión que la solución a los casos de doble venta inmobiliaria no la brinda el artículo 1135 de manera independiente, sino que debe darse interpretando sistemáticamente los artículos 1135 (concurrencia de acreedores) y 2022 (principio de oponibilidad) del Código Civil. Solo entonces, con esta lectura normativa, encontramos coherencia en el sistema.

La regulación expresa de la primera norma (artículo 1135) indica:

Quando 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** (Código Civil, 1984) [el énfasis es nuestro].

Como podemos apreciar, en esta norma se regula un orden de prelación para determinar quién es el acreedor con mejor derecho, el cual es el siguiente: (i) el ordenamiento prefiere al acreedor de buena fe cuyo título se inscribió primero; (ii) en caso no haya inscripción, se prefiere al acreedor cuyo título sea de fecha cierta anterior; y (iii) en caso no haya inscripción y ninguno de los títulos sea de fecha cierta, se prefiere al documento simple de fecha más antigua.

Nótese que la norma regula un orden de prelación determinado para dar preferencia a los acreedores. En este orden de prelación se exige la presencia de la buena fe. Este actuar de buena fe exigido al acreedor debe complementarse con un actuar diligente para que encuentre amparo en el ordenamiento, tal como expresamente enseña el profesor Fernández Cruz:

En consecuencia, **mediante el orden de prelación establecido en el artículo 1135 del Código Civil se va a preferir a aquel adquirente que suma a su buena fe la diligencia en el obrar.** Esta nuestra afirmación, va a suponer básicamente dos hechos jurídicos claros:

a) Que el artículo 1135 citado protege al tercero civil que se convierte en tercero registral; y,

b) Que precisamente, para que un tercero civil se convierta en tercero registral es indispensable la buena fe en el actuar de dicho tercero, lo que significa en suma que la denominada buena fe civil se encuentra ínsita dentro del concepto de fe pública registral. En la demostración de estas dos afirmaciones, que realizaremos a continuación, pretendemos sustentar en forma clara y definitiva el porqué de la razón de la preferencia otorgada al acreedor que inscribe con buena fe (1987, pp. 197-198) [el énfasis es nuestro].

Como podemos observar, para la aplicación del artículo 1135 del Código Civil (1984) es indispensable que el acreedor privilegiado actúe con buena fe y diligencia en su obrar. Estos conceptos sobre la buena fe han sido discutidos en la doctrina. Así, algunos consideran que la buena fe debe ser entendida en términos de desconocimiento (creencia); en cambio, otros autores opinan que la buena fe debe entenderse en términos de diligencia (prudencia). Nos ocuparemos de analizar estas distinciones conceptuales en un acápite posterior.

B. El principio de oponibilidad

El principio de oponibilidad se encuentra regulado en el artículo 2022 del Código Civil (1984). Esta norma tiene dos supuestos de hecho, los cuales

se encuentran regulados por separado en los dos párrafos de dicho dispositivo normativo. En el primer párrafo, se establece la solución legal para un conflicto entre dos derechos reales. Por su parte, en el segundo párrafo se prevé la solución jurídica ante un conflicto entre dos derechos de diferente naturaleza.

Expresamente, en el artículo 2022 se indica:

Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común (Código Civil, 1984).

Como podemos observar, en la norma citada se distinguen dos supuestos de hecho distintos. Para la presente investigación nos interesa resaltar el primer párrafo, en el cual se regula el escenario de conflicto entre dos derechos reales. En este escenario aplica el principio de oponibilidad, haciendo prevalecer el derecho real de aquel que se inscribió primero. Sin embargo, para que aplique este principio también tiene que exigirse una actuación de buena fe, a pesar que no esté expresamente exigida por la ley.

En efecto, existen varios argumentos que permiten sostener la exigencia de buena fe para la aplicación del principio de oponibilidad. Sobre el particular, el profesor Pasco Arauco anota:

Argumento ético: [...] Y esto claramente involucra un elemento ético, en tanto realizar determinada adquisición a sabiendas que con ello se lesiona irremediablemente el interés de un tercero, merece de parte del sistema jurídico un reproche que no puede ser obviando por el simple hecho que la norma (2022 CC) no exija expresamente a la buena fe. **Lo contrario implicaría permitir que el sistema proteja conductas antijurídicas [...]**

Argumento sistemático: Todas las normas que protegen adquisiciones *a non domino* exigen la buena fe de aquel que adquiere en segundo lugar pero que inscribe primero. **Por ello debemos aplicar al 2022 CC los mismos requisitos (buena fe) que nuestro CC, de forma sistemática, exige allí cuando se protege una adquisición hecha en base al Registro [...]**

Argumento analógico: [...] En conclusión, el 1135 CC engloba, entre otras, a las ventas múltiples, a las donaciones múltiples, las permutas

múltiples, los arrendamientos múltiples, los comodatos múltiples, e incluso la combinación de alguna de estas figuras. Entonces, como el 2022 está “dentro” del 1135, y este sí hace referencia a la buena fe, **se debe concluir que el 2022 solo protege al tercero registral cuando este, además de haber inscrito primero, lo hizo de buena fe.**

Argumento teleológico: [...] No exigir la buena fe en aquel que inscribe primero y aun así proteger su adquisición, conllevaría a convertir nuestro sistema registral en uno de carácter constitutivo. [...] Esto no es lo que nuestro sistema busca, pues la naturaleza de nuestro Registro es ser declarativo y no constitutivo de derechos. ¿Cómo se genera el incentivo para que, ante una discrepancia manifiesta entre Registro y realidad, los adquirentes opten por esta y no por aquel? **Exigiendo que la adquisición se realice de buena fe, de modo que quien actúe en base al Registro pese a no confiar en él, termine siendo afectado por la realidad que pasó por alto.**

En conclusión, la buena fe sí es un requisito que debe ser tomado en cuenta a efectos de otorgarle protección a aquella adquisición que ingresó primero al Registro. Ahora toca responder una pregunta no menos ardua, ¿qué implica exigirle buena fe al tercero registral? (2020, pp. 121-125) [el énfasis es nuestro].

Como podemos ver, existen cuatro argumentos fundamentales, en función de los cuales se sostiene que debe exigirse la buena fe en la aplicación del principio de oponibilidad. No es ético que se obvие este requisito permitiendo la protección de conductas antijurídicas. Una interpretación sistemática de las normas del Código Civil (1984) permite concluir que los dispositivos reguladores de adquisiciones *a non domino* (art. 2022), exigen buena fe. Este argumento puede verse también desde una óptica analógica, asemejando los artículos 1135 (donde se pide buena fe expresamente) y 2022. Todo este escenario es razonable y coherente. Una lectura diferente sería un despropósito que brindaría efectos constitutivos a los registros públicos, teniendo en consideración que nuestro sistema registral es declarativo.

Siendo esta la situación, somos de la opinión que la buena fe debe ser exigida para la aplicación del principio de oponibilidad, a pesar de no encontrarse expresamente en el texto de la norma. Sin embargo, ahora nos toca absolver una pregunta aún más difícil: ¿Qué se entiende por buena fe en los escenarios de aplicación del principio de oponibilidad? Concretamente ¿Qué actos debe realizar el acreedor de la doble venta para ser privilegiado por el sistema?

Para dar respuesta a estas preguntas es necesario recurrir a la dogmática, donde se ha desarrollado el concepto de buena fe desde dos enfoques. Algunos sostienen que la buena fe en las operaciones inmobiliarias debe ser entendida como una buena fe creencia (desconocimiento). En cambio, otros autores sostienen que esta buena fe debe ser entendida en términos de probidad (buena fe diligencia). Veamos esta disquisición dogmática en las siguientes líneas.

III. LA BUENA FE EN LA DOGMÁTICA

A. Buena fe creencia

Respecto de la buena fe creencia, la doctrina entiende este primer concepto como un estado meramente psicológico. Bajo esta lógica, los adquirentes tendrán buena fe en caso crean contratar con el verdadero dueño. Esta situación psicológica proviene de la confianza publicitada por el registro. Una persona que contrata en función de la información brindada por el Estado debe ser protegida, al haber actuado confiando en dicha publicidad.

Sobre el particular, el profesor García sostiene que la buena fe exigida para la aplicación del principio de fe pública registral es un estado de desconocimiento. En otros términos, el ‘no conocimiento’ de una inexactitud de la información brindada por el registro. Esta posición se explica sobre la base del segundo párrafo del artículo 34 de la Ley Hipotecaria española (1946) (art. 2014 del Código Civil peruano), en el cual se estipula que la buena fe se presume, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro (1993a, pp. 305-306).

En la misma línea, los tratadistas Ramón Roca Sastre y Luis Roca-Sastre Muncunill indican que la buena fe es de tipo subjetivo, psicológico e intelectual. En un sentido negativo, constituye la ignorancia respecto de la inexactitud registral y, en un aspecto positivo, equivale a la creencia o confianza en la exactitud de la información publicitada por el registro (1979a, p. 652).

De manera similar, el profesor Díez-Picazo, analizando el artículo 34 de la Ley Hipotecaria Española, concluye que la buena fe es puramente psicológica (de creencia). La buena fe es el desconocimiento de la inexactitud o creencia en la exactitud (1995, p. 458). Los adquirentes son protegidos, en la medida que adquieran un derecho confiando en la fe del registro.

Asimismo, el registrador público español Chico Ortiz anota que, a efectos de la aplicación del principio de fe pública registral, la buena fe debe ser entendida en un aspecto puramente intelectual.

En otras palabras, no se puede exigir una actuación diligente en cabeza de los terceros, salvo lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria Española (2000, p. 262).

Como podemos apreciar, la buena fe para los autores antes citados debe entenderse en términos únicamente registrales. Basta que el adquirente contrate confiando en la publicidad registral para que actúe de buena fe. No se le puede exigir ninguna diligencia adicional. La lógica que se encuentra detrás de esta posición es que el registro brinda información confiable para las adquisiciones. Así, se reducen costos de transacción y se incentiva la circulación de bienes. Sostener que la buena fe va más allá del registro supondría contravenir la lógica de esta primera postura doctrinaria.

B. Buena fe diligencia

Con una lógica distinta, se desarrolla el concepto de buena fe diligencia. En este segundo caso no se entiende a la buena fe como un mero estado de puro desconocimiento, sino como un código de conducta que obliga a los adquirentes a asumir un accionar diligente, imponiéndose deberes de verificación extrarregistral (Pasco Arauco, 2020, p. 85).

La razón de ser de este segundo criterio es que, ante la elección trágica a favor de los adquirentes de las denominada adquisiciones *a non domino* – como por ejemplo la concurrencia de acreedores del artículo 1135 o el principio de oponibilidad del artículo 2022 regulados en el Código Civil de 1984– y la inevitable afectación al derecho del verdadero propietario, se les debe exigir a los adquirentes la mayor actividad de diligencia posible. Ello les debe permitir tener plena convicción que contratan con el verdadero dueño.

En la dogmática, podemos encontrar con esta segunda postura al profesor Gordillo Cañas, quien sostiene que a los adquirentes les es exigible una conducta diligente para tener buena fe en una operación inmobiliaria. Este estándar debe ser entendido como la diligencia “normal en un corriente adquirente de cualquier finca” (2006, p. 611). No puede ser considerada como diligencia normal la de aquel que no verifica la situación posesoria del inmueble. Una posesión en calidad de dueño es una de esas situaciones que enerva la buena fe de los terceros (2006, pp. 610-611).

En esta línea, el autor Sanz Fernández sostiene que la buena fe debe entenderse en términos de diligencia, la cual puede seguir la lógica del estándar de un buen padre de familia. Evidentemente, dentro de este tipo de diligencia deberá existir un examen previo del estado del inmueble, la situa-

ción tributaria municipal y toda documentación referente a dicho bien, la cual difícilmente podrá tener una persona que no posee como el legítimo propietario (citado en Santillán, 2014, pp. 74-75).

Siguiendo esta posición, el profesor Peña Bernaldo de Quirós sostiene que no tiene buena fe quien ignora la inexactitud registral por falta de diligencia exigible. En otros términos, el tercero no tiene buena fe si sostiene que ignora la inexactitud del registro, a pesar que tuvo medios racionales o motivos suficientes para conocer dicha situación, tal como se exige en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria Española (1986, p. 596).

Finalmente, en nuestro medio, el profesor Gonzales Barrón concluye que la buena fe consiste en un estado de convicción y no un mero estado psicológico. Quien tiene buena fe está convencido de haber obrado de manera diligente, prudente y honesta. Así, para tener buena fe, el tercero tiene que estar persuadido de la certeza, licitud y legitimidad de su conducta en el marco de la operación inmobiliaria (2018, pp. 121-122).

Como podemos observar, en esta segunda posición doctrinaria, la buena fe no es entendida en términos únicamente de desconocimiento. En realidad, la buena fe debe ser entendida como una actuación que se ciñe a los cánones de la ética. Es un actuar plenamente honesto que exige la verificación del registro, pero también la inspección de la información extrarregistral, dependiendo de cada caso en concreto.

C. Opinión del autor

Después de haber analizado las diversas posiciones que existen en la dogmática, se defiende que debe prevalecer la posición de la buena fe diligencia. Opinamos que en los escenarios de las adquisiciones *a non domino*, como son los casos de concurrencia de acreedores del artículo 1135 o el principio de oponibilidad del artículo 2022 del Código Civil (1984), en el que nos encontramos frente a situaciones trágicas, el sistema debe elegir entre proteger al verdadero dueño o al adquirente que contrata confiando en el registro.

Claramente, nos encontramos frente a un escenario problemático, alguien tiene que perder. No pueden existir dos propietarios respecto de un mismo bien inmueble. Ante esta situación, es correcto que el ordenamiento jurídico proteja al adquirente, toda vez que debemos incentivar el tráfico de bienes y la circulación de riqueza. Sin embargo, para que se proteja a estas personas, es indispensable exigirles una actuación ceñida a los cánones de la buena fe diligencia. Es decir, se

le debe exigir una actuación que busque asegurar con total convicción que está adquiriendo del verdadero dueño.

Estos actos del adquirente no pueden implicar únicamente la verificación de la apariencia registral. Por el contrario, somos de la opinión que los adquirentes deben de realizar también diligencias extrarregistrales, como, por ejemplo, la verificación *in situ* del inmueble materia de adquisición. Incluso podrá haber determinados casos que exijan al adquirente realizar actuaciones distintas a la posesoria.

En efecto, en la práctica inmobiliaria se pueden apreciar casos en los que la información de los títulos archivados brinda indicios respecto de algún defecto en el título del transferente. Por ejemplo, en los casos donde el transferente adquirió a través de los mecanismos de formalización del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), los Gobiernos Regionales o alguna entidad estatal que tiene o tuvo potestad para formalizar el dominio inmobiliario. En estas circunstancias, opinamos que la buena fe diligencia debe abarcar la verificación de la información de estas entidades.

Siendo esta la situación y habiendo descrito nuestra posición respecto de la buena fe en la aplicación del principio de oponibilidad, a continuación, nos ocuparemos de describir y analizar la jurisprudencia que hemos ubicado en nuestra investigación. Concretamente, veremos el entendimiento de la Corte Suprema respecto de la buena fe en la aplicación del principio de oponibilidad (casos de doble venta inmobiliaria), así como alguna jurisprudencia que, por la relevancia de su contenido, ha sido analizada en el presente trabajo.

IV. EL ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

En el presente acápite, nos ocuparemos de describir y analizar la jurisprudencia que hemos ubicado en nuestra investigación. Para estos efectos, primero, nos encargaremos de explicar los hechos centrales de cada sentencia que hemos ubicado, así como el análisis de la Corte Suprema en cada caso en concreto. Posteriormente, realizaremos un análisis crítico de la opinión de la Corte Suprema en las diversas resoluciones analizadas.

A. Desarrollo de las casaciones

1. Casación 2032-2003-Piura

En el presente caso, se produjo una doble venta. La propietaria primigenia del inmueble materia del proceso, Mercedes Hermelinda Pacheco Ro-

dríguez, vendió por primera vez dicho predio a la demandada, Celinda Aurora Pacheco Risco. La compraventa fue registrada, según ficha registral, en el año 1944. Posteriormente, en virtud de escritura pública de 23 de octubre de 1967, Mercedes Hermelinda Pacheco Rodríguez volvió a vender el inmueble, esta vez a favor de su hermano, Manuel Isidoro Pacheco Rodríguez, quien procedió a enajenar el bien al demandante, Manuel Amador Ramos Pacheco.

Siendo esta la situación, la Corte Suprema se pronunció y dispuso la aplicación del artículo 2022 del Código Civil para resolver la controversia, el cual señala que: en caso de existir dos o más personas que alegan tener derechos reales sobre un determinado inmueble, como solución, corresponde oponer el que se encuentre inscrito con mayor antigüedad (1984), norma que coincide con lo dispuesto en el artículo 2016 referente al principio de prioridad registral (1984). De este modo, de acuerdo con la Corte Suprema, la preferencia registral favorece plenamente a Celinda Aurora Pacheco Risco, quién inscribió primero su titularidad.

En el presente caso, queremos resaltar que los magistrados de la Corte Suprema realizaron un análisis netamente registral del principio de oponibilidad y omitieron evaluar la buena fe. Tal como indicamos previamente, somos de la opinión que en aplicación de una interpretación lógica y sistemática que identifique la razón de ser de la norma, pese a no encontrarse regulada de forma expresa, la buena fe es menester aplicarla en el análisis del primer párrafo alusivo al principio de oponibilidad.

Así, en este caso de doble venta inmobiliaria, corresponde privilegiar a aquel que de buena fe inscribió primero y, para ello, corresponde un criterio extrarregistral sobre la base de indicios. La relación consanguínea entre Celinda Aurora Pacheco Risco y Manuel Isidoro Pacheco Rodríguez, su hermano, permite asumir un conocimiento previo respecto a la situación del inmueble por parte de este último, concluyendo con la ausencia de un comportamiento ejemplar.

2. Casación 3223-2015-Del Santa

Los hechos centrales de este segundo caso consisten en que, mediante contrato de fecha 12 de diciembre de 2007, la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador ofertó al demandante, Julio Martín Colchado Rojas, la venta del inmueble materia del proceso, por la suma de USD 2 184.00, prestación que cumplió en su integridad. Ello dio pie a la expedición de un certificado de adjudicación de fecha 2 de diciembre de 2008.

La Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador no perfeccionó la transferencia, por lo que el demandante interpuso una demanda de otorgamiento de escritura pública, cuyo resultado fue favorable, con sentencia de fecha 19 de julio de 2011. En este sentido, al momento de remitir los partes notariales a la oficina de registros públicos, esta última informó que la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador, a través de contrato de compraventa, transfirió el mismo predio a favor del demandado Jorge Luis Agurto Ramos, quién inscribió su titularidad el 19 de mayo de 2010. Nótese que nos encontramos frente a un caso de doble venta inmobiliaria.

La Corte Suprema resolvió este conflicto realizando una interpretación teleológica del artículo 2014 del Código Civil (1984), referente al principio de fe pública registral, y señaló que el espíritu de este es proteger al tercero que adquiere un determinado bien a título oneroso, manteniendo su adquisición, aun cuando el derecho inscrito de su transferente haya sido anulado, rescindido o resuelto. La buena fe exigida por esta norma se desvanece en caso se demuestre que dicho tercero conocía la inexactitud del registro.

Asimismo, los magistrados señalaron que el análisis de la buena fe se realiza en función a la conducta del adquirente, no de quien transfiere, a excepción de los casos en los que haya un contubernio entre ambos sujetos del contrato, tendiente a causar un perjuicio (Casación 3223-2015-Del Santa, 2016). Dicho esto, la compraventa inscrita en los registros públicos, celebrada entre la Caja de Beneficios de Seguridad Social del Pescador y la parte demandada (Jorge Luis Agurto Ramos) se encuentra protegida por el principio de fe pública registral toda vez que dicho señor contrató confiando en la publicidad registral.

Como podemos apreciar, en este caso, la Sala Suprema sigue un criterio netamente registral en la aplicación del artículo 2014 del Código Civil (1984). Según entienden los magistrados, existe una presunción de la buena fe hasta demostrarse lo contrario en el proceso judicial, la cual va a subsistir mientras la información inmersa en el contexto contractual y registral conlleve a un desconocimiento de la realidad existente fuera del registro. De esta manera, al presumirse la buena fe, salvo prueba en contrario, los magistrados deben evaluar todo medio probatorio ofrecido durante el proceso para corroborar si el adquirente conocía la inexactitud de los datos registrales.

Es de importancia mencionar que, en este caso, los jueces de la Corte Suprema tienen diversas interpretaciones respecto a la doble venta inmobiliaria.

En el caso anterior, aplicaron los artículos 2022 (principio de oponibilidad) y 2016 (principio de prioridad registral). En cambio, en este caso, aplican el artículo 2014 (principio de fe pública registral). Es posible que se presente una inconsistencia que se debe analizar posteriormente. Además, podemos notar que nos encontramos frente a una posición netamente registral de la buena fe.

3. Casación 5421-2015-Arequipa

En nuestra investigación sobre la aplicación del principio de oponibilidad en los conflictos inmobiliarios, identificamos la presente sentencia. En esta, la Corte Suprema aplica el referido principio frente a un supuesto de superposición de partidas. Claramente, nos encontramos frente a una inadecuada aplicación de la oponibilidad registral, por lo que es relevante analizar este caso en el presente trabajo.

En este caso, la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación—Enace (demandante) solicitó se declare su mejor derecho de propiedad sobre el predio de 141 411.84 m², ubicado en el Distrito de Alto Selva Alegre, inscrito en la ficha registral 954763, asiento 001, rubro B del registro de la propiedad inmueble de Arequipa. Asimismo, requirió se ordene cancelar la partida 108158 del registro de la propiedad inmueble de Arequipa referente al inmueble (67 8750 hectáreas), inscrito a favor de Santiago Delgado Delgado y Roxana Yolanda Reynoso Paredes (demandados), el cual se encuentra parcialmente superpuesto con el predio.

La Corte Suprema aplicó los artículos 2016 (principio de prioridad) y 2022 (principio de oponibilidad), sosteniendo que estas normas permiten resolver un conflicto ante la existencia de más de un titular del bien (Casación 5421-2015-Arequipa, 2017). Es decir, se presenta el enfrentamiento de dos títulos, donde corresponde a los magistrados dilucidar cuál de ellos se antepone frente al otro.

De este modo, se estableció un listado de prioridad, teniendo, en primer lugar, al acreedor que actuó de buena fe e inscribió primero su título en el registro. En segundo lugar, al acreedor de buena fe con título de fecha cierta de mayor antigüedad. En tercer lugar, al acreedor con título en documento privado más antiguo. Aplicando este orden de prelación, la Corte Suprema resolvió el caso privilegiando al demandante, quién inscribió su derecho el 3 de septiembre de 1990, a diferencia de los demandados, quienes inscribieron su titularidad recién el 27 de febrero de 1998.

De lo expuesto, es preciso observar que, al estar en un supuesto de duplicidad de partidas y no de

doble venta inmobiliaria, no corresponde la aplicación de los artículos 2016 y 2022 del Código Civil (1984). Estos atienden la concurrencia de títulos provenientes de la misma cadena de transmisión, es decir, del mismo transferente.

Al no existir un acreedor común, nos encontramos ante cadenas de propiedades distintas, donde se aplican de manera confusa los principios de oponibilidad y prioridad registral. Asimismo, en este caso no se toma en cuenta que los demandados se encontraban en posesión del inmueble, por lo que, aplicando un criterio netamente registral, los magistrados omitieron el análisis crucial de la buena fe en este tipo de conflictos. Nos ocuparemos de analizar todos estos temas posteriormente.

4. Casación 3464-2013-Lima Norte

Los hechos centrales de este caso fueron desarrollados por el profesor Gilberto Mendoza del Maestro en los siguientes términos. El caso trata de una doble venta inmobiliaria. La primera transferencia fue realizada por la señora Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, a favor del señor Jorge Vicente Chávez Guillerhua, el 31 de agosto de 1988 (demandante). Por su lado, la segunda transferencia fue realizada por la misma señora en favor de sus hijos Jackeline Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano el 18 de mayo de 2001 (codemandados en el caso). La Corte Suprema resuelve este conflicto presumiendo la mala fe de la segunda transferencia, toda vez que fue realizada entre familiares (2016, pp. 415-416).

Como podemos apreciar, en este caso la Corte Suprema sostuvo que se debe acreditar la buena fe de la inscripción, la cual no se acredita, toda vez que el derecho de propiedad de los codemandados fue otorgado por Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, madre suya y también demandada. En adición, ella habría transferido con anterioridad el bien al demandante, hecho del que, se presume, tenían conocimiento sus hijos, Jackeline Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano, dado el vínculo consanguíneo que los une.

En el presente caso, para determinar la existencia de buena fe, la Sala Suprema emplea un razonamiento probatorio basándose en indicios. Al tener en cuenta que la parte demandada, Lucila Ortenciana Altamirano Dongo de Benavides, realizó la enajenación del predio posterior a la transferencia de 1988 a Manuel Edgar Benavides Altamirano y Jackelin Benavides Altamirano, hijos suyos y codeemandados, se entiende que usualmente un hijo conoce sobre los actos de disposición que efectúan sus padres. El vínculo consanguíneo entre los demandados conlleva concluir que hubo conoci-

miento de la situación del inmueble, quebrantando la buena fe e incurriendo en actos fraudulentos.

5. Casación 1634-2015-Cajamarca

En este caso, nos encontramos frente al conflicto denominado doble venta inmobiliaria. Concretamente, en el caso, la sucesión de Armida Ortiz Castillo adquirió la propiedad del inmueble materia del proceso a través de la escritura pública de fecha 14 de febrero de 2008. Posteriormente, la sociedad conyugal, conformada por Otón Gerardo García Quiroz y Marcelina Evarista Jare de García, adquirió el mismo inmueble del mismo transferente mediante la escritura pública de fecha 10 de abril de 2012, que se inscribió en el registro el 11 de abril de dicho año.

Ante el referido conflicto de doble venta, la Corte Suprema consideró importante evaluar la buena fe de las partes. Para dicho efecto, en este caso, los magistrados adoptaron una concepción extrarregistral de la buena fe. Puntualmente, la Corte Suprema concluyó que los señores Otón Gerardo García Quiroz y Marcelina Evarista Jare no verificaron la situación posesoria del inmueble ni el título posesorio. De este modo, concluyeron que no actuaron con buena fe.

Como podemos apreciar, en este caso, que bajo nuestra postura se resuelve sobre la base de una interpretación sistemática de los artículos 1135 (concurrencia de acreedores) y 2022 (principio de oponibilidad), la Corte Suprema adoptó una concepción amplia de la buena fe y no limitó su análisis a un enfoque puramente registral. Por el contrario, resolvió con una concepción extrarregistral, exigiendo la verificación posesoria y el título posesorio.

A diferencia de casos previos, vemos que la Corte Suprema realiza un análisis exhaustivo de la buena fe para resolver la controversia, exigiendo la verificación posesoria y del título posesorio para actuar con el referido código de conducta. En el siguiente acápite, nos ocuparemos de emitir nuestra opinión sobre este criterio interpretativo, así como los otros criterios identificados en la presente investigación.

6. Casación 889-2017-Lima

En este caso, también nos encontramos frente a un escenario de doble venta inmobiliaria. Concretamente, Ferpo Lima S.A. transfirió dos veces el mismo inmueble. Primero, a favor del demandante, Carlos Gregorio Rosemberg de la Torre, a través de un contrato de compraventa ingresado a una notaría el 19 de julio de 2006. Luego, la segunda venta se produjo a favor del demandado, Edwin

Walter Baumann, mediante escritura pública de fecha 7 de junio de 2007, la cual accedió a los registros públicos.

La Corte Suprema consideró importante evaluar la buena fe de las partes, elemento que constituye un componente transversal en todo ordenamiento jurídico, el cual exige actuar con discernimiento y de acuerdo con la conducta de 'comportamiento ejemplar'. Más allá de lo que arrojen formalmente los documentos, los magistrados evalúan la conducta que muestran las partes durante el desarrollo de los acontecimientos, pues a partir del análisis de este accionar se pueden obtener conclusiones muy importantes para resolver el conflicto.

Siendo este el escenario, en el presente caso, el criterio jurisprudencial asumido se basa en la concepción extrarregistral de la buena fe, en la cual, además de incluir la inspección registral, se evalúa actuaciones u hechos acorde a un actuar coherente, diligente y veraz. Respetando los parámetros de razonabilidad, la Corte Suprema analizó el comportamiento adoptado por el demandado y verificó si efectivamente actuaron bajo los cánones de la buena fe.

Concretamente, los jueces concluyeron que el referido demandado no actuó con buena fe en la operación inmobiliaria, toda vez que tomó conocimiento de la titularidad del demandante cuando se apersonó a un proceso de otorgamiento de escritura pública, iniciado por este último. Evidentemente, en este proceso judicial, pudo verificar la ilegitimidad del título de propiedad de su transferente.

7. Casación 23329-2017-Ancash

Nos encontramos frente a un caso de doble venta. La sociedad conyugal conformada por Consuelito Manuel Trejo Barreto y Carmela Santa Flores Santos transfirió la propiedad del predio materia del proceso en dos oportunidades. Primero, a favor del demandado, el señor Teodoro Filomeno Granados Loli, el mismo que logró formalizar el documento privado celebrado el 15 de octubre de 1997, mediante demanda interpuesta ante el primer juzgado mixto de Huaraz (expediente 2005-0476), otorgándose la escritura pública de fecha 12 de noviembre de 2008. Sin embargo, dicho título nunca se logró inscribir en el registro.

Por su lado, la segunda transferencia se generó a favor de María Isabel Acuña Bello, quien sí inscribió en el registro el 19 de septiembre de 2008. De este modo, después de tres transferencias, el ahora demandante, el señor Jorge Alberto Samiento Serafín, adquirió la propiedad de predio

sub litis, logrando su inscripción con fecha 09 de diciembre de 2013.

La Corte Suprema señaló que si bien las instancias de mérito se han basado en los principios de buena fe registral y prioridad registral (arts. 2014 y 2016 del Código Civil de 1984, respectivamente), no es óbice de haberse procedido con la evaluación de lo accionado por la sociedad conyugal. Esto es el haber transferido en dos oportunidades el mismo predio en cuestión, originando los defectos que generan la nulidad del acto jurídico, los que no se convalidan con la inscripción registral, salvo que se acredite la buena fe del adquirente.

En el caso concreto, si bien la parte demandante posee un título de propiedad inscrito en el registro, la parte demandada también ostenta un título de propiedad que goza de fecha cierta como resultado del proceso de otorgamiento de escritura pública con fecha 12 de noviembre de 2008. Además, se encuentra en la posesión física del inmueble, siendo corroborado mediante la inspección judicial, situación que consta en los actuados del juicio.

De este modo, la Corte Suprema concluye que las instancias de mérito no han cumplido con analizar si el título del accionante se encontraba o no afectado por algún vicio de carácter estructural o funcional, en razón a la doble venta realizada por la sociedad conyugal. Así, se deberá verificar si el demandante actuó o no como un comprador diligente al momento de la adquisición del predio en cuestión, ello en razón a que la inscripción registral en nuestro país tiene un carácter declarativo y no constitutivo.

La Sala Suprema sigue un criterio de buena fe diligencia en la aplicación del artículo 2014 del Código Civil (1984). Esta indica que existe una presunción de la buena fe hasta demostrarse lo contrario en el proceso judicial, la cual va a subsistir mientras que se verifique que el adquirente actuó o no como un comprador diligente, debido que quien adquiere un inmueble debe indagar a título de qué ocupa el inmueble una tercera persona (en el caso en concreto, el demandado).

8. Casación 16476-2017-La Libertad

En el presente caso, los propietarios primigenios del inmueble *sub litis* fueron los señores Felito Hermitaño Llaro Calderón y su esposa, así como Alcira Carranza Contreras. Estos señores transfirieron dicho predio a favor de los demandados Máximo Flaminio Burgos Castillo y Santos Nérida Castillo, mediante escritura pública de fecha 27 de diciembre de 2004. A partir de esa fecha los de-

mandados comenzaron a poseer el bien *sub litis*, pero no inscribieron su titularidad en el registro.

Posteriormente, el señor Felito Hermitaño Llaro Calderón volvió a vender el inmueble materia del proceso, pero esta vez a favor de la parte demandante, la señora Marita Carranza Alvites. Se realizó mediante la escritura pública de compraventa de fecha 06 de julio de 2013, la cual se inscribió en el registro el 12 de agosto del mismo año.

La Corte Suprema señaló que el tema central de la controversia reside en analizar si la Sala Superior actuó adecuadamente al confirmar la sentencia de primera instancia. Ello debido a que si bien la demandante tiene un título de propiedad inscrito, también es cierto que los demandados tienen una escritura pública con fecha anterior al de la actora, además que se encuentran en posesión del inmueble desde la adquisición.

Siendo esta la situación, la Corte Suprema consideró oportuno indicar que, en los supuestos de doble venta, el órgano judicial está obligado a determinar el mejor derecho de propiedad a efectos de establecer el legítimo dueño del bien, por lo que se atendió a lo señalado por el profesor Moisés Arata, quien indica lo siguiente:

[...] Cuando se discuten títulos provenientes de un mismo transferente como cuando los mismos provienen de distintas titulaciones, pueden sintetizarse así:

i) La probanza no debe estar orientada a discutir la validez de los títulos sino su oponibilidad frente a terceros interesados; ii) es necesario demostrar que se cuenta con un título válido y apto para la adquisición del dominio; iii) se debe acreditar la identidad del bien; iv) acreditar que se goza de un nivel preferente de formalización o publicidad de la titularidad respecto al del adversario o tener una razón para desvirtuar el del adversario; v) la prevalencia del título que goza de la prioridad en el acceso al registro, supone que en el proceso no se desvirtúa la presunción de buena fe del titular inscrito; vi) otra excepción a la prevalencia del título inscrito es la sobreviniente ineficacia de dicho título (citado en la Casación 16476-2017-La Libertad, 2019, fundamento 3.11).

En esta línea, la Corte Suprema consideró que la presunción de buena fe del acreedor con derecho inscrito registrado es un asunto que debe dilucidarse de forma previa, debido que el comprador tenía impuesto también el deber de “verificar mínimamente y en forma previa la situación actual del predio a adquirir” (Casación 16476-2017-La Libertad). Así, la instancia suprema tomó como

parte del análisis jurisprudencial lo señalado en el considerado décimo séptimo de la Casación 2825-2017-Lima Sur, en el cual se indica lo siguiente:

[...] es menester que, quien adquiere un bien por la publicidad del registro debe tener una conducta diligente al momento de la adquisición, imponiéndosele deberes elementales de verificación e información, de tal suerte que no basta la sola invocación de la publicidad registral, sino que además se encuentra obligado a realizar una actuación conforme a los cánones mínimos de honestidad en la adquisición (buena fe-diligencia) (2018).

En ese sentido, la Sala suprema consideró que las instancias inferiores no emitieron un pronunciamiento objetivo sobre un elemento esencial que debe cumplir el acreedor a quien se le prefiere por tener un título de propiedad primeramente inscrito, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1135 del Código Civil: la buena fe. Y es que, en el caso en concreto, la ‘buena fe’ del acreedor que logró inscribir su adquisición, no fue analizada en las instancias de menor jerarquía.

Como podemos apreciar, en el presente caso, la Corte Suprema adoptó una concepción extrarregistral de la buena fe. Asimismo, acogió la posición de la buena fe diligencia. De acuerdo con este criterio jurisprudencial, el adquirente privilegiado en una doble venta inmobiliaria no solo debe verificar la información publicitada por el registro para tener buena fe, sino que también tiene la obligación de realizar diligencias extrarregistrales, como, por ejemplo, la verificación de la situación posesoria del inmueble.

9. Casación 4826-2012-Junín

Este también es un caso de doble venta. La señora Maricela Encarnación Meza Alania (titular primigenia del inmueble materia del proceso) transfirió dicho predio en dos oportunidades. Primero, a favor de la empresa Romero Trading S. A., mediante escritura pública de fecha 23 de octubre de 1998, siendo que este después lo transfiere al ahora demandado de este juicio, el señor Cesar Simón Paredes Espinoza, mediante minuta de compraventa de fecha 14 de diciembre de 2004, quien después de la compra tomó posesión del bien. Sin embargo, este último contrato no fue elevado a escritura pública, ni inscrito en el registro.

Posteriormente, la señora Maricela Encarnación Meza Alania volvió a vender el inmueble, esta vez a favor del demandante de este proceso, el señor Hans Carlos Paucar Oré, mediante escritura pública de fecha 19 de octubre de 2006, inscrita en el registro el 20 de octubre de 2006. No obstante, al

querer tomar posesión del predio *sub litis* se encontró que otra persona (el demandado) estaba en posesión, por lo que procedió con remitir carta notarial a fin de que el demandado desocupe y restituya el bien inmueble.

La Corte Suprema señala que un proceso sobre mejor derecho de propiedad tiene por objeto oponer este derecho real frente a un tercero que también alega ese mismo derecho sobre el bien. Así, los magistrados opinan que este conflicto se resuelve con la aplicación del artículo 2022 del Código Civil en concordancia con los artículos 2014 y 2016 del Código Civil (1984). Aplicando dichos dispositivos normativos, la Corte Suprema concluyó que la propiedad del inmueble materia de *litis* le corresponde al demandante por haberlo inscrito primero en el registro, debiendo presumirse la buena fe del adquirente registral.

Como podemos apreciar, en este caso, la Sala Superior privilegia al adquirente que inscribió primero su adquisición, a pesar que el contrato no inscrito es de fecha anterior a la inscripción, debiendo presumirse la buena fe del adquirente registral. Claramente, en esta casación a diferencia de otras resoluciones previamente analizadas, la Corte Suprema adopta un criterio netamente registral de la buena fe para la aplicación del principio de oponibilidad en los escenarios de doble venta. Así, los magistrados únicamente exigen la indagación registral para actuar con buena fe y no requieren una diligencia extrarregistral, como, por ejemplo, la inspección posesoria del bien.

10. Casación 3187-2013-Cajamarca

Esta última casación aborda un conflicto de mejor derecho de propiedad. En la presente casuística existen dos personas que ostentan distintos títulos de propiedad del inmueble materia del proceso. La señora Fredesvinda Arana Márquez transfirió la propiedad de dicho predio a favor de la parte demandante, la señora Conversión Agustina Contreras Luis, mediante escritura pública de fecha 04 de julio de 2008, la cual se inscribió el 10 de julio del mismo año. Por otro lado, los esposos José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio (que conforman la parte demandada) adquirieron tres lotes colindantes de terreno:

- El primero mediante escritura pública de compraventa de fecha 3 de septiembre de 1985, con un área de 162.75 m², cuyo vendedor fue el señor Juan Francisco Arana Zavaleta.
- El segundo, mediante escritura pública de fecha 05 de setiembre de 1985 con un área

de 72m², cuyo vendedor fue la sociedad conyugal Márquez-Toribio, siendo estos que lo adquirieron de su anterior propietaria, la señora Fredesvinda Arana Márquez, a través de escritura pública de fecha 02 de julio de 1958.

- El tercero mediante escritura pública de fecha 15 de junio de 1993 con un área de 92.40m², cuya vendedora fue la señora Andrea Toribio Polo viuda De Márquez.

Los tres predios antes descritos suman un área total de 327.15 m², donde el área que reclama la parte demandante está siendo poseída por los demandados.

La Corte Suprema tomó en cuenta que la Sala Superior privilegió la posesión de la parte demandada, debido a que contaban con un título de propiedad. Asimismo, la parte demandante no pudo acreditar la aplicación de un mínimo de diligencia a fin de constatar que, si bien pretendía adquirir, el bien inmueble estaba poseído por terceros con título de propietarios. Ello debido a que la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan posesión de este. En adición, se tomó en cuenta que la compraventa realizada por la parte demandante fue celebrada en la época en que los demandados venían ejerciendo la posesión del inmueble, lo cual pudo haber permitido a la compradora tomar pleno conocimiento acerca de la real situación del inmueble que estaba adquiriendo.

Como podemos apreciar, en el caso presentado, la Sala Superior no sigue un criterio registral en la aplicación del artículo 2014 del Código Civil (1984). Existe una presunción de la buena fe hasta demostrarse lo contrario en el proceso judicial, la cual va a subsistir mientras que se verifique que el adquirente actuó o no como un comprador diligente, dado que quien adquiere un inmueble debe indagar a título de qué ocupa el inmueble una tercera persona (en el caso en concreto, la parte demandada). Claramente, nos encontramos frente a una concepción extrarregistral de la buena fe.

V. OPINIÓN SOBRE LOS CRITERIOS JURISPRUDENCIALES UBICADOS

Tal como pudimos observar en las casaciones previamente explicadas, en la Corte Suprema peruana se han empleado diversos criterios respecto de la norma aplicable al conflicto conocido como doble venta inmobiliaria. Los magistrados de la Corte Su-

prema han aplicado de diversas formas el principio de oponibilidad. Asimismo, utilizaron el referido principio para dar solución a casos donde media superposición de partidas.

A continuación, nos ocuparemos de explicar, analizar y emitir una opinión respecto de estos hallazgos de nuestra investigación jurisprudencial.

A. La normativa aplicada a la doble venta inmobiliaria

Conforme explicamos en el primer acápite de la presente investigación, somos de la opinión que el conflicto de la doble venta inmobiliaria se resuelve sobre la base de una interpretación sistemática de los artículos 1135 (conurrencia de acreedores) y 2022 (principio de oponibilidad) del Código Civil (1984). Sobre la base de una interpretación integral de dichas normas, concluimos que en el conflicto de doble venta se debe privilegiar al adquirente que inscribió primero su derecho. En defecto de inscripción, se debe tutelar a quién obtiene un documento con fecha cierta anterior y, finalmente, si no hubiera ningún documento de fecha cierta en el caso, el ordenamiento tutela a quien tiene un documento simple más antiguo.

Evidentemente, en todo el orden de prelación antes referido es indispensable que el adquirente privilegiado por el sistema haya actuado de buena fe. En caso la persona con mejor título no haya actuado honestamente y creyendo fielmente en la legitimidad del derecho del transferente (buena fe), jamás podrá obtener protección del ordenamiento. La buena fe requerida en las operaciones inmobiliarias es un canon de conducta determinante para brindar tutela a los adquirentes.

Todo el esquema estuvo desapercibido en la jurisprudencia de la Corte Suprema que hemos ubicado en la presente investigación. Por el contrario, encontramos posiciones diferentes para resolver el mismo supuesto de hecho. Algunos magistrados opinaban que en el caso debía aplicar el 2022 del Código Civil (principio de oponibilidad)². Otros concluían que estos conflictos de doble venta debían resolverse sobre la base del artículo 2014 del Código Civil (principio de fe pública registral)³. Incluso encontramos jueces que sostenían que estos casos se resuelven en aplicación del artículo 1135 (conurrencia de acreedores) o el artículo 2016 (principio de prioridad registral)⁴.

Sobre el particular, tenemos una opinión distinta a la de los magistrados de la Corte Suprema. Consideramos que el caso de doble venta inmobiliario no puede ser resuelto únicamente con el artículo 2022 (principio de oponibilidad), debido a que esta norma no tiene un orden de prelación, sino que únicamente regula el mandato que el derecho real inscrito prevalece frente al derecho real no inscrito. Sin embargo, no establece qué pasa cuando hay un conflicto entre dos derechos reales que no han sido inscritos al registro, situación que se encuentra muy presente en nuestra realidad.

Tampoco aplica el artículo 2014 del Código Civil (1984). Esta norma regula un supuesto específico en el cual un tercero adquiere un inmueble confiando en el registro, sin tener conocimiento de la patología (anulación, rescisión, resolución o cancelación) del negocio jurídico adquisitivo de su transferente. Como es evidente, no estamos frente a un supuesto en el que una persona vende dos veces el mismo inmueble a personas diferentes (doble venta inmobiliaria).

En la misma línea, no es aplicable el artículo 2016 del Código Civil (1984). Es cierto que esta norma dispone que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. No obstante, no resuelve el complejo caso de la doble venta inmobiliaria. Esta norma únicamente fija el criterio de prioridades registrales, pero no constituye un orden de preferencia en caso se produzca una doble venta.

De igual forma, somos de la opinión que el artículo 1135 del Código Civil (1984), por sí solo, no resuelve el conflicto materia de análisis. Como indicamos previamente, esta norma está pensada en las obligaciones de dar. El artículo regula, concretamente, el supuesto de la concurrencia de acreedores en materia obligacional y no es una norma que de por sí aplica a los conflictos inmobiliarios.

Siendo esta la situación, se puede concluir que en la investigación hemos identificado que la Corte Suprema ha utilizado diferentes normas respecto a la doble venta inmobiliaria. Esta situación genera incertidumbre en el sistema, la cual además conlleva a que no haya una adecuada circulación de bienes. Igualmente, este no es el único problema ubicado, sino que también existe una discrepancia en el análisis respecto a la buena fe exigible en todas las normas antes descritas. A continuación, se analizará este segundo tema.

² Véase la Casación 2032-2003-Piura.

³ Véase la Casación 3223-2015-Del Santa.

⁴ Véase la Casación 2032-2003-Piura.

B. Los criterios poco uniformes de la buena fe en la aplicación del principio de oponibilidad

Un segundo problema de la jurisprudencia de la Corte Suprema que se ha ubicado, es la falta de uniformidad en los criterios sobre el requisito de buena fe en la aplicación del principio de oponibilidad. Concretamente, en las sentencias que hemos analizado hemos podido identificar que algunos jueces requieren únicamente la verificación registral a los adquirentes privilegiados en los casos de doble venta inmobiliaria⁵.

En cambio, otros magistrados exigen a los adquirentes que realicen una diligencia registral y extrarregistral como, por ejemplo, la verificación posesoria del inmueble. Bajo este segundo criterio, únicamente se privilegia al acreedor que adquiere cumpliendo los cánones de la buena fe diligencia descrita en el análisis dogmático del presente trabajo de investigación⁶.

Entonces, existen supuestos similares (doble venta inmobiliaria) que se resuelven de manera diferente dependiendo del juez que resuelva la controversia. Claramente estamos frente a un escenario de incertidumbre que afecta la correcta circulación de bienes. Sin perjuicio de ello, se debe emitir una opinión sobre las posturas identificadas en la presente investigación. Consideramos que la jurisprudencia debería uniformarse hacia la interpretación de la buena fe diligencia. Tal como se explicó, en la parte dogmática del presente trabajo, se defiende que la buena fe de las operaciones inmobiliarias, como los supuestos de doble venta, debe ser entendida en los términos de la denominada buena fe diligencia.

En efecto, se comparten las opiniones de los autores españoles Gordillo Cañas, Sanz Fernández, Peña Bernaldo de Quirós y, en el ámbito nacional, del profesor Gonzales Barrón. Dichos autores sostienen que la buena fe de las operaciones inmobiliarias debe ser entendida en términos de diligencia. Es decir, se debe proteger al adquirente que actúa honestamente y tiene plena convicción de que está contratando con el legítimo propietario.

Aplicando este criterio al caso que nos ocupa (doble venta inmobiliaria), el acreedor privilegiado

en este conflicto debe desplegar una conducta honesta, creyendo fielmente que contrató con el legítimo dueño. Así, por ejemplo, compartimos la posición de algunas sentencias desarrolladas en la presente investigación, en las que se indica que es necesario verificar la situación posesoria del inmueble para actuar con buena fe⁷.

Recuérdese que, en el caso de la doble venta, estamos frente a un escenario en el que se debe preferir a uno de los acreedores de la concurrencia por el dominio. De este modo, es imperativo exigir los mayores cánones de honestidad en su adquisición. Solo habiendo verificado el registro, inspeccionado la realidad física de la finca, así como realizado cualquier otra actuación de diligencia exigible por la naturaleza propia de operación concreta, puede ser protegido por nuestro ordenamiento jurídico.

Opinamos que esta interpretación debe prevalecer en nuestro sistema. Recientemente, en un Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, se optó por la buena fe diligencia para la aplicación de los artículos 2014 y 1135 del Código Civil (1984)⁸. Este Pleno constituye doctrina jurisprudencial, pero no fija precedentes vinculantes, como un Pleno Casatorio de la Corte Suprema. Sin perjuicio de ello, constituye un punto de partida que puede ser seguido por la Corte Suprema para uniformizar los criterios jurisprudenciales.

C. La controversial aplicación del principio de oponibilidad

Existe un problema latente respecto al principio de oponibilidad, ya que se presentan inconsistencias al aplicarlo a supuestos de duplicidad de partidas. Concretamente, los jueces están aplicando principios registrales en escenarios patológicos como la superposición de partidas. Evidentemente, estos supuestos de duplicidad registral son escenarios donde coexisten, de manera irregular, dos cadenas de transferencia respecto de un mismo predio. A pesar de ello, se suele aplicar el principio de oponibilidad que, en realidad, está regulado para escenarios donde existe una sola cadena de transferencia.

Sobre el particular, en la doctrina mayoritaria, se entiende que los principios registrales no se

⁵ Véase la Casación 4826-2012 Junín, así como la Casación 3223-2015-Del Santa.

⁶ Véase las casaciones 16476-2017-La Libertad, 23329-2017-Ancash, 889-2017-Lima, y 1634-2015-Cajamarca.

⁷ Véase la Casación 1634-2015-Cajamarca.

⁸ Concretamente, el referido Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil indica que: (i) en el supuesto de doble venta inmobiliaria debe prevalecer el adquirente que empezó a poseer el inmueble frente a quién inscribió su adquisición, pero el inmueble ya se encontraba poseído por el primer adquirente; y (ii) en los casos de donde aplique el principio de fe pública registral (art. 2014 del Código Civil), la buena fe debe entenderse en términos de diligencia.

aplican a los conflictos de duplicidad registral. Por ejemplo, el profesor José Manuel García García indica:

En todos estos supuestos de doble inmatriculación, se plantean problemas de difícil solución, en los que no siempre es posible atender a los principios registrales para resolverla, y según numerosa jurisprudencia, ocurre, al contrario, **que los principios registrales no pueden aplicarse**, y, en consecuencia, tampoco los que derivan de la fe pública registral.

Aunque no siempre puede llegarse a conclusiones tan tajantes, es verdad que, tratándose de doble inmatriculación, no caben soluciones en base exclusivamente a la fe pública registral, y de ahí que estemos ante uno de los supuestos en que cabe hablar de excepción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (1993, p. 456) [el énfasis es nuestro].

En esta línea, el profesor Martín Mejorada anota:

Así pues, para resolver casos de duplicidad no podemos aplicar la buena fe registral. En primer lugar, porque nadie podría alegar el desconocimiento de la otra partida, y segundo porque aun si omitiéramos la presunción legal y atendiéramos a la real ignorancia (buena fe), más de uno podría atribuirse dicha condición y reclamar el derecho, por tanto, no se resolvería nada. **La cuestión no pasa por los principios registrales sino por el examen de cada título, desentrañando defectos materiales, validez y eficacia, es decir disipando las dudas sobre el alcance material del bien, y si este se originó lícitamente en quien decía tener la propiedad.** En el caso que ocupa estas líneas, se presume que el adquirente de segundo lugar sabía que el título primeramente inscrito presentaba un error en el área y que sus linderos revelaban un polígono mayor. Puede que en la realidad el Estado y su adquirente no supieran este detalle, pero la presunción legal no tiene excepciones (2019) [el énfasis es nuestro].

Asimismo, los profesores Jorge Avendaño Valdez y Luis Felipe del Risco Sotil enseñan:

Como puede apreciarse, **ante casos de duplicidad de partidas registrales no puede aplicarse el principio de fe pública registral, pues precisamente el propio Registro está informando que presenta inexactitudes y, por tanto, no puede haber terceros de buena fe.** ¿Cómo afrontar el problema entonces?

El derecho de propiedad se acredita comúnmente con el título de propiedad. Ahora bien, ¿qué sucede si dos personas tienen un título de

propiedad sobre un mismo bien? ¿Qué derecho prevalece?

Cuando se presentan este tipo de situaciones, debe analizarse necesariamente los títulos de ambas partes para determinar quién tiene mejor derecho de propiedad. Y es que no puede haber dos propietarios sobre un mismo bien, pues por naturaleza el derecho de propiedad es de carácter exclusivo, a menos, claro está, que se convenga pacíficamente en mantener una titularidad común sobre el bien o la ley establezca tal régimen (es el caso de la copropiedad o de otras modalidades de propiedad colectiva admitidas en nuestro ordenamiento jurídico). Por esta razón, sólo el título de una las partes debe prevalecer (2012, p. 201) [el énfasis es nuestro].

Como se puede apreciar, en la doctrina se entiende que los principios registrales no se aplican a los casos de duplicidad registral. Pese a ello, la realidad se opone a la doctrina, tal como hemos podido verificar en la presente investigación. Es preocupante, además, que se omita analizar elementos relevantes como la buena fe en este tipo de operaciones. Por ejemplo, en la presente investigación, se pudo apreciar que en un caso de duplicidad registral donde aplican el principio de oponibilidad, la Corte Suprema omite analizar el requisito determinante de la buena fe. Esta situación hubiera cambiado completamente el resultado del proceso.

VI. CONCLUSIONES

- a) Para brindar una solución legal al conflicto de la doble venta inmobiliaria es necesario realizar una interpretación sistemática de los artículos 1135 (conurrencia de acreedores) y 2022 (principio de oponibilidad) del Código Civil (1984). Esta interpretación nos permite concluir que, en un caso de doble venta, prevalece el adquirente que inscribió de buena fe primero su derecho. En ausencia de inscripción se debe tutelar a quién de buena fe obtuvo un documento de fecha cierta más antigua. Y, en caso no hubiera documento de fecha cierta alguno, el sistema debe proteger a quien de buena fe adquirió vía documento simple con anterioridad en el tiempo.
- b) En el orden de prelación para resolver la doble venta inmobiliaria existe un requisito preponderante para otorgar tutela a uno de los acreedores: la buena fe. En la dogmática se ha desarrollado este concepto, concretamente, para las operaciones inmobiliarias.

Un sector de la doctrina entiende a la buena fe bajo los cánones de la denominada 'buena fe creencia'; es decir, el adquirente únicamente debe realizar una verificación somera del registro para tener buena fe. En cambio, otro sector de la doctrina opina que la buena fe de las operaciones inmobiliarias debe ser entendida bajo los cánones de la denominada 'buena fe diligencia'; así el adquirente debe estar convencido de haber obrado de manera diligente, prudente y honesta en su adquisición.

Particularmente, nos encontramos de acuerdo con la 'buena fe diligencia'. Opinamos que, para tener buena fe, el adquirente debe tener la plena convicción de haber contratado con el legítimo dueño, realizando todos los actos diligencia necesarios, que incluso pueden ser extrarregistrales, como la inspección posesoria del inmueble. Por lo tanto, la buena fe debe ser interpretada de esta manera, tal como lo desarrolla el segundo sector de la doctrina mencionado en la presente investigación.

- c) En la jurisprudencia de la Corte Suprema, los jueces utilizan diferentes interpretaciones de las normas del Código Civil de 1984 para resolver el problema de la doble venta inmobiliaria. Algunos magistrados aplican el artículo 2016 (principio de prioridad registral), otros aplican el artículo 2014 (principio de fe pública registral). Asimismo, existen jueces que aplican el artículo 1135 (conurrencia de acreedores) y algunos el artículo 2022 (principio de oponibilidad). Esto supone una manera incongruente de interpretación que ha sido perpetuada a lo largo de los años.

Opinamos que el artículo 2016 (principio de prioridad registral) no aplica a la doble venta, porque no regula un orden de prelación, dejando sin solución a los problemas de ventas extrarregistrales. Tampoco aplica el artículo 2014 (principio de fe pública registral), el cual claramente regula un supuesto de hecho diferente a la doble venta.

En esta línea, no puede utilizarse únicamente el artículo 1135 (conurrencia de acreedores), porque esta norma regula supuestos obligacionales. Tampoco puede utilizarse únicamente el artículo 2022 (principio de oponibilidad) porque este no regula un orden de prelación necesario para solucionar eventos de doble venta. Como explicamos, la solución la brinda una interpretación sistemática de los artículos 1135 y 2022.

- d) Es importante establecer un criterio uniforme sobre los alcances del requisito de la buena fe, la cual es necesaria para la aplicación del principio de oponibilidad en los escenarios de doble venta. Algunos jueces de la Corte Suprema opinan que únicamente se debe verificar el registro para tener buena fe. En cambio, otros magistrados ciñen su interpretación a los cánones de la buena fe diligencia y exigen la verificación de la realidad extrarregistral como la inspección posesoria del inmueble.

Recientemente, las Salas Superiores emitieron un Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, donde los jueces optaron por exigir la verificación extra registral para actuar con buena fe. 🏛️

REFERENCIAS

- Arata Solís, M. (2020). Principio de Oponibilidad. En *Gaceta Jurídica, Código Civil Comentado* (tomo X, pp. 421-470). Gaceta Jurídica.
- Avenidaño Valdez, J., & del Risco Sotil, L. (2012). Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral. *Ius et Veritas*, 22(45), 188-201.
- Chico Ortiz, J. (2000). *Estudios sobre Derecho Hipotecario* (4ta ed.). Marcial Pons.
- Díez-Picazo, L. (1995). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III: Las Relaciones Jurídico- Reales, el Registro de Propiedad y la Posesión* (4ta ed., Vol. III). Editorial Civitas.
- Fernández Cruz, G. (1987). La buena fe en la concurrencia sobre bienes inmuebles. *Derecho PUCP*, (41), 159-226. <https://doi.org/10.18800/derechopucp.198701.006>
- García García, J. (1993a). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario* (tomo I). Editorial Civitas.
- (1993b). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario* (tomo II). Editorial Civitas.
- Gonzales Barrón, G. (2018). *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano* (tesis para optar por el grado de doctor en Derecho). Universidad de Castilla-La Mancha, Castilla-La Mancha, España.
- Gordillo Cañas, A. (2006). El principio de Fe Pública Registral (I). *Anuario de Derecho Civil. Madrid*, 59(2), 509-656.
- Mejorada Chauca, M. (08 de abril de 2019). ¿Fe pública en duplicidad de partidas?. *La Ley*. <https://laley.pe/art/7650/fe-publica-en-duplicidad-de-partidas>

- Mendoza del Maestro, G. (2016). Doble venta u oponibilidad. *Derecho PUCP*, (77), 415-420.
- Osterling Parodi, F., & Castillo Freyre, M. (2008). *Compendio de Derecho de las Obligaciones*. Palestra Editores.
- Pasco Arauco, A. (2020). *Fe Pública Registral. Análisis Doctrinario y Jurisprudencial*. Gaceta Jurídica.
- Peña Bernaldo de Quirós, M. (1986). *Derechos Reales. Derecho Hipotecario* (2da ed.). Artes Gráficas Iberoamericanas S.A.
- Roca Sastre, R. M., & Roca-Sastre Muncunill, L. (1979a). *Derecho Hipotecario* (7ma ed., tomo I). Bosch.
- (1979b). *Derecho Hipotecario* (7ma ed., tomo II). Bosch.
- Santillán, P. (2014). *La problemática de la usucapión del dominio contra tabulas en el Derecho Peruano. Una visión desde la legislación y doctrina Española* (tesis para optar por el grado de Magíster). Universidad Complutense de Madrid, Madrid, España.

LEGISLACIÓN, JURISPRUDENCIA Y OTROS DOCUMENTOS LEGALES

- Código Civil [CC], Decreto Legislativo 295, Diario Oficial *El Peruano*, 25 de julio de 1984 (Perú).
- Decreto del 8 de febrero de 1946, Ley Hipotecaria (B.O.E., 1946) (Esp.).
- Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 28 y 29 de abril de 2022 (Perú).
- Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, 7 de abril de 2016, Casación 1634-2015-Cajamarca (Perú).

Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, 2 de agosto de 2018, Casación 2825-2017-Lima Sur (Perú).

Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, 31 de julio de 2018, Casación 889-2017-Lima (Perú).

Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia, 31 de marzo de 2014, Casación 4826-2012-Junín (Perú).

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 22 de octubre de 2014, Casación 3187-2013-Cajamarca (Perú).

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 3 de junio de 2015, Casación 3464-2013-Lima Norte (Perú).

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 24 de agosto de 2016, Casación 3223-2015-Del Santa (Perú).

Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República, 24 de mayo de 2005, Casación 2032-2003 (Perú).

Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de la República, 18 de abril de 2017, Casación 5421-2015-Arequipa (Perú).

Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, 4 de junio de 2019, Casación 23329-2017-Ancash (Perú).

Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, 14 de marzo de 2019, Casación 16476-2017-La Libertad (Perú).