



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

**EFFECTOS DE LA NULIDAD ATRIBUIDA JURISPRUDENCIALMENTE AL
SEGUNDO CONTRATO EN LA DOBLE VENTA INMOBILIARIA**

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el grado académico de Doctora en Derecho

Autora:

Julca Cucho, Fabiola Damizu

Asesor:

Guardia Huamani, Efraín Jaime

ORCID: 0000-0002-7715-2366

Jurado:

Salazar Vargas, Lucy María

Miranda Aburto, Elder Jaime

Cabrejo Ormachea, Napoleón

Lima - Perú

2024



EFFECTOS DE LA NULIDAD ATRIBUIDA JURISPRUDENCIALMENTE AL SEGUNDO CONTRATO EN LA DOBLE VENTA INMOBILIARIA

INFORME DE ORIGINALIDAD

25%

INDICE DE SIMILITUD

24%

FUENTES DE INTERNET

2%

PUBLICACIONES

9%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	4%
2	1library.co Fuente de Internet	2%
3	revistas.pucp.edu.pe Fuente de Internet	1%
4	content.lpderecho.pe Fuente de Internet	1%
5	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	biblioteca.cunef.edu Fuente de Internet	1%
7	img.lpderecho.pe Fuente de Internet	1%
8	www.pj.gob.pe Fuente de Internet	1%
9	repositorio.upn.edu.pe Fuente de Internet	



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

EFFECTOS DE LA NULIDAD ATRIBUIDA JURISPRUDENCIALMENTE AL SEGUNDO CONTRATO EN LA DOBLE VENTA INMOBILIARIA

Línea de investigación:
Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el grado académico de Doctora en Derecho

Autor:

Julca Cucho, Fabiola Damizu

Asesor:

Guardia Huamani, Efraín Jaime
(ORCID:0000-0002-7715-2366)

Jurado:

Salazar Vargas, Lucy María
Miranda Aburto, Elder Jaime
Cabrejo Ormachea, Napoleón

Lima- Perú

2024

Dedicatoria:

A Dios primeramente porque me ha dado entendimiento, por su infinita misericordia, amor y humildad.

A mi familia por su apoyo y confianza para el logro de mis metas.

JULCA CUCHO FABIOLA DAMIZU

AGRADECIMIENTO:

Mi especial agradecimiento para los distinguidos Miembros del Jurado:
Por su criterio objetivo en la evaluación de este trabajo de investigación.

Salazar Vargas, Lucy María
Miranda Aburto, Elder Jaime
Cabrejo Ormachea, Napoleón

Asimismo, mi agradecimiento para mi asesor:

Guardia Huamaní, Efraín Jaime

Por las sugerencias recibidas para el mejoramiento de este trabajo.

Muchas gracias para todos.

JULCA CUCHO FABIOLA DAMIZU

ÍNDICE

RESUMEN	ix
ABSTRACT	x
I. Introducción	01
1.1. Planteamiento del problema	02
1.2. Descripción del problema	03
1.3. Formulación del Problema	05
1.3.1. Problema general	05
1.3.2. Problemas específicos	05
1.4. Antecedentes	06
1.5. Justificación de la investigación	09
1.6. Limitaciones de la investigación	09
1.7. Objetivos	10
1.7.1. Objetivo general	10
1.7.2. Objetivos específicos	10
1.8. Hipótesis	10
1.8.1 Hipótesis general	10
1.8.2. Hipótesis específicas	10
II. Marco teórico	11
2.1. Marco conceptual	11
2.1.1. Conceptos relacionados con nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria	11
2.1.2. Conceptos relacionados con doble venta inmobiliaria	12
2.2. Bases teóricas de la investigación	12
2.2.1. Derecho a la propiedad	12

2.2.2. Derecho a la propiedad en Perú	29
2.2.3. Doble venta inmobiliaria	42
2.2.4. Tratamiento de la Dob Vta inmobiliaria en Perú	46
2.2.5. Nulidad del segundo contrato en la doble venta inmobiliaria	69
2.3. Marco filosófico	71
2.3.1. La argumentación jurídica de Alexy	71
2.3.2. Características esenciales	74
III. Método	80
3.1. Tipo de investigación	80
3.2. Población y muestra	81
3.3. Operacionalización de variables	82
3.4. Instrumentos	83
3.5. Procedimientos	83
3.6. Análisis de datos	83
IV. Resultados	84
4.1. Análisis de la encuesta	84
4.2. Contrastación de la hipótesis	103
V. Discusión de resultados	108
5.1. Alcanzados en la encuesta	108
VI. Conclusiones	111
VII. Recomendaciones	113
VIII. Referencias	114
IX. Anexos	122
Anexo A: Matriz de consistencia	122
Anexo B: Instrumento: encuesta	123

Anexo C: Validación determinada por experto	127
Anexo D: Confiabilidad del instrumento determinada por experto	128

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Sistemas (régimenes) actuales de transferencia de la Pro	25
Tabla 2. Configuración de la muestra	82
Tabla 3. Operacionalización de variable independiente y dependiente	82
Tabla 4. Tabla de frecuencias observadas de la hipótesis general	103
Tabla 5. Tabla de frecuencias esperadas de la hipótesis general	103
Tabla 6. Tabla de frecuencias observadas hipótesis secundaria N.º 1	105
Tabla 7. Tabla de frecuencias esperadas hipótesis secundaria N.º 1	105
Tabla 8. Tabla de frecuencias observadas hipótesis secundaria N.º 2	106
Tabla 9. Tabla de frecuencias esperadas hipótesis secundaria N.º 2	106

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Resultado a la pregunta No. 1 encuesta	84
Figura 2. Resultado a la pregunta No. 2 encuesta	85
Figura 3. Resultado a la pregunta No. 3 encuesta	86
Figura 4. Resultado a la pregunta No. 4 encuesta	87
Figura 5. Resultado a la pregunta No. 5 encuesta	88
Figura 6. Resultado a la pregunta No. 6 encuesta	89
Figura 7. Resultado a la pregunta No.7 encuesta	90
Figura 8. Resultado a la pregunta No. 8 encuesta	91
Figura 9. Resultado a la pregunta No. 9 encuesta	92
Figura 10. Resultado a la pregunta No. 10 encuesta	93
Figura 11. Resultado a la pregunta No. 11 encuesta	94
Figura 12. Resultado a la pregunta No. 12 encuesta	95
Figura 13. Resultado a la pregunta No. 13 encuesta	96
Figura 14. Resultado a la pregunta No. 14 encuesta	97
Figura 15. Resultado a la pregunta No. 15 encuesta	98
Figura 16. Resultado a la pregunta No. 16 encuesta	99
Figura 17. Resultado a la pregunta No. 17 encuesta	100
Figura 18. Resultado a la pregunta No. 18 encuesta	101
Figura 19. Resultado a la pregunta No. 19 encuesta	102

RESUMEN

Objetivo: Establecer los efectos de la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria. **Método:** Enfoque cuantitativo, tipo básico, nivel: explicativo, diseño: no experimental- transaccional. La población de la investigación estuvo configurada con 30 colaboradores entre jueces, secretarios, abogados litigantes y egresados de la EUPG. **Resultados:** De los encuestados el 80% de los colaboradores encuestado aceptó que la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria genera efectos sobre buena fe registral y la concurrencia de acreedores de inmueble; el 83% de los colaboradores encuestado aceptó que la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria desconoce la buena fe registral porque el contrato es nulo, aunque se haya comprado al vendedor registrado. **Conclusiones:** El Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2020), por Acuerdo Plenario consideró nulo el segundo contrato de la doble venta inmobiliaria al asimilarlo, indebidamente, a la venta de bien ajeno y, a partir de esta consideración, preciso que su nulidad se producía por: i) finalidad ilícita; ii) objeto jurídicamente imposible; y/o, iii) ser contraria a las normas que interesan al orden público o las buenas costumbres.

Palabras claves: derecho de propiedad, transferencia del derecho de propiedad, doble venta inmobiliaria, tratamientos jurisprudencia de la doble venta inmobiliaria.

ABSTRACT

Objective: Establish the effects of the nullity attributed jurisprudentially to the second contract in the double real estate sale. **Method:** Quantitative approach, basic type, level: explanatory, design: non-experimental-transactional. The research population was made up of 30 collaborators, including judges, secretaries, trial lawyers and EUPG graduates. **Results:** Of those surveyed, 80% of the collaborators surveyed accepted that the nullity attributed jurisprudentially to the second contract in the double real estate sale generates effects on registry good faith and the concurrence of property creditors; 83% of the collaborators surveyed accepted that the nullity attributed jurisprudentially to the second contract in the double real estate sale ignores the good faith of the registry because the contract is null, even if it was purchased from the registered seller. **Conclusions:** The National Civil and Civil Procedural Jurisdictional Plenary (2020), by Plenary Agreement, considered the second contract of the double real estate sale to be null and void by improperly assimilating it to the sale of another's property and, based on this consideration, it is necessary that its nullity It was produced for: i) illicit purpose; ii) legally impossible object; and/or, iii) be contrary to the rules that concern public order or good customs.

Keywords: property law, transfer of property rights, double real estate sale, jurisprudence treatments of double real estate sale.

I. INTRODUCCIÓN

La doble venta de inmuebles, es decir, en la que una persona vende el mismo bien a diferentes personas; es uno de los conflictos que más se presentan en nuestro país dado que la transferencia de propiedad se produce simplemente a través de la obligación a cargo de vendedor de transferir bien, normalmente los conflictos de este tipo los resolvían los jueces con fundamento en “la concurrencia de acreedores sobre bien inmueble, los principios de la buena fe pública registral, de oponibilidad, de prioridad”. (Código Civil, Art. 1135, 1984), entre otros, sin embargo, los Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2020), acordó que, el segundo contrato en la doble venta inmobiliaria corresponde a una venta de cosa ajena y por lo tanto es nulo por poseer “finalidad ilícita, porque su objeto es jurídicamente imposible y por contrariar las buenas costumbres y el orden público”. (Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2020, p. 2), acuerdo que puede generar efectos sobre la doble venta inmobiliaria contingencia investigada en esta tesis titulada “Efectos de la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria”, que se desarrolló en nueve apartados así:

I. Introducción: Esta sección permite adentrarse en la investigación presentado: la problemática que se investigó, los objetivos a lograr, las hipótesis como posible solución a la problemática, los antecedentes que permiten conocer de qué manera se han investigado el problema, entre otros.

II. Marco teórico: En esta sección se incorporaron los criterios que la doctrina, la Ley y la jurisprudencia presentan respecto de la problemática que se estudió.

III. Método: Esta sección presenta el método científico empleado en la investigación.

IV. Resultados: Esta sección presenta los datos obtenidos en la investigación.

V. Discusión de resultados: En esta sección se analizan los datos que se obtuvieron en la investigación confrontándolos con las conclusiones presentadas por los antecedentes, la

doctrina y la jurisprudencia.

VI. Conclusiones: En esta sección se presentan las deducciones de la investigación, formuladas por la investigadora.

VII. Recomendaciones: Esta sección presenta las modificaciones, que producto de la investigación, se requieren para evitar que la problemática se verifique nuevamente.

VIII. Aporte Filosófico: En esta sección, se en ella se hace un somero estudio sobre un aspecto de la filosofía que contribuye a la solución del problema examinado.

IX. Referencias: Esta sección, identifican las fuentes de información consultadas para la elaboración de la investigación

X. Anexos: Esta sección presenta los documentos que sirvieron de respaldo a la investigación.

1.1. Planteamiento del problema

Durante el decurso del desarrollo de la humanidad, la propiedad (en adelante Pro) no siempre ha tenido el carácter de privado que ostenta en la actualidad. Inicialmente, el hombre nómada no ejercía propiedad sobre la tierra ni sobre los animales que cazaba para sobrevivir junto con el grupo, todo cuanto existía pertenecía y beneficiaba a todos en general, no obstante, esta situación empezó a cambiar cuando el hombre empezó a ser sedentario ya que, al poseer una familia propia, a la que debía proveer alimentos, vestuario, brindarle seguridad, se vio obligado a asentarse en un lugar determinado del que se apropió y en el cual centralizo su desarrollo y el de su familia, llegando incluso a defenderlo de los ataques que se le pudieran perpetrar.

Ya en el siglo XIX, producto de las ideas que impulsaron Revolución Francesa la Pro, como explica Vásquez (2014), producto de la manipulación del pueblo y de la legislación por la clase burguesa para acceder al poder, retomo la naturaleza absoluta e individualista que tuvo en la época romana, llegando a considerarse como "sagrada e inviolable". (p. 253), y

ubicándosela en la categoría de derecho humano de la persona, es decir, como uno de los derechos que junto a la libertad, la igualdad, etc., le pertenece al individuo simplemente por hacer parte de la raza humana, esto, aunado el valor económico que representa para los individuos, tanto en los sistemas universales y regionales de defensa de los derechos humanos, como en los distintos regímenes jurídicos internos de los Estados, se han expedido normas que salvaguardan este derecho exclusivo y particular que el propietario ejerce sobre una cosa, previendo acciones legales para asegurar que pueda ser adquirida y/o transferida de manera legítima, así como para garantizar su uso, disposición, el aprovechamiento de los frutos que produzca; y, la posibilidad de reivindicarla en los casos en que se le prive de ella.

Sin embargo, pese a estas garantías no se ha logrado una protección eficaz al derecho de propiedad (en adelante Do Pro) particularmente sobre inmuebles, la cual, constituyó el objeto de análisis de esta investigación; pues las personas por múltiples factores tales como: la carencia de recursos económicos, los desplazamientos forzados por guerras, fenómenos naturales o por acción de grupos ilegales, por transacciones fraudulentas, etc., permanentemente se procuran privar de su titularidad al propietario, tal como ocurre con la doble venta inmobiliaria.

1.2. Descripción del problema

El Perú, a diferencia de otras legislaciones, implementó un sistema de transferencia de la propiedad (en adelante Tras Pro) consensualista, en el que la Pro se adquiere por el simple acuerdo de las partes, es decir, conforme a lo normado en el Código Civil (1984), basta con que el propietario se obligue a transferir su Pro al comprador para que automáticamente éste se convierta en dueño del inmueble, sin que se requiera de una formalidad adicional, como el registro en la Superintendencia de Nacional de los Registros Públicos (2020); excepto que los mismos contratantes hayan acordado diferente.

Esta forma, de alguna manera “informal” de Tras Pro, ha generado que no exista seguridad jurídica con respecto a la titularidad del Do Pro, circunstancia aprovechada por delincuentes para apropiarse, así sea temporalmente (dado que eventualmente, después de muchos años de litigio que requiere de la inversión de recursos, el propietario lo puede recuperar); de inmuebles ajenos e incluso que pertenecen al Estado, o por propietarios habilidosos que para sacar el máximo provecho económico venden su bien a varias personas, como ocurre en la llamada doble venta de inmueble o inmobiliaria, por lo cual se viene promoviendo la inscripción de las transacciones efectuadas sobre inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2020). Esta inscripción pese a que es voluntaria, dado que como se dejó claro, la Tras Pro se produce por obligación de entregar el inmueble asumida por el vendedor, resulta ser muy útil en los casos en que se presentan conflictos con la Pro pues la Ley le ha asignado efectos jurídicos.

En los litigios de doble venta de inmueble, uno de los compradores a los que el vendedor trasfiere su bien inmueble, demanda se le reconozca mejor Do de Pro respecto de otro comprador que adquirió el mismo inmueble, la legislación ha establecido un orden taxativo de preferencia en virtud del cual: primero, se da preferencia al comprador de buena fe (en adelante Bu fe) que primero haya inscrito su título; a falta de inscripción, en segundo lugar se prefiere, al comprador con título de fecha anterior; y, finalmente “al título contenido en un documento de fecha cierta más antigua”. (Código Civil, Art. 1135, 1984).

En este contexto, la magistratura nacional mayoritariamente resolvió este tipo de conflictos esencialmente realizando una interpretación sistemática de los órdenes de prelación indicados junto con los principios de: “prelación de acreedores, publicidad, Bu fe y prioridad registral; (Código Civil, Art. 1135, 1984), no obstante, a finales del dos mil veinte, concretamente el 24 y 25 de noviembre; un sector de la magistratura congregada en los Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2020), al

analizar situaciones consideradas problemáticas se ocupó del segundo contrato en la doble venta, preguntándose si, este contrato debía considerarse ¿nulo o válido?, arribando por mayoría al Acuerdo Plenario conforme el cual, este segundo contrato debe ser considerado como venta de cosa ajena y nulo por las causales de: “i) Finalidad ilícita, ii) Objeto jurídicamente imposible, y/o iii) Ser contraria a las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres”. (Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2020, p. 9).

En este contexto, atendiendo a que este Acuerdo Plenario, es incorrecto al adoptarse, partiendo del hecho de que nuestra legislación no regula la venta de bien ajeno y que por su naturaleza no son vinculantes para los Jueces, existe el riesgo de ellos los asuman sin mayor análisis esta posición con lo cual, se afecte el tratamiento legal de la doble venta de inmueble; circunstancia a partir de la cual se desarrolló esta tesis con el objetivo de establecer los efectos de la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria.

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Problema general

¿Qué efectos produce la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria?

1.3.2. Problemas específicos

¿Qué efecto produce sobre la buena fe pública registral comprador la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria?

¿Qué efecto produce sobre la prelación de acreedores la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria?

1.4. Antecedentes

1.4.1. Antecedentes internacionales

La investigación de Sistiaga (2019), intitulada: La doble venta: conflicto adquisitivo y atribución de la propiedad, en la que el investigador al analizar la situación problemática en el ámbito de la legislación española, concluyó: para la adquisición de cualquier derecho real, incluido el dominio (o propiedad como se le denomina en nuestra legislación) es necesario que confluyan “el título y el modo”. (p. 45), no se requiere la inscripción del título porque su naturaleza es declarativa, debido a lo cual, puede presentarse y de hecho se da, un hecho polémico, desde la óptica de la adquisición: “una misma cosa es vendida por el mismo vendedor a dos o más compradores distintos – doble venta”. (Sistiaga, 2019, p. 45).

Si el objeto de esta doble venta (en adelante Dob Vta) es un inmueble la normativa establece parámetros de índole subsidiaria para establecer cuál de los adquirentes le corresponde la propiedad (en adelante Pro) del inmueble. Conforme al primer parámetro la Pro corresponde al comprador que primero la inscribió, lo cual no afecta la doctrina del título y el modo adoptado por el régimen jurídico español, sino que lo perfecciona dado que este parámetro se debe examinar conforme a la “Ley hipotecaria y los principios del Derecho Inmobiliario Registral”. (Sistiaga, 2019, p. 46). Justamente, por esta causa, puede suceder que el primer adquirente haya vendido el bien sin inscribirla, y luego ese mismo inmueble lo vende a un segundo comprador, situación que se adscribe en la categoría de venta de cosa ajena la cual es válida; el cual, si inscribe su Pro “en el Registro de la Propiedad de Bu fe, adquiriendo así el dominio de la misma”, no obstante, pese a que esta determinación no se puede considerar justa, constituye una demostración de las normas que regulan la seguridad jurídica inmobiliaria, caracterizadas por salvaguardar al “tercero que de buena fe confían en la publicidad registral”. (Sistiaga, 2019, p. 46).

El trabajo in titulado: La doble venta, Código Civil, Art. 1473 (1984), y su vacilante relación con la venta de cosa ajena, en la que, analizando el sistema jurídico español, con relación a la cuestión analizada en esta investigación, concluyó: i) Que los requisitos establecidos por la academia y la jurisprudencia de la Do Vta normada en el Código Civil, Art. 1473 (1984), de este país europeo, son: la presencia de un único enajenante que a través de diferentes contratos, enajena un mismo bien a distintos adquirentes. (Usera, 2018).

ii) La existencia de un único vendedor es la esencia de la Do Vta, aunque la norma no requiere que el vendedor sea dueño, entonces si una venta se ha consumado. (Usera, 2018, p. 33), pero hay otra efectuada por el mismo enajenante, el segundo adquirente puede adquirir la Pro, esta es la solución conforme al Código Civil, Art. 1473 (1984).

iii) La venta de cosa ajena se tuvo como “inexistente o nula por falta de objeto” consumado. (Usera, 2018, p. 33), hasta fines del siglo veinte e inicios del veintiuno. En virtud de este postulado, el poder de disposición constituye uno de los elementos de la compraventa y debido a que el enajenante no tiene ese poder, no existe el objeto. Sin embargo, este enfoque con el tiempo varió, aseverando que, pese a que el enajenante no tenga la Pro del bien, ni el poder para venderlo, el objeto existe.

iv) La venta de cosa ajena, para Usera (2018), a partir de una interpretación sistemática del régimen jurídico español, debe ser aceptada, pues de no aceptarse en la esfera registral se regiría por el artículo treinta y tres de la Ley hipotecaria, imposibilitándose la “adquisición a non dominio del tercero protegido por los artículos 32 y 32 de la misma norma, que presuponen es falta de Pro del vendedor”. (Usera, 2018, p. 33). Adicionalmente, tampoco tendría aplicación la “usucapión ordinaria”, esto es, no sería posible, en ninguna circunstancia la adquisición a non dominio”. (Usera, 2018, p. 33).

v) La preferencia de acreedores en la compra esta normada por el Código Civil, Art. 1473 (1984), precepto que precisa de la buena fe (en adelante Bu Fe), la cual debe ser

valorada “en el momento de la perfección, cuando estamos en una venta verus dominio, pero en el caso contrario habrá que centrarse en la inscripción en el Registro de la Propiedad según sea un bien mueble o inmueble”. (Usera, 2018, p. 34).

El trabajo designado como: análisis de un caso de doble venta inmobiliaria. La investigadora sostuvo: que observancia de la de la doctrina del título y del modo, la primera venta se consume por la tradición, esto es por la entrega física de la casa, de ahí que, el enajenante, no ostentaba el Do Pro en el momento en que la vende por segunda vez, lo que supondría, respecto de esta última venta, una venta de cosa ajena, No obstante, en aplicación del Código Civil, Art. 1473 (1984), este enfoque sucumbe “en favor del primero que inscribe en el Registro de la Propiedad”. (Rusu, 2021, p. 34).

1.4.2. Antecedentes nacionales

El artículo titulado: La aplicación del principio de oponibilidad para la solución de casos de doble venta inmobiliaria: un análisis jurisprudencial; constituye un antecedente de esta investigación al concluir su autor que: Para decidir un litigio de Doble venta (en adelante Dob Vta) inmobiliaria se deben analizar sistemáticamente las normas que regulan: la concurrencia de acreedores. (Código Civil, Art. 1135, 1984), y el principio de oponibilidad. (Código Civil, Art. 2022, 1984), pues conforme a ellas, en una situación de esta naturaleza tiene prevalencia el comprador de buena fe (en adelante Bu fe) que primero inscribió su Derecho (en adelante Do), ante la inexistencia de inscripción (en adelante insc) se prefiere a quien de Bu fe tiene un “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”. (Vargas, 2021, p. 183).

Dentro de la prelación de acreedores, existe una exigencia común, la Bu fe, en el caso concreto en las transacciones de inmuebles la cual se asimila a la que la doctrina denomina como Bu fe diligencia, conforme a la cual, el comprador de estar seguro de haber procedido

acuciosa, sensata y honestamente en la compra del inmueble. Lo que significa que el comprador, debe estar plenamente convencido de haber contratado con el propietario legítimo, efectuando todas las actuaciones diligentes requeridas inclusive por fuera del registro, para conocer el trato sucesivo del inmueble. (Vargas, 2021).

1.5. Justificación de la investigación

1.5.1. Justificación teórica

Desde la perspectiva académica, esta investigación encuentra sustento en el análisis crítico, en el contexto de la doctrina, la jurisprudencia y la legislación de los efectos que la nulidad la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria.

1.5.2. Justificación metodológica

Desde la perspectiva metodológica, esta investigación encuentra sustento, en que, a partir del método diseñado y aplicado por la investigadora, se obtengan datos relacionados a los efectos de la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria. De modo que su fiabilidad, haga posible que sean empleados en futuras investigaciones.

1.5.3. Justificación práctica

El sustento practico de la investigación consiste en proporcionar argumentos jurídicos que demuestren la inconveniencia de considerar nulo el segundo contrato en la doble venta de inmueble o inmobiliaria como la hemos denominado.

1.6. Limitaciones de la investigación

La principal traba que se presentó en el desarrollo de esta investigación, fue la desconfianza y falta de colaboración de las personas pertenecientes al poder judicial que se pretendían encuestar, no obstante, esta dificultad se superó garantizando que no requerían de

mucho tiempo para responder el cuestionario dada la índole cerrada de las preguntas y así mismo asegurando la confidencialidad de su identidad y respuestas.

1.7. Objetivos

1.7.1. Objetivo general

Establecer los efectos de la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria

1.7.2. Objetivos específicos

Explicar el efecto que la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria genera en la buena fe pública registral.

Indicar el efecto que la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria genera en la concurrencia de acreedores

1.8. Hipótesis

1.8.1. Hipótesis general

La nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria genera efectos sobre buena fe registral y la concurrencia de acreedores de inmuebles.

1.8.2. Hipótesis específicas

La nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria desconoce la buena fe registral porque el contrato es nulo, aunque se haya comprado al vendedor registrado.

La nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria genera la improcedencia de la concurrencia de acreedores.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Marco conceptual

2.1.1. *Conceptos relacionados con nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria*

Atribuye carácter ilícito a la venta de bien ajeno: Se considera que la venta de un bien que no pertenece al vendedor es un acto ilícito que busca engañar al comprador.

El segundo contrato de venta: Contraria al orden público y buenas costumbres: conforme la naturaleza inviolable que la Norma Fundamental atribuye a la Pro y el régimen de Tras Pro vigente, no resulta viable vender un bien inmueble dos veces

Ilícitud de segundo contrato en doble venta inmobiliaria: La finalidad de este segundo contrato es la defraudar al comprador, de manera que sea adecuada al estelionato.

Objeto del segundo contrato de venta jurídicamente imposible: Legalmente no se pueden vender un bien inmueble del que no se es propietario.

Pleno jurisdiccional: Encuentro de Jueces Superiores de las diferentes cortes a nivel nacional con idéntica especialidad, con el objetivo de convenir, luego de su respectivo análisis, el sentido en el que se debe aplicar una norma cuya interpretación ha sido problemática. Estas interpretaciones, no son vinculantes para los jueces, pero ello no impide que puedan ser tomados en cuenta por los Jueces al momento de decidir una determinada demanda.

Venta de bien ajeno: Contrato en virtud del cual, una parte se obliga a que un tercero transfiera su Pro a un comprador quien debe desembolsar su valor en dinero. La característica esencial de este negocio jurídico es que las partes contratantes conocen de antemano que el bien no pertenece a ninguno de ellos.

2.1.2. Conceptos relacionados con doble venta inmobiliaria

Buena fe: Actuar diligente y honesto de una persona, al que se le han asignado consecuencias jurídicas favorables.

Concurrencia de acreedores: Designación que el Código Civil (1984), le da a la doble venta inmobiliaria.

Mejor derecho de propiedad: Es la pretensión que demanda el comprador incurso en una doble venta inmobiliaria, para que el Juez prefiera su derecho de propiedad frente a los demás compradores.

Pluralidad de acreedores: La doble venta inmobiliaria no está restringida solo a dos compradores, su número puede ser indeterminado.

Título: Por lo general se le asimila el documento que contiene el derecho, pero, en lo que respecta a la Tras Pro en el sistema consensualista que nos rige, se refiere a la intención de transferir la propiedad que se necesariamente se debe complementar con el modo, que en este caso sería la entrega.

2.2. Bases teóricas de la investigación

2.2.1. Derecho a la propiedad

Doctrinalmente se ha establecido que etimológicamente el vocablo propiedad (en adelante Pro) dimana del latín “*propium*” que significa “lo que pertenece a una persona”. (Ramírez, 2007, p. 95). Pese a ello, compartiendo el criterio esbozado por Varsi (2019), definir la propiedad no resulta sencillo, pues la noción que de ella se pueda formular se encuentra subordinada al examen que sobre ella se pretenda realizar, en este sentido Avendaño (2015), sostiene, que el examen de la Pro se puede realizar a partir de diversos enfoques “económico, social, sociológico, histórico, político y también jurídico”. (Varsi, 2019, p. 71).

Dentro de este contexto, ubicamos a Gonzales (2013), quien al interpretarlo se colige que, concibe la propiedad como una serie de derechos, facultades, atribuciones y obligaciones. Facultades como: hacer uso del bien, recibir beneficios, y construir el lote. Atribuciones legales sobre el bien, que posibilitan modificaciones respecto a la situación legal del bien como: traspasar, donar, ser objeto de garantía. Derechos como no ser obstaculizado en el empleo y goce de la cosa. Y obligaciones, disfrutar de la Pro en el ámbito del bienestar público y la utilidad pública.

Explicando a Albaladejo (1989), se deduce la Pro es la más importante facultad legal integra respecto de un bien, conforme a la cual, el bien que supeditado integra y directamente (esto es en todas sus facetas y frutos que provea) al dominio personal. En el mismo sentido Vásquez (2014), asumiendo el criterio de la doctrina actual, considera que la Pro puede ser definida como la potestad personal absoluta sobre el bien, como una facultad integral, en el que las potestades o derechos del dueño “no son una serie de sumados cuya adición constituye la propiedad, sino que son los aspectos parciales del señorío total que esta es”. (p. 269).

En opinión de González (2012), la Pro es el derecho real (en adelante Der Re) por excelencia, que recae sobre las cosas de índole económica y de alcance colectivo y que otorga a su titular las facultades “materiales de usar, gozar, los jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes”. (p. 333).

Como advierte Arnau (2020), esta conceptualización del Do Pro ha sido seriamente censurada por la doctrina y la jurisprudencia, con el argumento de que la cantidad de facultades que pertenecen al propietario es más extensa. “Por ello, doctrinalmente se ha impuesto la definición que establece que la propiedad es el señorío más pleno que se puede tener sobre una cosa”. (p. 63). Por este motivo considera apropiada la noción formulada por Roca Sastre conforme la cual el dominio o propiedad es Der Re que concede a “su titular el

poder o señorío más amplio posible sobre una cosa corporal, dentro de los límites institucionales, con carácter plenamente autónomo, perpetuo (en principio), elástico y en parte de contenido discriminable”. (Arnau, 2020, p. 63).

A partir de lo expuesto, valido resulta criticar la noción de Pro empleada por nuestra legislación civil, así como la formulada por la jurisprudencia nacional, pues ellas corresponden a las nociones clásicas, las cuales en la actualidad ya han sido superadas por cuanto, el poder que tiene el propietario sobre el bien trasciende éstas.

2.2.1.1. Particularidades de la Pro. Se procede a analizar las diversas particularidades de la Pro establecidas por la doctrina así:

Es un Der Re: En efecto, como lo ha establecido unánimemente la doctrina la Pro constituye el Der Re más importante, como lo manifiesta Varsi (2019), el más pleno e íntegro de todos “*plena in re potesta*”. (p. 72), el dominio cabal respecto del bien que se relaciona con la integridad de la Pro.

Para Avendaño (2012), la Pro es un Der Re porque, en la esfera de poder que emana de la Pro se ejercita de forma inmediata y directa respecto de un bien. Esto es, instaura un vínculo directo entre al objeto y el propietario

Es absoluto: En criterio de Vásquez (2014), esta particularidad alude al total de las potestades asignadas a la persona respecto a un bien, al punto de identificar las facultades con la cosa en sí misma.

Particularidad también denominada generalidad en concepto de O’Callaghan, la Pro es la mayor potestad “que se puede tener sobre las cosas, puesto que comprende la totalidad de las facultades permitidas por la ley”, de conformidad con esta característica, la Pro se presume exenta de gravámenes y cargas. (Arnau, 2020, p. 64).

En criterio de Cuadros (1995), esta particularidad corresponde a la autonomía concedida al titular de la Pro para ejercer sus atributos. No obstante, esta particularidad no

puede asimilarse con la de ser ilimitada, pues legalmente y bajo ciertos supuestos la Pro puede ser restringida.

Sobre este aspecto, resulta trascendente la opinión de Varsi (2019), al explicar que esta particularidad no debe ser interpretada textualmente, sino, como la que posibilita:

a) Un dominio total sobre la cosa. Esta particularidad posibilita, explica Varsi (2019). El propietario disfruta de “todos” los atributos sobre el bien, el *summum facultatis*: usar, disfrutar, disponer y reivindicar”. (p. 74), lo que convierte a la Pro Derecho total en contraposición de los llamados “derechos reales desmembrados”. (p. 74). Cuya característica esencial es que el poder sobre el bien es fragmentario.

Es decir, solamente el derecho real de Pro confiere al propietario el integro de potestades sobre la cosa “*summum in re potestad*”. (Varsi, 2019, p. 74), lo que permite distinguir este derecho de los demás de su especie los cuales son restringidos o limitado en los que respecta a las potestades que dispensa.

En consecuencia, como sostiene Varsi (2019), coincidiendo con lo manifestado por Avendaño (2015), los otros derechos reales, a decir verdad, son componentes del derecho de Pro ya que otorgan únicamente determinadas potestades, en tanto la Pro otorga el integro de potestades, de manera que, “la posesión solo es el ejercicio de algunos poderes y las desmembraciones del dominio (usufructo, uso y habitación) tienen solo algunos atributos de la propiedad, mientras que las servidumbres son meros actos del predio ajeno. (Varsi, 2019, p. 74).

Pese a lo mencionado, la particularidad de absoluta de la Pro no implica que sea un derecho ilimitado. En la actualidad, ya no se considera el dueño como el único que puede tomar decisiones respecto de su bien, signado doctrinalmente como “individualismo” dado que lo que se impone en el beneficio de la comunidad o “función social” de la Pro. (Varsi, 2019, p. 74).

b) Lo absoluto fija la naturaleza “*erga omnes* (oponible a terceros) y el *ius persecuendi* (perseguir el bien dónde y con quién esté)”. (Varsi, 2019, p. 75).

Esto implica precisa Varsi (2019), que es un derecho que puede oponerse a los demás, quienes están obligados a respetarla, concediéndole al dueño la facultad de salvaguardar la Pro. Es decir, en esta particularidad se engloba un elemento personal, que vincula a la persona con el bien, lo que posibilita ejercitar el derecho a prohibir, lo que implica restringir las acciones de otras personas sobre la cosa no deseadas por el dueño.

Aun así, otro sector concibe la Pro como un derecho relativo, al igual que los otros derechos, dado que posee un aspecto negativo al restringirse, verbi gracia, en nuestra legislación por medio del: i) interés social (Código Civil, Art. 923, 1984), la Pro está supeditada a él; y, ii) el abuso del derecho. El derecho de propiedad (en adelante Do Pro) se ejerce considerando el derecho de los otros “lo que se conoce como el principio de normalidad del ejercicio de los derechos, se descarta el carácter arbitrario y autoritario de la propiedad”. (Código Civil, Art. 924, 1984; Varsi, 2019, p. 75).

Es abstracto: el derecho del propietario existe con autonomía de las potestades particulares, de las que puede carecer, en tanto los Der Re restringidos constituyen el ejercicio de una potestad particular y no existe sin ella, lo que corresponde a la “abstracción del dominio, es decir, que el derecho éste separable de sus facultades y con existencia distinta y autónoma de cada una de ellas”. (Lacruz et al., 2003, p. 235).

Esta particularidad, interpretando a Peñailillo (2014), implica la Pro no se altera aun cuando, se prive al propietario de una de sus potestades pues su poder es autónomo de ellas.

El Do Pro es abstracto en opinión de Castán (1994), debido a que permanece a pesar de que carezca de alguna de sus facultades, dado que su existencia es diferente y autónoma de las facultades las cuales pueden ser restringidas o incrementadas, cualitativa o cuantitativamente, sin que por ello se desnaturalice.

Es exclusiva: Esta particularidad en criterio de Ramírez (2007), conlleva que el Do Pro se pueda oponer contra el individuo que intente entrometerse en su bien, dado que, respecto de una cosa no pueden coexistir dos derechos iguales.

De forma semejante Vásquez (2014), refiere que, en virtud de esta particularidad al dueño de la cosa, le asiste un poder de dominio sobre ella, conforme al cual ella le pertenece a cierto individuo y descartando a cualquiera otro.

En virtud de esta característica, explica Arnau (2020), el propietario está facultado para excluir a cualquier individuo de todo vínculo con el bien. “El propietario siempre puede acotar o cerrar las fincas o prohibir expresamente el llamado uso inocuo de su propiedad”. (p. 64).

Siguiendo la misma línea argumentativa Gonzales (2013), afirma que esta particularidad otorga al propietario el poder para denegar a los otros individuos las potestades otorgadas legalmente en su favor. Por consiguiente, los atributos de una cosa están reservadas para un individuo, su propietario.

Un aspecto abordado por Varsi (2019), relacionado con esta particularidad, es el referente a la situación en la que los titulares del Do Pro son varios individuos, correspondiendo a cada uno un porcentaje, pues existe la imposibilidad de señalar materialmente el derecho que les corresponde en la cosa.

Inviolable: Esta particularidad del Do Pro está consagrada de forma expresa en la Norma Fundamental, en el siguiente tenor literal:

El Do Pro es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad

que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio. (Código Procesal Penal, Art.70, 2004).

Por consiguiente, precisa García (1998), no puede ser menoscabada, violentada o trasgredida en sus dimensiones “de uso, goce y disposición”. (p. 143). Como se colige de lo normado y de los manifestado por la doctrina, esta particularidad es dinámica en la medida que opera como explica Gonzales (2015), así para la administración, como para las otras personas, instituyéndose en una garantía de integridad.

No se debe pasar por alto que, conforme lo establece el canon constitucional se puede despojar o expropiar de la Pro en dos situaciones establecidas por Ley: i) Por seguridad nacional o ii) Necesidad pública. (Código Procesal Penal, Art. 70, 2004). Desembolsándose previamente una compensación que comprenda el resarcimiento por los perjuicios causados.

Regulación que configura una de las máximas esenciales del Derecho Constitucional en virtud del cual, en el caso de que “un derecho patrimonial cede por razón del interés público o general frente al Estado o se sufre daño por la actividad del Estado o de los particulares, el daño debe ser indemnizado”. (Sconda, 2013, p. 63), sin consideración que la acción que la origina es ilegal o legal.

Perpetua: Esta particularidad implica que el Do Pro solo se extingue al destrozarse el bien, excepto por decisión del dueño. (Vásquez, 2014).

La naturaleza perpetua de la Pro, no significa como advierte Areán (2005), que la cosa pertenecerá todo el tiempo el mismo dueño, sino que el Do Pro per se no desaparece, persiste, aunque se transfiera de un individuo a otro, es decir, se modifica únicamente al titular, pero no el Do Pro en sí. Pese a esta particularidad el Do Pro subsiste paralelamente a existencia de la cosa.

Igualmente se debe considerar como aclara Areán (2005), que la Pro no desaparece por el uso, afirmación que no es discordante con la prescripción adquisitiva, en la que el Do

Pro no desaparece por falta de uso por el dueño, sino porque un tercero posee el bien en las circunstancias y por el termino exigidos por la Ley.

Arnau (2020), por su parte, considera que se le asigna a la Pro el carácter de perpetua, dado que es un Do que persiste indefinidamente, “aunque sea en manos de distintos titulares”. (p. 64).

Ahora bien, se considera que la exposición de Gatti (1996), resulta más ilustrativa de la perpetuidad de la Pro al precisar los dos alcances que ello implica: i) sin límites en el tiempo, su existencia depende de la existencia del bien, es decir persiste en el tiempo hasta que desaparezca el bien; y, ii) no se extingue por el uso: particularidad exclusiva de Der Re de los llamados bienes propios, a diferencia del Der Re de bien que pertenece a un tercero, en el que el bien desaparece por el uso. “La excepción a esta característica es la usucapión, que implica la pérdida del dominio por el transcurso del tiempo cuando el bien es poseído por un tercero”. (Varsi, 2019, p. 77).

Interés social: como explica Varsi (2019), habitualmente se emplea como su sinónimo la frase “función social”. (p. 76), el fundamento de esta particularidad es ubicado en la doctrina social de Santo Tomas de Aquino, aunque en lo que respecto específicamente a la función social de la Pro, como lo sostiene la doctrina imperante en Argentina consideran al letrado francés Duguit como su creador.

Como se extrae de lo referido por Borda (2012), la función social de la Pro origino u debate permanente en el SXX, como justificante y ennoblece la Pro armonizando las facultades concedidas al propietario con los de la comunidad. Esta particularidad fue reconocida en la (Constitución de Weimar, 1919; La encíclica de Pablo VI, 1967; Varsi, 2019, p. 76).

De esta forma, como afirma Varsi (2019). “La propiedad “tiene” y “cumple” una función social”. (p.76), esto es, en la Pro no resulta trascendente solo el derecho del dueño, en

su beneficio exclusivamente, por lo que se le designa que “no es un derecho “egoísta”. (Varsi, 2019, p. 76).

Esta particularidad, en criterio de Penteadó (2008), es una disposición que incide en el Do Pro, obligando a propietario a proceder de dos maneras: a. general, emplear la cosa con propósitos que trascienden el interés individual verbi gratia el ecosistema, el acervo cultural, etc.; y, b. específica, demandable del dueño de medios de producción, que, al maximizar su producción, hace partícipe de la rentabilidad obtenida con la comunidad. (Varsi, 2019).

Como consecuencia de la función social de la Pro, la comunidad y las persona en general, no pueden ser víctimas de acciones egoístas del dueño “como el acaparamiento, especulación, adulteración. (Código Procesal Penal, Art. 233, 2004; Varsi 2019, p. 76).

Aunque en nuestra opinión, no se puede pretender so pretexto de esta particularidad, esperar que el propietario de un bien someta todas las actividades que desarrollo con y para con su bien a la función social de la Pro, pues esto desnaturalizaría este Derecho real.

Elasticidad: respecto a esta particularidad Vásquez (2014), sostiene que, implica que la Pro luego de fraccionarse al dividir potestades puede volver a condensarse, al desaparecer esos derechos o actos restrictivos de la Pro retornan al propietario verbi gratia, al celebrarse un contrato de arrendamiento, el dueño que funge como arrendador cede temporalmente el uso de inmueble, pero recuperándolo al finalizar el contrato.

Esta particularidad o característica de la Pro para Arnau (2020), posibilita que ella pueda se restringida, pero una vez se eliminan las restricciones, recobra las potestades de las que se había privado. Verbi gratia, en la hipoteca o en el usufructo, la Pro se reduce, pero en el momento en que ellos desaparecen la Pro, se amplía nuevamente al recuperar las potestades o facultades conferidas, regresa a su estado inicial sin que para ello se requiera de la celebración de un nuevo negocio jurídico.

Como señala Varsi (2019), para designar esta particularidad se emplean como sinónimos “Expandible o plástica”. (p. 78), y en su concepto consiste en que la Pro se puede dilatar y posteriormente condensarse recuperando su situación originaria por ejemplo “Entrego en uso un bien (limitándolo) y luego, al cese de la relación, recupero las facultades (plenas)”. (pp. 78-79).

Independencia: implica que la Pro es un derecho independiente cuya existencia no depende de ninguno otro. (Vásquez, 2014).

2.2.1.2. Tránsito de la Pro. Para una mejor comprensión de este apartado, resulta necesario precisar los conceptos de título y modo ya que constituyen aspectos esenciales dentro de la transferencia de la Pro.

Dentro de este contexto, lo primero que se debe aclarar en lo que se refiere al título, es que, en materia de transferencia de la Pro, no se emplea con su significado habitual, como documento, sino como sustento legal; de manera que, es de acuerdo a lo explicado por Albaladejo (1989), “es el acto”. (p. 140), *verbi gratia* compraventa a través del cual se plasma la voluntad de los contratantes: de enajenar para el vendedor y de adquirir para el comprador.

Ahora bien, respecto al modo interpretando a Vidal (2011), se puede colegir que, consiste en la acción que estriba en la entrega, con la intención de transferir la posesión del derecho a enajenar; que permite materializar la enajenación por parte del vendedor y que para el comprador es la adquisición, por lo cual, “sin modo subsiguiente, el título es insuficiente para producir la adquisición del derecho real y sin título previo, la entrega (el modo) no transfiere (hacer adquirir al que la recibe) el derecho real”. (p. 6), el investigador grafica esta posición con una situación en la que se entrega un bien a un individuo, pero sin que preexista un contrato, esta persona únicamente adquiere la posesión del bien, pero no el *Der Re de Pro* dado que, no entra a ser propietario sino poseedor.

Dentro este contexto, el título para Alessandri et al. (1983), es el acto que da probabilidad o “vocación para adquirir el dominio u otro derecho real”; y, el modo de adquirir”. (p.78), es el acto apropiado para generar específicamente la adquisición en beneficio de un individuo, así pues, en una compraventa el título estaría constituido por el contrato ya que posibilita al adquirente adquirir la Pro del bien y la tradición o entrega el modo.

A. Sistemas contemporáneos de transferencia de Pro

Como explica Escobar (2002), el Derecho occidental actual hay dos regímenes de transferencia de la Pro (en adelante Tras Pro): i) de la unidad del contrato, y ii) de separación del contrato, cuya conformación se consignó en la tabla 1 y poseen las siguientes características:

i) El régimen de la unidad del contrato: Requiere de la conmemoración de “un solo negocio jurídico” en el que se incorporan las voluntades de las partes “transferente y del adquirente dirigidas a provocar la Tras Pro”. (Escobar, 2002, p. 46); al cual se adscriben:

a) El régimen transmisivo de la causa única. Conforme al cual la Tras Pro se origina en el contrato como lo expresa Vidal (2011), de ahí que, no se necesite del modo para que la compra de la Pro adquiera publicidad, esto es, únicamente a través del consentimiento, entendido como el mero pacto o acuerdo de voluntades; es el que constituye la causa de la que dimana el derecho del nuevo dueño, de hecho, en este tipo de régimen al considerarse la voluntad apta para originar el cambio jurídico en el Der Re de Pro; es dable sostener que, el contrato además de generar consecuencias imperativas, tiene la facultad de generar consecuencias reales. Este régimen está conformado a su vez por:

- **El régimen o subsistema consensual o espiritualista.** Como se deduce de su nombre, para este subsistema conforme a lo manifestado por Vega (2001), únicamente por “el consentimiento de las partes hace propietario al comprador es decir se expresa en su más

alto grado la autonomía de la voluntad (hoy autonomía privada)”. (p. 27), la cual corresponde a la opción que posee el individuo, como poder de autocontrol o autorregulación; en la formulación de normas privadas de comportamiento para ejercer atribuciones y constituir vínculos o relaciones legales por su simple determinación, para disfrutar de derechos personales o conducirse guiado por la noción de negocio jurídico.

En este subsistema para Díez-Picazo y Gullón (2019), la voluntad de los contratantes a través del contrato es apta para originar *Tras Pro*, dado que se la transferencia se perfecciona en el instante en que nace tal obligación, sin que se precise de “acto complementario o algún modo de reconocibilidad social”. (p. 105).

- **Régimen o sistema transmisivo de doble causa.** Para este régimen explica Vidal (2011), el contrato no tiene la aptitud de *Tras Pro*, sino que se precisa de un modo que permita que la comunidad conozca esta transferencia. Es decir, la voluntad no es suficiente para generar consecuencias reales, pues ello se logra a través de “actos de disposición”. (p. 121), En este sistema se identifican dos actos: i) el que establece el vínculo obligatorio llamado ““acto de obligación”, “título” o “causa remota” (ej. El contrato de compraventa)”. (Vidal, 2011, p. 122); y, ii) el acto que genera la consecuencia real ““acto de disposición”, “modo” o “causa próxima”, por medio de este la situación subjetiva sale del patrimonio del transmitente e ingresa al del adquirente (ej. La tradición, la inscripción, etc.)”. (Vidal, 2011, p. 122). Este régimen está conformado por los siguientes modalidades o subsistemas.

b) Sistema o régimen de la unión o yuxtaposición del título y el modo. Este régimen se caracteriza en opinión de Gonzales (2013), porque en la *Tras Pro* confluyen dos componentes: “un contrato causal con finalidad traslativa (título), que funciona como justa causa de la tradición. (p. 1216).

El precedente más destacado de este régimen, recuerdan Díez-Picazo y Gullón (2019), corresponde la figura de la *traditio* del Derecho Romano, dado que no se transfería la Pro, sino que se requería que la antecediera un contrato o negocio jurídico que la legitime.

Este es el régimen aceptado en el sistema legal nacional para la transmisión de inmuebles, otros sistemas legales que acogen este régimen son el (Código Civil español, 1889; Código Civil de la República Argentina, 1869; Código Civil de Cuba, 1987; Código Civil de Ecuador, 1861; Código Civil, Art. 947, 1984; Vidal, 2011, p. 9).

c) Sistema registral constitutivo no convalidante. Como se desprende de su denominación, la característica esencial de este régimen, de acuerdo con Vidal (2011), es que no confirma o corrobora la transferencia de la Pro, debido a que de presentarse un vicio que afecta la validez del contrato o acto, que como se dejó claro es causal; el registro correría la misma suerte, es decir, no sería válido. El sistema legal que implementó este sistema en su (Código Civil, Art. 676, 1984; Vidal, 2011, p. 122), aunque circunscrito a la transferencia de inmuebles; fue el de Brasil.

De lo expuesto se puede colegir que, en este sistema, en cuanto a validez, el contrato como título traslativo de dominio, está en relación directamente proporcional con el Registro como modo de manera que, si el primero adolece de nulidad, el segundo también lo será ya que no puede revalidarlo subsanándolo.

ii) El sistema o régimen de separación del contrato: Requiere la conmemoración de “dos negocios jurídicos”, uno de índole “obligacional” y el otro de naturaleza dispositiva, los cuales incorporan, con diferentes particularidades y efectos, las voluntades de las partes, “transferente y del adquirente dirigidas a provocar la transferencia de la propiedad”. (Escobar, 2002, p. 46).

En el mismo sentido Vidal (2011), indica que en este régimen se estructura sobre la base de la existencia de dos contratos o negocios jurídicos: uno, orientado a producir consecuencias imperativas; y, el otro, que produce la Tras Pro.

Tabla 1

Sistemas (régimenes) actuales de transferencia de la Pro

Sistema (Régimen)	Subsistemas o modalidades
De unidad del contrato	Régimen de transmisión de la causa única. Régimen de unión o yuxtaposición
De separación de contrato	Régimen del título y modo transmisivo Régimen registral de doble constitutivo no convalidante.

Nota. Elaboración propia.

2.2.1.3. Sistemas o regímenes tradicionales de transferencia de Pro

A. El régimen o sistema romano. Se lo primero aclarar que, como lo precisan Osterling y Castillo (2001), en el Derecho Romano, la Tras Pro no se realizaba por la simple voluntad o por efecto de una obligación, sino que se requería, como una especie de ratificarlos y a la vez imprimiendo publicidad al acto, de la realización de una acción externa, que inicialmente podían ser de dos clases: i) Formal como la mancipatio o la iure cesio; y, ii) Material como la traditio, pero con el devenir del tiempo los formales colapsaron por lo cual, la Tras Pro solo se realizaba por medio de la traditio.

Lo que significa, como lo sostiene Borda (2012), que en el Derecho Romano el contrato no Tras Pro, para realizarla se necesitaba adicional al consentimiento de los contratantes, la tradición, esto es de la entrega física del bien. Lo cual posibilita identificar el contrato y la Tras Pro, dado que para la existencia del primero era suficiente el consenso de voluntades y la segunda requería de la entrega. La publicidad de la Tras Pro y de los Der Re,

se realizaba por medio de la tradición, como un acto que permitir a la comunidad conocer de la Tras y por consiguiente el respeto hacia estos derechos. Esta situación permite colegir que, la legislación romana entendió la trascendencia de la publicidad en la Tras Pro, principio que se conserva en el derecho registral.

Previo a que se impusiera la *traditio* como forma imperante de Tras Pro, existían en el Derecho Romano tres formas originales de Tras Pro como lo comenta Arias (1998) “i) La *mancipatio* y ii) *La in jure cessio para la res Mancipi* y la iii) *Traditio para la res nec Mancipi*” como las formas originales de Tras Pro en Roma identificadas por Arias (1998).

Las cosas que no eran consideradas como las más valiosas para los romanos, y que, de acuerdo a lo informado por Gallo (1958), se designaban en la como *res Mancipi* conformadas por: los predios y bienes ubicados “en Italia, los esclavos y animales que es costumbre domar por el cuello o por el lomo, por ejemplo, los vacunos, los caballos, las mulas y los asnos; también las servidumbres rústicas” (Arias, 1998, p. 308); tales como “sumas de dinero, animales salvajes”. (Vidal, 2012, p. 123), se consideraban *res nec Mancipi*, para las cuales había dos formas de Tras Pro:

i) Por medio de la *mancipatio*, acto formal efectuado con la asistencia de mínimo cinco testigos, procediéndose pesar una cosa que simbolizaba el objeto del contrato, en uno de los platillos de la báscula portada por las partes y en el otro, un fragmento de metal que representa el pago, todo acompañado de fórmulas sacramentales para que considerara realizada la Tras Pro. (Vidal, 2011); y,

ii) Por la *in jure cessio* que se oficiaba ante el *Praetor* conforme sostiene Arias (1998), y correspondía una especie de simulación de reivindicación, dado que el comprador reivindicaba la Pro ante el *Paetor* y el vendedor se allanaba a su solicitud. Por medio de la tradición (*traditio*) se alineaban “*la res nec Mancipi*. Suponía la entrega física del bien, de

común acuerdo entre el *tradens* (el que entrega la cosa) y el *accipiens* (el que la recibe)”. (p. 310).

De lo expuesto se colige que, en el derecho romano el contrato por sí solo, pese a contener el acuerdo de voluntades de los contratantes; no *Tras Pro*, pues era simplemente el título y para perfeccionarla se requería del modo en este caso correspondiente a: la *mancipatio*, la *in jure cessio* y/o la *traditio* dependiendo del tipo de bien de que se tratase. Debido a lo cual, conforme a lo expuesto precedentemente, concluimos que el sistema de *Tras Pro* romano se adscribe al sistema de unidad de contrato en su modalidad de Régimen o sistema transmisivo de doble causa.

B. Régimen o sistema francés. Interpretando a Vidal (2011) se colige que el sistema o régimen de *Tras Pro* en Francia se edifica a partir del Código Civil francés (1804), conocido como Código de Napoleón, conforme al cual la *Tras Pro* de los bienes inmuebles se realiza solo producto del acuerdo o consenso de las partes, el deber de entregar el bien se realiza imaginariamente. Para el régimen francés, al contrario de lo que ocurre con el romano; la entrega o tradición que surge después del acuerdo no *Tras Pro*, sino que, únicamente habilita al comprador para usar la cosa. En este caso se presenta una especie de “tradición de derecho implícita”. (p. 125).

Esta situación conlleva, como lo manifiestan Díez-Picazo y Gullón (2019), que en este régimen de *Tras Pro* no se le otorgue la trascendencia que tuvo en el Derecho Romano la tradición, ni requiere de la inscripción como el régimen alemán. En consecuencia, lo significativo es el consentimiento de los contratantes incorporado en el contrato ya que, se le reconoce capacidad para *Tras Pro*.

Para afianzar el principio de *Tras Pro* “solo *consensus*” (por el simple consentimiento)” incorporado en el Código Civil francés (1804), los hermanos Maseaud, conciben a “la voluntad, como todo poderosa para crear obligaciones, es todo poderosa igualmente para

producir, sin ninguna formalidad ni tradición, transmisión de derechos reales, el contrato además de su efecto obligatorio, posee un efecto real”. (Vidal, 2011, pp. 125-126), verbi gratia el contrato de venta tiene dos efectos: uno, genera obligaciones para los contratantes; y, dos Tras Pro del bien objeto del contrato. Por ello, al referirse al contrato de venta en el (Código Civil francés, 1804; Osterling y Castillo, 2002), precisan que se concibe como un acuerdo que genera dos tipos de obligaciones: i) Para el vendedor entregar el bien; y, ii) Para el comprador sufragar su precio. De esta forma, el Código Civil francés (1804), prescribe que la Pro se adquiere “de pleno derecho por el comprador, y desde el momento en que se concierta sobre la cosa, con respecto al vendedor, aunque la cosa no haya sido entregada todavía ni pagado el precio”. (Osterling y Castillo, 2002, p. 16).

Lo mencionado permite colegir que, en el derecho francés la compraventa se considera perfecta por el simple convenio entre los contratantes (vendedor y comprador) así que la entregar del bien objeto del contrato y el pago del precio acordado son consecuencias de él, adscribiéndose este régimen dentro de los sistemas contemporáneos como un prototipo del régimen de la unidad del contrato, en la modalidad de régimen transmisivo de la causa única conforme a lo explicado en el ítem anterior.

C. Régimen o sistema alemán. Este régimen o sistema informa Vidal (2011), se fundamenta en la separación del contrato ya que el consentimiento no Tras Pro, la cual es diferente según se trate de muebles o inmuebles conforme está regulado su Código Civil. En muebles la Tras de Pro se produce por la tradición o entrega, material o ideal; en inmuebles se requiere de la inscripción “del contrato en el registro de la propiedad o en los libros territoriales”. (Arias, 1998, p. 27).

La Tras Pro se efectuaba en dos etapas: “i) el negocio jurídico; y, ii) el acto traslativo de dominio. En Alemania prima el criterio de la “*Ausflussung*” que es un acuerdo abstracto de transmisión entre el adquirente y el enajenante”. (Vidal, 2011, p. 14). Conforme las

previsiones del Código Civil alemán (1900), y la opinión de los académicos, en la mayoría de los casos hay la obligación de “emitir declaración de *“auflassung”*”. (Vidal, 2011, p. 127), derivada de vinculo inicial, debido a ello el transferente está obligado a emplear todos los mecanismos que pueda para lograr la Tras Pro, sino realiza la declaración se le puede demandar para tal efecto.

La declaración *“Auflassung”* puede ser de dos tipos: i) Judicial producto de la demanda en la que el comprador pretende la entrega del bien y el magistrado al encontrar fundada su demanda adjudica la posesión; y, ii) Extrajudicial cuando la compraventa se perfecciona “con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce con el nombre del registro”. (Vidal, 2011, p. 127).

Como refiere De La Puente (1996), con la simple entrega del bien el enajenante no cumple con su obligación, dado que adicionalmente debe proporcionar la Pro del bien. La Tras Pro de muebles se efectúa por la entrega y el convenio de los contratantes de Tras Pro, es decir, la Tras Pro no constituye una obligación del contrato de compraventa, sino que, se requiere de un contrato autónomo y especial, cuyo objeto consiste en la Tras Pro. (Vidal, 2011, p. 127).

2.2.2. Derecho a la propiedad en Perú

En la legislación nacional se concibe al Pro como “el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe; ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”. (Código Civil, Art. 923, 1984)., como se colige de la norma en comento, la legislación civil nacional concibe, al igual que en la mayoría de regímenes internacionales, la Pro como “poder jurídico” íntegro respecto de una cosa, asignándole los cuatro atributos clásicos que otorga este derecho al propietario “usar, disfrutar disponer y reivindicar”. (Código Civil, Art. 923, 1984).

Al explicar cada uno de estos atributos Avendaño (2003), explica que: i) Usar implica valerse de la cosa, *verbi gratia*, usa el departamento quien reside en él; ii) Disfrutar supone beneficiarse de la cosa, esto es, sacarle provecho económico. Por frutos se debe entender, bienes, o mejor, beneficios que producen otras cosas sin reducir o afectar su naturaleza, en estas categorías se adscriben: las ganancias, beneficios; los frutos pueden ser de dos tipos los de índole natural, es decir que los produce la cosa sin injerencia del individuo; y, los civiles generados como resultado de un contrato o vínculo jurídico; iii) Disponer es desprenderse del bien, bien de forma legal o corporalmente, en el primer de los casos como en la venta, hipoteca; y, en el segundo como el abandono o la destrucción. Este atributo posibilita la enajenación *in Pro*, aunque ello no dimana del *Do Pro* sino de la calidad de propietario.

Coincidiendo con lo explicado por Avendaño (2003), la reivindicación no corresponde a un atributo en *stricto sensu*, sino a la facultad de perseguibilidad propia de *Der Re* en virtud de la cual “el poseedor, el usufructuario, el acreedor hipotecario, todos pueden perseguir el bien sobre el cuál recae su derecho”. (p. 189). Dentro de este contexto, la reivindicación no está en la misma categoría de los atributos de la *Pro* pues, gracias a ellos en un *Der Re* pleno y absoluto, dotado de atributos que ninguno otro posee.

2.2.2.1. Sistema de transferencia de la Pro en Perú. De forma general se puede afirmar, a partir de lo manifestado por Vidal (2011), desde el año 1852 hasta la regulación actual Código Civil (1984), nuestro sistema de *Tras Pro* se ha desarrollado a partir de la influencia del sistema consensualista o declarativo francés, como veremos:

En efecto, a partir de lo planteado por Osterling y Castillo (2001), se puede afirmar que el Código Civil (1852), debido a la cercanía cronológica con el Código Civil francés (1804), se considera que recibió su influjo de manera que, la *Tras Pro* en nuestro país se efectuaba por el simple consentimiento de los contratantes, con lo cual, como se dejó claro al abordar el régimen francés de *Tras Pro*, esta se producía al momento mismo de celebrarse el

contrato de compra venta, a pesar de que no se hubiera entregado, ni pagado el precio pacto por el bien; es decir, el comprador era dueño desde el momento en que pactaba con el vendedor comprar determinado bien a pesar de no haberlo recibido físicamente o pagado su valor dado que la Tras Pro “operaba automáticamente, al momento del nacimiento de la obligación de enajenar, surgida de su celebración”. (p. 408).

Ahora bien, en el Código Civil (1936), como nos ilustra Sacachipana (2017), fue promulgado producto de la implementación de la comisión revisora del Código Civil, Decreto Supremo N° 95 (1965), en el proyecto original presentado por esta comisión se plantearon las siguientes normas:

Artículo 938.- Los bienes fueron clasificados en registrados y no registrados, pudiendo ser estos últimos registrables y no registrables.

Artículos 939 y 940.- Los bienes registrados eran los que se encontraban incorporados a alguno de los registros existentes en el país. Los registrables, eran aquellos bienes que, por ser identificables, podían ser objeto de registro

Artículo 978.- La adquisición convencional de los bienes registrados se perfeccionaba con su inscripción en el registro respectivo.

Artículo 979.- La adquisición convencional de los bienes no registrados se perfeccionaba con la tradición.

Artículo 1094.- La prenda se constituiría sobre bienes.

Artículo 1117.- La hipoteca se constituiría sobre los bienes registrados. (Sacachipana, 2017, p. 25).

A través de la Ley N° 23403 (1982), el Congreso de la República facultó al ejecutivo para promulgar el Código Civil, conforme al proyecto presentado por la mencionada comisión revisora, para lo cual se conformó otra comisión o comité constituido “por tres Senadores, tres Diputados y tres abogados designados por el Ministerio de Justicia, la que se

encargaría de introducir las reformas que estimare pertinentes a ese proyecto”. (Sacachipana, 2017. p. 26).

La comisión realizó correcciones al proyecto, en especial con lo relacionado con la *Tras Pro* conforme a lo explicado por Vidal (2011), se encontraba regulada en el artículo 1172, del Libro Quinto: Derecho de Obligaciones, concretamente en lo concerniente a las obligaciones y sus modalidades, precepto en el que se reafirma el sistema consensualista o declarativo francés, contenido en el Código Civil (1852), aunque circunscrito a los inmuebles al regular que “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario”. (Código Civil, Art. 1308, 1852).

Sin embargo, pese a la aprobación de esta norma los miembros de la Comisión Redactora discutieron seriamente sobre el sistema de *Tras Pro* consensualista vigente, pues desde esa época un sector ya avizoraba su deficiencia ya que, durante su “vigencia y de su aplicación, ha dado origen a opuestas e inconciliables discusiones e interpretaciones”. (Vidal, 2011, p. 129).

Dentro de este contexto se analizará, en primer lugar, las posturas en pro de la implementación del régimen francés consensualista o declarativo, criterio liderado por los juristas Manuel Laechea y José Calle.

El planteamiento de Manuel Laechea en favor de este sistema, se sustentaba como explica Vidal (2011), en el hecho de que el régimen de *Tras Pro* sustentado en la tradición implementado en Argentina y España no era el apropiado dado que, la tradición puede adoptar diversas formas, aunque no proporcionar seguridad al acto. Es imposible formular un régimen afianzado en virtud “de las inscripciones, sin títulos idóneos, que no existen en todas las regiones, sin notarios, sin abogados, sin clima propicio, para imponer el requisito de la inscripción con carácter de ineluctable obligatoriedad”. (p. 129).

En efecto, en el gobierno de Avelino Cáceres se instituyó en la Ley del 2 de enero (1888), con cobertura nacional en catorce zonas registrales, “hasta 1994 los registros de bienes muebles e inmuebles estuvieron distribuidos en varias instituciones o ministerios del gobierno central”, en ese año por Ley N° 26366 (1994), con lo cual los registros esparcidos en las instituciones oficiales se concentraron en una entidad vigilada por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (SUNARP, 2020).

Con todo, a pesar de ello ha sido imposible que esta institución se cimente en nuestro país, ya que presenta carencia y defectos que no han podido corregirse, su error esencial es el de manejar un registro de índole personal Vidal (2011).

Los argumentos en contra de la implementación del sistema d Tras Pro declarativo, de acuerdo a lo manifestado por Vidal (2011), fueron formulados por los letrados Alfredo Solf y Pedro Oliveira quienes abogaban por un régimen de naturaleza constitutiva.

Para tal efecto, el jurista Solf (1936), planteo la coexistencia de dos regímenes, distinguiendo: i) Los inmuebles inscritos y los que se registraran a futuro, estableciendo la exigencia de registrar los actos que celebren respecto de ellos como prerequisite para su validez; y,

ii) Los que no se inscribirán en tanto conserven este estatus se registrarán por las normas del Código Civil.

En el mismo sentido Oliveira (1905), consideró necesario mejorar el desarrollo del país, con alternativas como, proveerlo de organismos que fomenten la expansión económica con fundamento en la seguridad de los vínculos jurídicos, de nada valdrá en la realidad si el Registro de la Pro no se planifica en consonancia con las reivindicaciones de una comunidad cuyos anhelos están puestos en “la inmigración de capitales, del desarrollo del crédito y del crecimiento de la riqueza”. (Vidal, 2011, p.129)

2.2.2.2. Sistema vigente. El sistema o régimen de Tras Pro de inmuebles en el Código Civil vigente (1984) preceptúa que: “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. (Código Civil, Art. 949, 1984), como se adelantó es de índole consensualista o declarativo, dado que, como se adelantó en precedencia, es influenciado por el sistema francés. En criterio de Vidal (2011), las situaciones constitutivas del “pacto en contrario”. (Código Civil, Art. 949, 1984), corresponden a: la compraventa con reserva de propiedad”. (Código Civil, Art. 1583, 1984), pacto de reserva de propiedad en el arrendamiento-venta. (Código Civil, Art. 1585, 1984).

No obstante, esta incorporación no fue pacífica pues generó un espacio de discusión respecto de sus beneficios e inconvenientes entre algunos de los letrados más destacados de nuestro país, como se expone a continuación:

Postura de Bigio (2007). Para este académico, a partir de la consideración de que los contratos producen obligaciones, considera dos situaciones respecto del contrato de compraventa: i) Entre las partes que intervienen en el contrato éste constituye simultáneamente título y modo, dado que el simple consentimiento produce entre las partes la obligación de Tras Pro, fusionándose de esta manera, el título y el modo en el tiempo; y, ii) En caso de litigio entre adquirentes de un mismo bien de un enajenante común, el conflicto debe decidirse en favor del primero que haya inscrito su derecho, de manera que en esta situación de inseguridad jurídica, a partir de la inscripción se asignaría la Pro, debido a lo cual adquiere naturaleza constitutiva. (Vidal, 2011, pp. 130-131).

De la postura del jurista Bigio (2007), se colige que, contempla un modelo de Tras Pro, por calificarlo de alguna manera “mixto” o dual, uno en el que se acepta el sistema consensualista o declarativo francés, al aceptar que por el mero consentimiento de las partes

surge la obligación de Tras Pro; y, el otro, en el que tras un litigio la prelación en la inscripción del contrato de compra venta define la propiedad.

Postura de Torres (1991), a partir de la dificultad que existe entre la interpretación de (Código Civil, Art. 949, 1984), dado que al regularse la compraventa se establece que este contrato genera obligaciones para” i) El enajenante Tras Pro al adquiriente; y, ii) Para el adquiriente pagar el precio pactado”. (Código Civil, Art. 1529, 1984), de manera que la venta de inmuebles es traslativa y no imperativa, es decir, la Tras Pro se realiza sin que se requiera la observancia de la obligación de enajenar, sino solo que se haya establecido esa obligación en el contrato. En su criterio, ciertos contratos a través de los cuales se Tras Pro precisan de una actividad específica, la cual constituye el modo, que en tratándose del contrato de compraventa corresponde a la entrega.

En el sistema declarativo no existen ni título ni modo que se fusionen, ya que la Tras Pro no requiere de dos acciones, sino que se produce por el acuerdo de voluntades de los contratantes.

Postura de Forno (1993). Este jurista, respecto a la Tras Pro inmueble precisa que, la legislación nacional señala que no necesita de un comportamiento del deudor, al contrario de lo que ocurre en tratándose de muebles- de ahí que la Tras de Pro surge directamente del contrato sin que se requiera para el efecto constituir una obligación.

Es decir, en tratándose de la compraventa la obligación consiste en Tras Pro y de acuerdo a lo preceptuado por el Código Civil (1984), esa obligación se ejecuta mediante el deber de vender impuesto al enajenante; de manera que esa obligación resultaría innecesaria, dado que no podría verificarse al menos el ciclo “obligación-cumplimiento ya que el pago de tal obligación se produce, con independencia de toda actividad del “deudor”, por el hecho de su misma existencia; ella se paga por sí misma, es su propio cumplimiento”. (p. 86).

Planteamiento de Fernández (1994). En su opinión, en nuestro país, la implementación, del régimen registral constitutivo de Tras Pro de inmuebles, como modo para la Tras Pro de estos de bienes, dada la condición social, económica y cultural de gran parte de la población y la dificultad del implementar el registro de predios a todos los sitios del país, a pesar de ser el régimen que proporciona mayor seguridad jurídica, aumentaría colosalmente los costes “paralizando las transacciones jurídicas”. (Fernández, 1994, p. 152).

Esta opinión se formula, atendiendo a que para Fernández (1994), el régimen ideal de Tras Pro está caracterizado por tres circunstancias: i) La optimización de la comercialización de inmuebles; ii) La disminución de los costes de Tras Pro; y, iii) La disminución o erradicación, “de ser esto último posible, de todo riesgo de adquisición de un “non domino” o de pérdida ulterior de eficacia del derecho adquirido, a través de un sistema publicitario adecuado de exclusión”. (p. 151).

A partir de lo explicado, se colige que Fernández (1994), defiende la existencia del sistema consensualista o declarativo de Tras Pro implementado en el país, no por las garantías que de él se deriven, sino por las dificultades económicas que significaría la implementación del registral.

Planteamiento de Bullard (2004). La Tras Pro inmueble en nuestro país, es examinada por Bullard (2004), a partir del estudio económico del derecho, a partir de cual considera que un régimen ideal de Tras Pro es aquel que satisface dos propósitos: i) Posibilitar el incremento de la circulación del capital, es decir, aumentar en los posible la cantidad de transacciones eficaces, lo cual facilita la contratación; y, ii) Disminuir invalidez del Do adquirido, con lo cual se propicia seguridad jurídica para los compradores. (Vidal, 2011).

Indicadores que a juicio de Bullar (2004), se incrementan al negociar un bien inmueble inscrito, dado que el riesgo disminuye. La relación entre el coste y la demanda es inversamente proporcional, de manera que, al ser el coste más bajo, la demanda se

incrementa. En cambio, “si el “precio de la incertidumbre” es bajo, entonces los costos de transacción son bajos también. Entonces aumentan los contratos, hay mayor circulación de bienes, riqueza y con ello aumenta el bienestar”. (p. 102).

Para este académico, la norma básica de Tras Pro de inmuebles – Código Civil, Art. 949 (1984), alude a una “propiedad relativa”, dado que un comerciante racional conoce que no es propietario absoluto, antes de que inscriba su Do, que el contrato es una estación en el viaje, pero no el destino y que la aplicación integral. (Código Civil, Art. 1135, 1984), pareciera cumplir con los otros requisitos, los cuales son el de reconocibilidad”. (Vidal, 2011, p. 135), contexto dentro del cual al registro se le otorga la facultad de otorgar al dueño inscrito la facultad de exclusión incondicional incuestionable por terceros.

Lo anterior, por cuanto para Bullard (1991), la Tras Pro se fundamenta en un signo de ser conocido, que posibilita determinar objetivamente quien es el titular del Do para excluir, potestad que puede emanar del fortalecimiento del mencionado signo verbi gratia por medio de la inscripción.

Postura de Arias (1998). Este doctrinante afirma que, del Código Civil, Art. 949, (1984), se colige que en tratándose de bienes inmuebles, para la Tras Pro solo se requiere de la voluntad de los contratantes. Por ende, basta con que el enajenante y el comprador concuerden sobre el bien que constituye el objeto del contrato y el precio que sufragara él, para que, de una parte, se cumpla el contrato, generándose también un derecho para el comprador sobre el bien o cosa (ius ad rem) y concurrentemente se obtenga la Pro (ius in re).

En criterio de Arias (1998), las excepciones a que alude la norma mencionada corresponden a la “compra venta con reserva de la propiedad”. (Código Civil, Art. 1583, 1984), dejando claro que no incluye en esta categoría “Concurrencia de acreedores de bien inmueble”. (Código Civil, Art. 1135, 1984), ya que la norma regula diversas situaciones en las que el enajenante se obliga a entregar el bien inmueble y no exclusivamente la

compraventa indicando la preferencia que se debe observar para efectuar la entrega del bien inmueble, la cual se fundamente en la buena fe de quien hubiese inscrito primero el bien, definiéndose de esta forma, el mejor derecho que tendrían los compradores sobre el inmueble. Por lo tanto, la norma presenta una respuesta a la concurrencia de acreedores respecto de un mismo bien inmueble, por ende, no se ajusta a la verdad considerar, en este caso, a la inscripción como un modo sui generis de adquirir la Pro de un inmueble.

En aras de mejorar la Tras Pro en nuestro país, Arias (1998), propone efectuar una reforma en el registro de bienes inmuebles, instituyendo un Catastro Nacional, en que se deben consignar los datos legales y físicos de los bienes, de manera que posibilite conocer el lugar donde se localizan, su extensión, su nomenclatura, etc., etc., lo que conllevará al sanear los títulos de Pro.

Esta proposición, precisa Arias (1998), se relaciona con el carácter constitutivo que se le puede asignar al registro o inscripción del inmueble, dado que el régimen catastral tendría los siguientes aspectos positivos:

- i) Constituiría el sustento ideal del sistema registral inmobiliario,
- ii) Impediría la especulación sobre inmuebles inexistentes,
- iii) Evitaría los problemas de superposición de propiedades.
- iv) Evitaría la doble inscripción de un mismo inmueble,
- v) Suprimiría la posibilidad de que se construya en terreno ajeno de buena fe,
- vi) Debido a su actualización permanente, dificultaría la edificación clandestina por usurpadores,
- vii) Se identificaría las tierras abandonadas,
- viii) Promovería las operaciones inmobiliarias,

ix) mediante la inscripción constitutiva, no sería posible de la venta del mismo bien a segundos o terceros adquirientes que ignoraba la primera venta o la venta de lo ajeno. (Arias 1998, p. 86)

Postura de De la Puente (1996). Este jurista analiza la Tras Pro, distinguiendo entre muebles e inmuebles, a partir del contrato de compra venta y el molo que comento en que se perfecciona, de la cual, atendiendo a la problemática analizada en esta tesis nos circunscribiremos a lo que corresponde a inmuebles.

En tratándose de inmuebles advierte De la Puente (1996), el enajenante tiene el deber de entregar el bien inmuebles objeto del contrato al adquiriente, acto que le posibilitara el goce de las facultades inherentes a la Pro. (Código Civil, Art. 923, 1984). Dado que la venta se refiere a un derecho, el enajenante tiene el deber de efectuar lo que se requiera para se realice la Tras Pro y de estar autorizada su posesión por la Ley, entregar el bien. De esta manera, la entrega como obligación esencial para el enajenante no se orienta a Tras Pro, pues esta Tras se entiende realizada por el simple acuerdo de los contratantes, sino posibilitarle que entre en posesión del bien. De manera que, al lograr es Tras Pro se perfecciona el contrato. (Código Civil, Art. 1549, 1984). Por ende, en los inmuebles al Tras Pro se realiza en virtud de la celebración de un contrato que constituye la obligación de Tras Pro para el enajenante, momento en el cual, de acuerdo a lo establecido por el artículo novecientos cuarenta y nueve del Código Civil (1984), el comprador ya es propietario.

Conforme lo recalca De la Puente (1996), de conformidad con el régimen de Tras Pro de inmueble implementado en el país, la Tras Pro de un inmueble necesita de: i) Una causa remota, la cual corresponde al contrato, que, a su vez, constituye el título a partir del cual, al enajenante le asiste la obligación de Tras Pro del inmueble; y, ii) Una causa o modo que permite la satisfacción del deber u obligación del enajenante.

En nuestro régimen de Tras Pro de inmuebles, la causa próxima para adquirir la Pro está constituida por el artículo novecientos cuarenta y nueve del Código Civil (1984), dado que el constituye al adquiriente del bien propietario, ya que, en su favor se debe cumplir la obligación de Tras Pro, aunque, ésta no comprende su posesión de manera que, para el ejercicio absoluto del Do Pro se precisa de su entrega.

En este contexto, interpretando a De la Puente (1996), se pueden diferenciar dos tipos de perfeccionamiento: i) Constitutivo que opera en la celebración de contrato; y, ii) Complementario que opera al Tras Pro del inmueble. De suerte que, entre estos perfeccionamientos existe una relación de causa efecto, ya que, para que se produzca el perfeccionamiento complementario necesariamente debe haber dado el constitutivo, es decir, para que realice la entrega de bien, debe haberse celebrado el contrato correspondiente.

Planteamiento de Osterling y Castillo (2002). De lo señalado por estos juristas se colige que, conforme lo prevé nuestro sistema de Tras Pro, el consenso entre las partes contratantes produce la Tras y admiten la doctrina del título y el modo. En su criterio, la Tras Pro en inmuebles no se produce por el contrato sino, a partir del deber u obligación de enajenar que surge de él.

Sosteniendo un criterio similar al expresado por De la Puente (1996), que el contrato naturaleza abstracta, cuya finalidad es la generar obligaciones, de tal modo que, en el contrato de compraventa, origina la obligación de Tras Pro, siendo el propósito del artículo novecientos cuarenta y nueve del Código Civil (1984), es el de convertir en dueño al adquiriente. El título y el modo precisan necesariamente de la cohesión del consenso de voluntades dirigido a Tras Pro y del medio que posibilite realizarlo. De manera que el título, es decir, el contrato corresponde a la causa remota; y, el modo esto es la entrega la causa aproxima.

Planteamiento de Avendaño (2000). Este doctrinante dentro de la Tras Pro inmueble distingue: i) El título constituido por el contrato contentivo del consenso de los contratantes y que se produce en el ámbito contractual y obligacional cuyo carácter es esencialmente privado; y, ii) El modo, es efecto del título y corresponde a la acción por la cual se efectúa la Tra Pro. Sin embargo, conforme al régimen de Tras de Pro vigente en nuestro país, ésta se efectúa en un solo momento y no en dos como en los países que se regímenes que se requiere de la existencia del título y el modo. De la misma manera advierte que, la inscripción no es constitutiva del Do Pro sino declarativa. (Vidal, 2011) y en nuestro criterio, un mecanismo de otorgar publicidad al Do de Pro.

La Tras Pro se produce con el título, explica Avendaño (2000), debido a que la simple obligación de entregar un bien inmueble específico, convierte al propietario, como acreedor de esa obligación, en su dueño. De forma tal que, para que se realice la Tras Pro basta el consenso de los contratantes, dentro de este contexto, la inscripción no constituye el modo por la misma razón de no ser poseer carácter constitutivo de ahí que, no se requiere para perfeccionar la Tra Pro. No obstante, no se le puede negar valor a la inscripción pues ella es fundamental en lo que respecta a terceros. Todo lo expuesto, lo lleva a concluir que, la Tras Pro se efectúa a través del título únicamente.

Planteamiento de Gonzáles (2016). El jurist caracteriza el régimen de Tras Pro de la siguiente forma:

i) Corresponde al régimen consensualista clásico vigente en Francia e Italia. No obstante, se enmendó a través de la incorporación del registro y las consecuencias de la inscripción;

ii) La Tra Pro, así como de cualquiera otro Der Re, opera sobre la base de un “contrato traslativo, por lo que se trata de un sistema causalista, en donde no es necesario un «modo» específico de adquisición”. (Gonzáles, 2016, p. 642).

iii) No hay una obligación autónoma de la enajenar, prevista en el artículo novecientos cuarenta y nueve del Código Civil (1984), por el contrario, desde un enfoque teleológico y sistemático, es dable referirse a “una “obligación de dar en propiedad” como obligación esencial del vendedor en todo contrato de compraventa”. (González, 2016, p. 642), tal es el significado que se debe dar a la noción de compraventa contenida en el artículo mil quinientos veintinueve del Código Civil (1984);

iv) La principal obligación para el enajenante es complicada y singular, radicando en convertir en dueño y entregar el bien al adquirente.

v) El preciso instante de la Tras Pro es un asunto de “política jurídica”. (González, 2016, p. 642). Por voluntad de los legisladores, este instante puede ser: i) Simultaneo o previo a la tradición, es decir, con el cumplimiento de la obligación de entregar el inmueble; y, ii) Diferirse a un instante diferente, esto es, en el momento de la inscripción; en el primer caso, en virtud del principio consensual, el adquirente ya es dueño y el enajenante solamente tiene la obligación de entregar el bien; y, en el segundo, “con independencia, de la tradición (principio de inscripción constitutiva), el comprador no es propietario aunque ya exista tradición”. (González, 2016, p. 642).

2.2.3. Doble venta inmobiliaria

Sea lo primero aclarar que en la doctrina española Albaladejo (2011), la denomina como “venta múltiple”, con el propósito de prevenir equivocaciones con el vocablo doble. En efecto, como lo aclara Rubio (1994), la doble venta (en adelante Dob Vta) supone la realización, por un solo enajenante, “de dos o más contratos de compraventa sobre una misma cosa”. (p. 10).

El vocablo doble no debe ser entendido literalmente, dado que solo alude al mínimo de contratos, configurativos de la Dob Vta y no al tope o límite de contratos y ha sido definida la Doble Venta por el Tribunal Constitucional español al señalar que se presenta

cuando: “una misma cosa es vendida por un mismo vendedor a diferentes compradores”. (Sistiaga, 2019, p.17).

Vargas (2021), por su parte al considerar a la Dob Vta como uno de los inconvenientes con mayor incidencia en el Perú, la concibe como: la practica por la cual el propietario de un bien inmueble lo trasfiere a dos o más compradores. La problemática surge por cuanto, todos los compradores como acreedores de la obligación de enajenar pretenden ser sus legítimos propietarios, situación que debe ser resuelta legalmente dando preferencia a uno de los compradores, dado que, en esta situación el vendedor sabe que solo a uno de los compradores puede Tras Pro.

En el régimen jurídico nacional la Dob Vta recibe la denominación de “concurso de acreedores”. (Arata, 2020, p. 438), y se entiende configurada en inmuebles cuando “concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo”. (Código Civil, Art. 1135, 1984).

De lo expuesto queda claro que, conforme a la doctrina y la ley, la Dob Vta se da cuando un solo vendedor vende el mismo bien inmueble a varios compradores en número mínimo dos y en máximo ilimitado. De suerte que, su denominación tiene por finalidad identificar la mencionada situación y en ningún momento pretende restringir el número de compradores (acreedores) involucrados, de lo que se deduce que esta institución se caracteriza por la presencia de:

- a) Un solo vendedor;
- b) Pluralidad de compradores;
- c) Ventas separadas, válidas, pero no consumadas e;
- d) Identidad en el objeto de todas las enajenaciones. (Usera, 2018, p. 6).

La verificación de la presencia de estas características en una situación concreta, como lo advierte Usera (2018), es determinante para poder distinguirla “de la venta de cosa ajena”. (p. 6).

Antaño la jurisprudencia y la doctrina española, consideraban adicionalmente determinada “cierta coeternidad cronológica”. (Usera, 2018, p. 6), al tener en cuenta el lapso transcurrido entre las ventas, de forma tal que, si el lapso transcurrido entre ellas era corto seguramente, la venta inicial no se hubiera perfeccionado, no obstante, si el lapso fuese más amplio, se suponía que esta venta se había perfeccionado, a partir de lo cual la nueva venta se adscribiría a la categoría de venta de cosa ajena. Sin embargo, pese al sustento que se le dio en su momento a esta característica, este criterio fue abandonado, cayendo en desuso.

2.2.3.1. Elementos. A partir de la noción de Dob Vta, doctrinal y jurisprudencialmente se ha establecido que en ella concurren dos tipos de elementos: i) Personales; ii) Reales y, iii) La validez y eficacia de los contratos en litigio, los que se procede a explicar:

A. Elementos personales. A partir de lo expuesto por Sistiaga (2019), al igual que en el contrato de compraventa, en la Dob Vta se requiere de la presencia de dos partes: vendedor, transmitente o enajenante; y, comprador o

buena fe que primero lo haya inscrito. (Código Civil, Art. 949, 1984).

ii) De no haberse inscrito ninguno de los contratos, se da preferencia “al título que conste de documento de fecha cierta más antigua”. (Código Civil, Art. 949, 1984).

En criterio de Fernández (1987), este precepto legal consagra dos situaciones: a) el artículo mil cientos treinta y cinco del Código Civil (1984), salvaguarda “al tercero civil que se convierte en tercero registral”. (p. 197); y, b) adquirente. (Sistiaga, 2019, p. 18), advirtiendo que, en este caso, la parte de comprador está conformada por una pluralidad de ellos. Apreciación que nos permite disentir con Usera (2018), con relación a que, las partes

implicadas en la Dob Vta “son mínimo, tres. Un vendedor (ni uno más, ni uno menos) y dos o más compradores (sin límite alguno)”. (p. 7), dado que, en lo que respecta a la parte adquirente no se desnaturaliza por el número de compradores que la conformen, de aceptarse esta tesis, las partes de la Dob Vta se incrementarían en proporción al número de compradores involucrados. Habiendo realizado esta precisión se procede a estudiar cada una de las partes.

- **Con respecto al vendedor**, es presupuesto indispensable, como precisa Sistiaga (2019), que exista “unicidad del vendedor” (p. 18), esto es, que las múltiples ventas se hayan efectuado por un solo vendedor, quien puede proceder de manera personal o a través de un tercero que tiene su representación en función de un contrato de mandato, dado que a través de él “el mandatario se obliga a realizar uno o más actos jurídicos, por cuenta y en interés del mandante”. (Código Civil, Art. 1790, 1984), en nuestro caso el mandate corresponde al único vendedor.

Resulta tan trascendente el hecho de que en la Dob Vta, la calidad de vendedor sea ostentada por un único transferente que, como informa Usera (2018), el grueso de la doctrina y la jurisprudencia española, sostienen que de no verificarse esta circunstancia no se configuraría la Dob Vta.

Estas consideraciones, resultan aplicables a nuestro sistema legal pese a que la norma que regula la Dob Vta no alude a vendedor sino a “deudor obligado”. (Código Civil, Art. 1135, 1984), pues como se dejó claro líneas atrás, en la compraventa el vendedor tiene la obligación de Tras Pro al comprador.

Adicionalmente, aun cuando nuestra norma no lo consagra expresamente, coincidiendo con lo expuesto por Albaladejo (2011), el vendedor necesariamente debe ser el propietario del bien inmueble, pues de haber sido enajenada por distintos vendedores el

conflicto giraría en torno a establecer cuál de ellos legalmente estaba facultado para disponer del bien.

- **Con respecto al comprador.** En la Dob Vta inmobiliaria expresa Sistiaga (2019), deben concurrir mínimamente dos compradores o adquirientes diferentes. En el mismo sentido Usera (2018), precisa que, esta circunstancia no admite discusión.

B. Elementos reales. Interpretando a Sistiaga (2019), este elemento alude a que la Dob o múltiple Vta debe recaer sobre un mismo inmueble, esto es, debe existir identidad del inmueble enajenado, pues a contrario sensu, cada adquiriente obtendrá el bien que haya negociado y que, de haberse celebrado un contrato por escrito aparezca en él.

En consecuencia, de no existir esta identidad conforme explica Usera (2018), no existen dos adquirientes “cuyos derechos de adquisición choquen entre sí”. (p. 9), de suerte que, cada cual adquirirá el bien negociado con el vendedor.

C. La validez y eficacia de los contratos en litigio. En la Dob Vta inmobiliaria nos ilustra Sistiaga (2019), se requiere que los diversos contratos en litigio no adolezcan de vicios de validez (referidos al bien, causa y consentimiento) así como de eficacia. Esto por cuanto, la finalidad de esta institución es la de dar preferencia a uno de los compradores, para lo cual, los contratos deben ser tales que posibiliten la tradición. (Usera, 2018). De forma semejante Albaladejo (2011), se refiere a la validez del contrato que genera la tradición, en nuestro caso de la compraventa, pues de lo contrario no generara efectos jurídicos, “y no habría tradición alguna, pues *nullum effectum producit*”. (p. 139), es decir, ninguno produce consecuencias jurídicas.

Consideramos una Dob Vta, en la que “el primer contrato se ha perfeccionado y es completamente válido”. (Usera, 2018, p. 11), no obstante, el segundo contrato adolece de causa ilícita. En esta situación no existe conflicto, dado que el segundo contrato, es nulo de nulidad absoluta y por ende no genera consecuencias jurídicas, siendo entonces el primer

adquiriente a quien se debe Tra Pro. Lo que nos conduce a concluir que, el conflicto en la Dob Vta únicamente se produce entre contratos válidos.

2.2.4. Tratamiento de la Dob Vta inmobiliaria en Perú

Acorde con el régimen de Tras Pro implementado en Perú, esta se genera con “sola obligación de enajenar”. (Vargas, 2021), por ello para que esta Tras se produzca se requiere simplemente de la negociación de las partes, en la que exista acuerdo respecto del bien objeto de él, y el precio que el adquiriente debe pagar por el mismo, sin que exista exigencia que la negociación se deba hacer constar por escrito y menos que debe ser sujeta a inscripción.

Debido a lo cual, resulta usual que se produzca la Dob Vta de inmuebles situación que de presentarse nuestra legislación civil se resolverá dependiendo de la situación así:

i) Cuando los títulos se han inscrito dando preferencia al acreedor de) a través de la fue demostrada en su actuación el tercero civil se transforma en tercero registral “lo que significa en suma que la denominada buena fe civil se encuentra ínsita dentro del concepto de fe pública registral”. (Fernández, 1987, p. 198).

Ahora bien, dado que la norma alude a la oposición de títulos inscritos relativos a la Pro, que es un derecho real, resulta aplicable la norma que reglamenta este aspecto conforme a la cual:

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, Art. 2022, 1984).

A partir de las normas mencionadas Arata, concluye que ante la Dob Vta o concurso de acreedores para priorizar al acreedor, se aplican las siguientes alternativas:

i) Se favorece al primero que, de buena fe, registra su título con lo que le da “recognoscibilidad de su derecho”.

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. (Vargas, 2021, p. 170).

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. (Vargas, 2021, p. 170).

Nótese como las mencionadas normas, no se circunscriben al Do Pro, sino a Der Re por cuanto como informan Osterling y Castillo (2020), ellas se aplican a la concurrencia de acreedores frente a las obligaciones de dar, específicamente, a todas las situaciones 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”. (p. 179), cuyos títulos o derechos, en particular sobre inmuebles objeto de esta investigación, no son iguales.

Aunque los títulos de los acreedores sean de diversa índole, pueden actuar en la preferencia de la Dob Vta pues, lo trascendente en esta situación es que, a todos les asistan derechos respecto del mismo bien inmuebles bien, “para el ejercicio de cualquiera de los atributos de la propiedad (uso y goce) o ya sea la propiedad misma. (Osterling y Castillo, 2020, p. 179).

2.2.4.1. La buena fe. Para establecer la preferencia del acreedor en la Dob Vta se requiere que su actuación haya sido realizada de buena fe (en adelante Bu fe), por ello a continuación se procederá a realizar un breve análisis de ella.

Se parte, conforme lo expresa de antaño De los Mozos (1965), de la imposibilidad de formular una noción de índole universal sobre la Bu fe, debido no solo a la multiplicidad de asuntos que comprende, sino por su vasto uso en los regímenes legales; esta imposibilidad persiste, pese a los esfuerzos de algunos doctrinantes por diferenciarla de acuerdo a la función que cumple debido a que no es posible formular nociones generales, que por vía de

adecuación vayan a establecer consecuencias particulares”. (p. 23), sino un conjunto de parámetros que necesitan ser establecidos de distinta forma según la materia a la que se refieran y el lugar que se les asigne en el régimen legal.

El aspecto sobre el que, si hay consenso en la doctrina, advierte De La Puente (1996), radica en que la Bu fe es un componente de la vida del hombre, que en el sistema legal no se inserta tal como es en la realidad, sino que, se le adicionan aspectos técnicos, adquiriendo de esta forma un alto grado de indeterminación. Así pues, la Bu fe no es elaborada por los legisladores, sino que ellos con base a la realidad les asignan su contenido y la implantan determinadas restricciones. (López, 2000, pp. 11-12). En este contexto, la Bu fe se transforma en civil, como consecuencia de la incorporación a la esfera legal de una máxima asociada al comportamiento del individuo en todas sus relaciones, que requirió ser normada para generar efectos legales. (López, 2000).

A partir de esta consideración y dada la importancia que dentro de la legislación civil tiene la Bu fe, doctrinalmente se han formulado diversas nociones, algunas de las cuales precisan que la Bu fe trasciende al estado psíquico (exclusivamente interior) de la persona ya que, también corresponde al proceder íntegro del individuo. (Gonzales, 2013) esto es, se concibe la Bu fe como un comportamiento y proceder honesto o recto del individuo.

En el mismo sentido, Ferreira (1984), precisa que la Bu fe en el derecho se refiere es “la voluntad sincera, legal y fiel, en el decir, en el contratar y en el hacer”. (p. 80).

Ahora bien, permitiendo corroborar que la Bu fe es un concepto legal creado a partir de la realidad de la persona, al que se le asignan diversos significados y consecuencias, nos permitimos abordar su desarrollo en el ámbito de las *obligaciones in contraendo* en el cual la Bu fe en opinión de Monsalve (2008), es concebida en multiplicidad de formas y efectos, por lo cual abordándola como regla de conducta y con observancia a los planteamientos de Díez-

Picazo y Gullón (2019), procede explicar algunos de los significados que se atribuyen la Bu fe de la siguiente manera:

i) Como desconocimiento del perjuicio que se produce en un interés salvaguardado legalmente que pertenece a otro individuo, situaciones en los que el comportamiento se considera antijurídico, aunque honesta y correcta atendiendo el contexto en que el agente se hallaba. En esta situación, se le tiene como una casual excluyente de culpabilidad de un comportamiento que desde el punto de vista formal resulta ser ilícito, por ende, como una causal de “exoneración de la sanción o por lo menos de atenuación de la misma”. (Monsalve, 2008, p. 36).

ii) Se le asigna a la Bu fe la facultad de generar particulares deberes de comportamiento “exigibles”. (Monsalve, 2008, p. 36), en cada situación, de conformidad con el carácter del vínculo jurídico y el propósito que las partes procurar alcanzar con ellos. Los contratantes no solo se obligan a lo que ellos pactan o a lo que la norma prevé para el caso concreto sino, a todo lo que en circunstancia se exige. En este contexto continúa explicando Monsalve (2008), la Bu fe se debe considerar como honestidad e integridad en el acuerdo. Implica, una determinada conducta o una forma de comportarse que los contratantes deben observar en el desarrollo “de las relaciones jurídicas y en la celebración, interpretación y ejecución de los negocios jurídicos”. (p. 36).

iii) Por último, aludiendo a Díez-Picazo y Gullón (2019), la Bu fe se entiende como una circunstancia que restringe el goce de un “derecho subjetivo o de cualquier otro poder jurídico”. (Monsalve, 2008, p. 37). A *contrario sensu*, se procede de mala fe, no solo, en el momento en que se ejercita un derecho asignándole una función socioeconómica diferente a la reconocida por la Ley a su titular, sino igualmente, cuando se ejerce de forma o en contexto que lo convierten en injusto, de acuerdo a las normas morales.

A partir de lo expuesto, nos aventuramos a afirmar que la Bu fe corresponde a ese proceder recto, honesto, lícito de la persona en sus actuaciones legales, en especial tratándose de la compraventa del inmueble objeto del Bo Vta a partir del cual, se puede colegir que, no tenía conocimiento de las otras ventas y que la transacción que él realizó no obedece al ningún acuerdo ilegal con el vendedor, sino que, por el contrario, procedió con el convencimiento de actuar de forma correcta y ajustada a la Ley, por lo cual se le puede dar preferencia en la adquisición del inmueble

2.4.4.2. La Do Vta en la jurisprudencia. La tendencia jurisprudencial que ha prevalecido en nuestro país al resolver la Do Vta es la de resolverla con fundamento en “prelación de acreedores, publicidad, Bu fe y prioridad registral; (Código Civil, Art. 1135, 1984),

A. Casación 3464-2014 Lima Norte

Inmueble objeto de litigio: Tercer piso, de la Mz. 32, sección D, Lote 8 (numeración anterior) “Asentamiento Humano Urbanización Perú, Primera Zona”, Barrio La Esperanza en San Martín de Porres, Código Predial número P01283885, independizado de Ficha Matriz P01156100 del Registro Predial Urbano de Lima. (Casación 3464-2013. Lima Norte, cons. 1, 2015).

Propietario, vendedor común: Lucila Ortenciana Altamirano Dongo

Títulos:

Demandante (en adelante Dte): Jorge Vicente Chávez Guillerhwa, minuta de Compraventa de 31 de octubre de 1988, Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, le Tras la totalidad del inmueble “ubicado en Av. Perú No. 1758, 1760 y 1760-A, Ficha Matriz P01156100 del Registro Predial Urbano, donde se encuentra registrado su propiedad e independizado en cuatro partes”, (Casación 3464-2013. Lima Norte, cons. 1, 2015), no pudo inscribirlo en la “ficha independizada debido a la compra venta fraudulenta realizada por los

codemandados”. (Casación 3464-2013. Lima Norte, cons. 1, 2015). Su título tiene fecha cierta anterior a demandados.

Su registro se realizó el 3 de julio de 2001 como consecuencia de la sentencia del Cuarto Juzgado Civil del Cono Norte Lima. (20/12/2000), que declara fundada la demanda de otorgamiento de Escritura Pública y ordena a Luciana Ortenciana Altamirano Dongo, otorgue la Escritura Pública de transferencia. (Casación 3464-2013. Lima Norte, cons. 2, 2015).

Demandados (en adelante Ddos): Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, Jackielin Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano. (hijos de vendedora común). “Formulario de Transferencia” de 15/3/2001 se encuentra debidamente inscrito, niegan que Lucila Ortenciana Altamirano Dongo haya sido propietaria del inmueble

Pretensiones del Dte: se declare mejor Do Pro sobre el inmueble, dejar sin efecto legal todo título o inscripción vaya en contra de la sentencia judicial de mejor derecho de propiedad. (Casación 3464-2013. Lima Norte, cons. 2, 2015).

Contestación demanda: alegan falsedad de la minuta del demandante, sin probarla. Sostienen que el “Formulario de Transferencia” de la Pro de 15 de marzo de 2001 se encuentra debidamente inscrito en fecha anterior a la del demandante, niegan que Lucila Ortenciana Altamirano Dongo haya sido propietaria del inmueble,

Sentencia Primera Instancia: El Juzgado Civil declara fundada la demanda.

Sentencia de segunda instancia: la Sala confirmó la sentencia del a quo

Recurso de Casación declarado infundado.

Fundamentos de la Corte Suprema de justicia:

En cuanto a la validez de la minuta de compraventa en favor del demandante se desestimó de plano por dos motivos: i) pretende una nueva valoración a una prueba, lo que no es materia del recurso de casación. (Código Procesal Penal, Art. 384, 2004) y, ii),

judicialmente se declaró fundada la demanda de otorgamiento de escritura producto de lo cual ya está inscrito. (Casación 3464-2013. Lima Norte, cons. 5, 2015).

Es notorio que el Do Pro de Ddos, fue inscrito en Registros Públicos antes que el del demandante, para otorgar prevalencia al derecho que primero se inscribe, se requiere demostrar la Bu fe de la inscripción, lo que no ocurre en este asunto, pues su derecho fue otorgado por su señora madre, quien también ha sido demandada y sabía de la Tras el inmueble en litigio al accionante, “hecho de que se presume tenían conocimiento sus hijos, los codemandados Jackielin Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano, dado el vínculo materno filial que los une”. (Casación 3464-2013. Lima Norte, cons. 6, 2015), a lo que se debe sumar los distintos procesos judiciales en los que se ha discutido su Tras Pro.

Respecto al principio de Prioridad registral, (Código Civil, Art, 2016, 1984), en criterio de Roca Sastre es aquel con fundamento en el cual “el acto registral que primeramente se inscriba en el Registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente o con superioridad de rango a cualquier acto registrable”. (Casación 3464-2013. Lima Norte, cons. 7, 2015), que siendo contrario o lesivo no se hubiera inscrito, aunque su fecha sea anterior, no obstante, en el caso de concurrencia de acreedores se debe dar una aplicación sistemática con el Código Civil (1984), respecto a “que 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”. (Casación 3464-2013. Lima Norte, cons. 7, 2015), en este caso se ha establecido que la inscripción de los Ddos, aun cuando anterior a la del Dte, no se efectuó de Bu fe y como hijos de la vendedora Dda, conocían de la venta primigenia al Dte, amén del “presumible conocimiento de los diversos procesos judiciales existentes entre las mismas partes. Por tal razón, han preferido (siempre de conformidad con lo estipulado por la

norma en comentario) el título de fecha cierta más antiguo, que corresponde al demandante”. (Casación 3464-2013. Lima Norte, cons. 7, 2015).

Por la causa mencionada, no se puede preferir su título pese a que la Tras de Pro del demandante no estaba inscrita, por lo que, “al no cumplirse el presupuesto Código Civil, Art. 2014 (1984), no puede aplicarse su consecuencia jurídica”. (Casación 3464-2013. Lima Norte, cons. 8, 2015).

B. Casación 2760-2014 Lambayeque

Inmueble objeto de litigio: Lote 13, Mz. N, extensión 160 M2, urbanización “Ciudad del Chofer”, Chiclayo.

Propietario, vendedor común: Asociación de propietarios de la “Ciudad del Chofer Procesional de Chiclayo”.

Contratos de Compraventa:

Dte: Santos Tapia Fernández, Escritura Pública de compraventa de marzo 18 de 1996, inscrita en la Ficha Registral 181372.

Ddos: Ana María Lescano Llanos y Juan Alberto Polo Lescano: Minuta de compraventa de 1990.

Pretensiones Dte: se declare mejor Do Pro sobre el inmueble, su entrega, pago de indemnización por danos y perjuicios y costas y gastos del proceso.

Contestación demanda: i) Ana María Lescano Llanos argumenta que: su Do Pro está demostrado con la minuta de compraventa que se antepone cronológicamente a la del Dte, lo que conduce a que se dé, prevalencia a su título por ser de fecha más antigua que la de aquel. La Tras Pro se perfeccionó al suscribir la minuta, para ello no se requiere de la inscripción, por lo que el reconocimiento de una indemnización “deben seguir la misma suerte”. (Casación 2760-2014. Lambayeque, cons. 2.2.1, 2015).

Juan Alberto Polo Lescano: Coincide en lo esencial con lo manifestado por la otra demandada y en cuanto a la indemnización indica que el accionante no precisa en que esfera de la Responsabilidad Civil se produce.

Sentencia primera instancia: El séptimo Juzgado Civil de Chiclayo declara fundado en parte la demanda, declarando infundado el extremo de la indemnización de perjuicios por no haberse probado.

Sentencia de segunda instancia: Al resolver el recurso de apelación interpuesto por Ana María Lescano Llanos, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, revoca la sentencia del a quo y “reformándola la declara infundada en todos sus extremos”. (Casación 2760-2014. Lambayeque, cons. 4.1, 2015).

Recurso de Casación declarado fundado.

Fundamentos de la Corte Suprema de justicia: Que ante las posiciones asumidas por las partes en el litigio consideró: Que el Do Pro de la accionante esta salvaguardado “bajo los principios registrales de legalidad, publicidad, legitimación y buena fe registral”. (Casación 2760-2014. Lambayeque, fd. 7, 2015), por haberlo adquirido del propietario inscrito y haber procedido a inscribirlo. De manera que, en este caso, se debe aplicar el principio de prioridad registral (Código Civil, Art. 2016, 1984), dado que los demandados para demostrar su Do Pro únicamente tienen una minuta, la que evidencia que la adquirieron de su primer dueño, es decir a la Asociación de propietarios de la “Cuidad del Chofer Procesional de Chiclayo” pero este documento no fue inscrito lo cual constituye “el mecanismo eficiente que la ley civil prevé para oponer derechos en casos de existir conflictos entre derechos reales con respecto a un mismo inmueble”. (Casación 2760-2014. Lambayeque, fd. 7, 2015).

Aun cuando “la inscripción del título en los Registro Públicos” no es un acto constitutivo del Do Pro pues el Código Civil (1984), prevé que la Tras Pro puede ser

inclusive verbal, no obstante, cuando colisionen dos títulos de propiedad cuyo objeto es el mismo inmueble mutuamente incompatibles, esto es, cuando confluyan diferentes Der Re, “el ordenamiento jurídico, debe optar por alguno de dichos títulos, formulando reglas de preferencia y oponibilidad a fin de determinar cuál de ellos debe prevalecer frente al otro”. (Casación 2760-2014. Lambayeque, fd. 8, 2015).

En este contexto, cuando los dos Do Pro están inscritos se deben aplicar los principios de: prioridad (Código Civil, Art. 2016, 1984), y oponibilidad (Código Civil, Art. 2019, 1984), los cuales precisan que “la prioridad en el tiempo, determina la preferencia de los Derechos que otorga el registro y que para oponer derechos reales sobre inmuebles”. (Casación 2760-2014, Lambayeque, fd. 8, 2015), respecto de quienes tienen similares derechos sobre el mismo bien, es necesario que el derecho que se opone se haya inscrito antes en el tiempo, con relación al que se quiere contraponer.

Las normas mencionadas son concordantes con lo normado por el Código Civil, Art. 1135 (1984), el cual, alude a la situación en que, respecto de un solo bien inmueble concurren diversos acreedores “a quienes el mismo deudor se ha obligado en entregarlo”. (Casación 2760-2014 Lambayeque, fd. 9, 2015), se da preferencia al acreedor de Bu fe que: i) Primero inscribió su título; ii) De no haberse inscrito el (los) título (s) se da preferencia al acreedor que ostente el título que fue primero en el tiempo, es decir, “con fecha cierta más antigua”. (Código Civil, Art. 1135, 1984), de lo que se deduce: que la primera circunstancia de preferencia del título no es su antigüedad, sino la inscripción en Registros Públicos, por lo cual se amparó la pretensión de la demandante, al haber inscrito su título.

C. Casación 1634-2015 Cajamarca (Gómez, 2020, p. 130.)

Inmueble objeto de litigio: inmueble ubicado en la Av. San Martín de Porres N° 320, Cajamarca, Partida Registral Electrónica N° 11080231.

Propietario, vendedor común: Julia Rosa Trigoso Ordas, propietario inscrito en la Partida Registral Electrónica N° 1108023.

Títulos:

Dte: Otón Gerardo García Quiroz, contrato de compraventa del 10 de abril 2012, inscrito en el Registro de Predial, inscrito el 16 de abril 2012 en la Partida Registral Electrónica N° 11080231, Asiento C00003.

Ddos: Carla Paola Huaccha Posadas, curadora procesal de Arminda Ortiz Castillo fallecida y la poseedora Fredesvinda Ortiz Castillo, cuenta con Escritura Pública de compraventa de fecha anterior al título del demandante”. (Gómez, 2020, p. 130).

Pretensiones del Dte: se declare mejor Do Pro sobre el inmueble, reivindicación y accesoriamente el desalojo.

Contestación demanda: i) Fredesvinda Ortiz Castillo, refirió que la señora Julia Rosa Trigoso Ordas, vendió por Escritura Pública del 14 de febrero de 2008 el inmueble a su hermana fallecida Arminda Ortiz Castillo, siempre han residido en el inmueble, tal como lo conoce el demandante a quien conoce como su vecino colindante, la vendedora de mala fe vendió al demandante por ello fue denunciada por estelionato.

ii) Carla Paola Huaccha Posadas, curadora procesal de Arminda Ortiz Castillo fallecida. Solicita la aplicación del Código Civil (1984), en cuanto a la concurrencia de acreedores de bien cierto y en consecuencia “preferirse al que primero inscribió o en defecto al que tiene título de fecha cierta más antiguo y de buena fe, deberá probarse la buena fe de los concurrentes ya que manifiestan tener escritura pública e inscripción registral”. (Gómez, 2020, p. 131).

Sentencia Primera Instancia: El Juzgado Civil declara fundada la demanda.

Sentencia de segunda instancia: Revoca y declara infundada la demanda

Recurso de Casación declarado infundado.

Fundamentos de la Corte Suprema de justicia: Confirma la mala fe del Dte, dado que, por ser vecino colindante, conocía que la Dda ejercía posesión sobre el inmueble, hecho confirmado por la carta notarial que le envió, no obstante, no indagó sobre esta circunstancia, no es verosímil que, desempeñándose como empresario propietario de un Hospedaje, no indagara por el derecho de su vecina que residía en el inmueble por muchos años y no interrogara al vendedor sobre la razón por la que ella ocupa el inmueble, lo que lleva concluir a la Corte Suprema que él conocía que la posesión de su vecina al efectuarse la Tras Pro. Adicionalmente, plantea que “en el ordenamiento jurídico la publicidad material, inmediata y real”. (Gómez, 2020, p. 132), generada en la posesión hace amparable al poseedor.

En Criterio de la Corte Suprema de Justicia, en este caso el Dte se valió de la inscripción en los Registros Públicos para gozar ilícitamente un inmueble. Tampoco le asiste el Do Pro dado que la persona que se lo enajeno ya lo había enajenado, y de acuerdo al Código Civil (1984), habiendo Tras Pro no puede enajenar lo que ya no le pertenece.

De esta forma, la demanda de Casación “por infracción normativa del (Código Civil, Art. 2012, 1984; Gómez, 2020, p. 132), no se acogió por cuanto: i) El artículo 2012 el conocimiento registral no constituye un requisito para revocar lo resuelto por el a quo, se fundamentó en casación no vinculante; ii) El artículo 2013 en tanto no se rectifique o invalide el título objeto de la inscripción tiene validez para el demandante “y no se aplican contra la posesionaria que es ajeno al derecho”. (Gómez, 2020, p. 132); y, iii) El artículo 2014 por cuanto, la Bu fe del tercero es esencial, siendo precisamente la que debe demostrar el Dte, en la concurrencia de acreedores de inmueble conforme al Código Civil (1984), pues la norma establece como criterio de preferencia: -al que primero inscribió su derecho, alternativamente, iv) Al de título de fecha cierta más antigua.

Adicionalmente, la Corte Suprema plantea que para la aplicación del artículo 2014 se requiere concomitantemente:

a) Adquiriente a título oneroso;

b) Adquiriente que actúe de Bu fe, tanto en la celebración del acto jurídico donde nace su derecho, como al momento de inscribirlo, la Bu fe constituye una presunción iuris tantum, debido a lo cual perdura mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro;

c) Otorgante tenga registralmente capacidad para otorgar el derecho;

d) Adquiriente inscriba su derecho;

e) Que de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante. (Gómez, 2020, p. 133).

En este asunto considera la Corte Suprema que la Dda es Pro y tiene la posesión, situación, consolidada, evidente, incuestionable y pública. Adicionalmente, se debe tener presente que la Pro sin la posesión no tiene razón de ser, por ende, la omisión en la comprobación de los actos posesorios constituye un indicio de engaño del Dte, a lo que se añade el hecho de ser empresario, la carta notarial; enviada, ser vecino colindante; las que valoradas en conjunto destruyen su Bu fe, descalificando su derecho de manera que, no resulta viable oponer su título inscrito al de los Ddos que es anterior y de fecha cierta.

D. Casación 1988-2018 San Martín

Inmueble objeto de litigio: Lt. 1, Mz. B, ubicado frente al jirón Veinte de Abril, sin número, extensión 281.55 m², Barrio Calvario, distrito y provincia de Moyobamba, Partida registral No. 11054541, el que hacía parte del predio matriz de Partida número 11000710, de la que fue independizado junto con otros inmuebles por Resolución de la gerencia del BBVA No. 224-2013.MPM/GDUR. (Casación 1988-2018. San Martín, 2020).

Propietario, vendedor común: Leonor Peña Domínguez y BBVA Banco Continental – Sucursal de Moyobamba.

Títulos:

Dte: Hilder Pérez Tenorio, testimonio de escritura pública de compra venta de octubre 12 de 2013 suscrita por Leonor Peña Domínguez.

Ddos: BBVA filial Moyobamba. minuta y la escritura pública de 22/7/2010 suscrita con “Leonor Peña Domínguez, constituyendo una primera y preferente hipoteca por un crédito US\$140,000.00 sobre el inmueble inscrito de Partida número 11000710, y posteriormente suscribieron contrato de ampliación de garantía hipotecaria d15 de junio de 2012, por US\$400,000.00”. (Casación 1988-2018. San Martín, cons. 1.B, 2020).

Pretensiones del Dte: Se declare mejor Do Pro sobre el inmueble, restituyéndose su Do de propietario y que se declare la prioridad registral respecto del inmueble inscrito en la Partida Matriz número 11000710. Al momento de la compra el inmueble no estaba gravado. El 22/10/2013, se inscribió en la sección de gravámenes y cargas de la Partida número 11054541, “una rectificación de error material, trasladando la hipoteca inscrita en el asiento D00009 y su ampliación inscrita en el asiento D 00011, ambas de la Partida Matriz número 11000710, hipoteca constituida a favor del BBVA Banco Continental – Sucursal de Moyobamba”. (Casación 1988-2018, cons. 1.A, 2020), ante el impago de la hipoteca el BBVA filial Moyobamba, inicio un proceso de ejecución de garantías ante el Juzgado Mixto de esa ciudad pidiendo “la ejecución y remate de varios predios, entre ellos, el predio matriz inscrito en la Partida número 11000710, adjudicándosele ante la falta de postores”. (Casación 1988-2018. San Martín, cons. 1.A, 2020) y, por haber adquirido el inmueble independizado con fundamento en los principios de publicidad y buena fe registral, debe conservarse su adquisición.

Contestación demanda:

i) **BBVA** se declare infundada la demanda por cuanto la inscripción del Do del accionante no es más antigua que la suya dado que, el banco suscribió con Leonor Peña

Domínguez, minuta y la escritura pública de 22 de julio, pro la cual se constituyó primera y preferente hipoteca por una suma de dinero en dólares americanos sobre el inmueble inscrito de Partida número 11000710, y posteriormente junio 15 de 2012 contrato de ampliación de garantía hipotecaria, otro monto dinerario en dólares americanos. (Casación 1988-2018. San Martín, cons. 1.A, 2020); 2. Debido a la falta de pago, inicio el proceso de ejecución de garantía, en el que al no poderse rematar por falta de postores se le adjudico, no pudiendo inscribir su adquisición por maniobras de los demandados en ese proceso. 3) fue cierto al momento en que el demandante adquirió el bien no estaba gravado no siendo cierto que “la inscripción de su adquisición sea más antigua que la inscripción de la hipoteca, pues la primera hipoteca es del 3/8/2010 y la ampliación de 18/6/2012”. (Casación 1988-2018. San Martín, cons. 1.B, 2020).

Leonor Peña Domínguez: contestó “la demanda señalando que corresponde a la judicatura emitir la sentencia en la cual determine cuál de los títulos tiene mayor valor jurídico, para darle prioridad respecto del otro”. (Casación 1988-2018. San Martín, cons, 1.C, 2020).

Sentencia Primera Instancia: El Juzgado Civil declara infundada la demanda.

Sentencia de segunda instancia: confirmo la sentencia de primera instancia.

Recurso de Casación declarado infundado.

Fundamentos de la Corte Suprema de justicia: Una de las causales de casación alegadas fue la infracción normativa del art. 139, inciso 5 de la Norma Fundamental dado que las instancias no valoraron las pruebas ofrecidas y no hubo pronunciamiento respecto de los argumentos expuestos, lo cual a criterio de la Sala se adscribe en una indebida motivación, cargo que fue desestimado al verificar las instancias procedieron de conformidad con el mandato constitucional denunciado.

Retomando el considerando sexto de la sentencia del a quo, la Sala recordó que: pese al error en el registro que perjudicaba la Partida Registral del inmueble independizado, pues desde 2010 y 2012 existían una hipoteca y una ampliación de la misma respectivamente; el accionante, sabía de ese error, lo que es demostrativo de que no procedió de Bu fe e inclusive registro su Do Pro con posterioridad a la inscripción de la hipoteca y su aplicación en la partida independizada que corresponde al inmueble que adquirió. En términos generales, la Bu fe favorece a quien compra un bien, con la condición de que no se demuestre que sabía del error o inexactitud registral, lo que no ocurre en este caso, pues como se explicó, el accionante, sabía de los gravámenes que afectaban al predio matriz al figurar en su Partida 11054541, de la que se independizó el inmueble con Partida 11000710 inscrito el 5/09/2013. El principio de publicidad – Código Civil (1984), corresponde una presunción de derecho o iuris et de iure-, dado que permite presumir, sin que se pueda oponer prueba en contrario; que el individuo conoce los actos inscritos, de suerte que, el demandante al negociar su bien debía conocer los gravámenes que afectaban el predio matriz del cual se independizó, esto es: “la hipoteca (asiento D00009) y su ampliación (asiento D00011) de la Partida Matriz N°11000710 a favor del BBVA filial Moyobamba, inscripciones efectuadas el 3/8/2010 y 18/6/2012, respectivamente”. (Casación 1988-2018. San Martín, cons.7.2, 2020).

En estas circunscritas, se consideró que el comprador adquirió la Pro, de quien no tenía un predio no gravado, dado que incumplimiento en el “traslado de los gravámenes del predio matriz al predio independizado, no enerva esta presunción, tal situación no podía ser ignorada por un comprador diligente, conforme los principios de Publicidad Registral y de Tracto Sucesivo- (Código Civil, Art. 2012, 1984; Casación 1988-2018. San Martín, cons.7.2, 2020), debido a lo cual no lo ampara la presunción de Bu Fe registral. En concreto:

El demandante adquirió el derecho de propiedad de aquella persona que aparecía en el registro como titular del bien inmueble independizado (Asiento C00001 de la Partida

11054541), habiendo inscrito el suyo (Asiento C00002) después de la rectificación del error material con la cual se procede a trasladar la Hipoteca inscrita en el asiento D00009 y su Ampliación inscrita en el Asiento D00011 de la Partida Matriz N° 11000710, otorgadas por el codemandado a favor del Banco demandado (Asiento D00002). (Casación 1988-2018. San Martín, cons.7.2, 2020).

Al analizar las infracciones normativas de índole material invocadas en el Recurso de Casación la Corte Suprema de Justicia preciso: i) Respecto al Código Civil (1984), preciso que, constituye una defensa del comprador, en el caso de que el título de quien le transfirió se afecte al “ser declarado nulo, rescindido o resuelto”. (Casación 1988-2018. San Martín, cons.11, 2020), debió a que no estaban inscritas en Registros Públicos, en estas circunstancias, ese tercero que adquirió el Do Pro “de él, mantendría la adquisición, siempre que haya adquirido a título oneroso, de buena fe e inscrito el derecho adquirido”. (Casación 1988-2018. San Martín, cons.11, 2020).

En este caso, no resulta aplicable esta norma para lograr la prevalencia del título del demandante por cuanto, “el derecho de la vendedora no ha sido anulado, rescindido o resuelto”. (Casación 1988-2018. San Martín, cons.14, 2020).

ii) Respecto al artículo 1135. Para establecer la preferencia esta norma prevé tres situaciones:

1) Si hay derecho inscrito sobre el inmueble, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito; 2) En defecto de inscripción se prefiere al acreedor que tenga documento fecha cierta más antigua; y, 3) En defecto de inscripción y de documento de fecha cierta, se prefiere a quien tenga el título de fecha más antigua. (Casación 1988-2018. San Martín, cons.19, 2020).

Por lo cual, la interpretación propuesta por el actor es errada, al pretender que desde el inicio se prefiera al acreedor de Bu fe con título de fecha más antigua, sino que, al no haberse

inscrito derecho real alguno respecto del bien inmueble, se prefiere al acreedor de Bu fe que primero inscribió su Do, de no darse esta circunstancia, se prefiere al acreedor con el título que tiene “fecha cierta más antigua, y sólo en última instancia corresponderá optarse por el que tenga documento de fecha anterior”. (Casación 1988-2018. San Martín, cons.19, 2020).

E. Casación 34-2018 Arequipa

Inmueble objeto de litigio: Terreno ubicado en la manzana F, lote 4 de la urbanización “Las Casuarinas, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, con un área de 200.20 m², partida registral número 00450811 del Registro de Predios de Arequipa”. (Casación 34-2018. Arequipa, I, 2019).

Propietario, vendedor común: “Asociación Pro Vivienda Quinta Las Casuarinas”.

Títulos:

Dtes: “Edwin Polack Chávez y Ángela Teresa Fuentes Durand, minuta y escritura pública de compraventa de 7/12/1999”. (Casación 34-2018. Arequipa, I, 2019).

Ddos: i) Teresa de Jesús Alave Choque y José María Ortega Valdez. Poseen dos títulos: “A) Contrato de Asignación Provisional de la Asociación Pro Vivienda Quinta Las Casuarinas, de 25/08/1997, y; B) Escritura pública del 4/3/2004, otorgada en el proceso de otorgamiento de escritura pública”. (Casación 34-2018 Arequipa, II, 2019).

Pretensiones de los Dtes: Pretensión principal que se declare el mejor Do Pro a su favor respecto del inmueble previamente indicado; y, en forma acumulativa, objetiva, originaria y accesoria se disponga el pago de indemnización por daños y perjuicios.

No han podido entrar en posesión de su bien porque el 6/12/1999, la asociación vendedora, comprobó que, sobre él, ejercían posesión ilegítima los Ddos, usurpándolo.

Aducen los Ddos ser Pro del inmueble, con fundamento en un documento de naturaleza privada expedido por la asociación vendedora signado como “Contrato de Asignación Provisional del 25/08/1997”. (Casación 34-2018. Arequipa, II, 2019), no

obstante, la mencionada asociación por “acuerdos de la Asamblea General del 19/3/1999, 29/5/1999 y de 20/5/1999, depuraron a los demandados de su padrón”. (Casación 34-2018. Arequipa, II, 2019). determinaciones notificadas por medio de cartas notariales, debido a lo cual el Do insertado en el título se extinguió.

La renuencia de entregar del inmueble por los demandados ocasiono perjuicios a los demandantes: lucro cesante y daño emergente.

Contestación demanda:

i) “Teresa de Jesús Alave Choque y José María Ortega Valdez. Poseen dos títulos: A) Contrato de Asignación Provisional de la Asociación Pro Vivienda Quinta Las Casuarinas, de 25/8/1997, y; B) escritura pública del 4/3/2004, otorgada en el proceso de otorgamiento de escritura pública”. (Casación 34-2018. Arequipa, II, 2019).

El título de los Dtes es simulado y posterior al suyo, como lo reconocen ellos mismos en el numeral tercero de su demanda, al aludir a su posesión previa, lo que hace incomprensible que, con todo ello, adquirieran el inmueble.

Jamás fueron depurados de la Asociación vendedora.

ii) “Asociación Pro Vivienda Quinta Las Casuarinas”. (Casación 34-2018. Arequipa, II, 2019), integrada al proceso oficiosamente. Ella depuro a la demandada Alave Choque, a la que con anterioridad se le asignó el inmueble objeto del proceso, notificándole que para recuperarlo debía reintegra una suma de dinero, decisión que no fue impugnada por ex socia, quien, además se enteró de que el bien se asignó a los Dtes.

Sentencia Primera Instancia: El Juzgado Civil declara infundada la demanda, declarándola nula y profiriéndose una nueva sentencia que, declaró fundada la demanda de mejor Do Pro e infundada la indemnización por daños y perjuicios, con los siguientes fundamentos:

No se ha controvertido la Bu fe de Ddos al adquirir el inmueble por “Contrato de Asignación Provisional de la Asociación Pro Vivienda Quinta Las Casuarinas, de 25/8/1997”. (Casación 34-2018. Arequipa, VI, 2019).

No ocurre lo mismo, al inscribir el título expedido por el Juez en el proceso de otorgamiento de escritura pública, pues para la época: - los Ddos sabían de su depuración de la Asociación, por notificación a través de sendas Cartas Notariales diligenciadas el 24/02; 25/02; 26/08 y 7/11/1999; - conocían que el inmueble se había enajenado en favor de los Dtes, pues el 20/11/2000 habían interpuesto demanda de nulidad de acto jurídico en su contra; - el proceso de otorgamiento de escritura , lo iniciaron el 23/12/1999. (la escritura se otorgó el 4/3/2004), esto es luego de haber sido depurados de la asociación y de conocer de la Tras Pro en favor de los Dtes, por ello esta inscripción se considera de mala fe.

En cuanto a los Dtes, al haber adquirido en inmueble estando en posesión de él los Ddos no es constitutivo de mala fe, a la Dda Alave Choque producto de la depuración de la Asociación vendedora, no le asistía derecho alguno sobre el bien, existiendo pruebas que demuestran su depuración, la notificación de esta decisión y la falta de impugnación de esta determinación por su parte.

Al respecto, era sensato que los Dtes consideraran que la posesión ejercida por los co Ddos Alave Choque y Ortega Valdez, no constituía un inconveniente para la negociación, por cuanto como lo acepto el segundo de los Ddos su posesión inicio el 27/10/1999, es decir, luego de conocer la depuración de Alave Choque.

Dado que, no se otorga preferencia con fundamento en la inscripción del título se debe establecer cual es de fecha cierta más antigua: i) el título de los demandantes lo constituye la Escritura Pública de 07/12/1999; y, ni) título de los demandados documento privado del 25/08/1997, fecha cierta 23/12/1999, por legalización, de lo que se deduce que

esta calidad la ostenta el título de los demandantes, por consiguiente, le asiste el mejor derecho de propiedad conforme. (Código Civil, Art. 1135, 1984).

Sentencia de segunda instancia: confirmo la sentencia de primera instancia, con las siguientes consideraciones:

La posesión del inmueble por los demandados, para este asunto es intrascendente pues lo que se pretende es establecer la prevalencia de los títulos que existen sobre el inmueble en litigio.

De acuerdo a lo previsto por el artículo 1135, se debe dar prevalencia al Pro con título inscrito, en este caso los demandados, aunque realizada muchos años después de la adquisición del bien, cuando ya se había presentado controversia sobre el bien, habida cuenta de que, en tanto se adelantaba el proceso de otorgamiento de escritura pública, simultáneamente se tramitaba el de nulidad de acto jurídico, lo que permite deducir que los demandados a pesar de saber que se había vendido el inmueble a los demandantes los inscribieron en Registros Públicos, lo que es demostrativo de la mala fe, por ende, no tiene Bu fe registral y por lo tanto tampoco la preferencia del (Código Civil, Art. 1135, 1984; Casación 34-2018. Arequipa, fj. 12, 2019).

El asunto se debe resolver aplicando el principio “*priori in tempore, potior in iure*” establecida en la segunda parte del Código Civil (1984), al referirse que debe preferirse al propietario cuyo título sea de fecha cierta más antigua”. (Casación 34-2018. Arequipa, fj. 13, 2019), en este caso los demandantes tienen Escritura Pública del 7/12/1999 y demandados contrato privado de “Contrato de Asignación Provisional” del 25/08/1997, certificado el 23/12/1999, elevado a Escritura Publica el 24/3/2007, por consiguiente, el título de los codemandados no es oponible al título de los demandantes. (Casación 34-2018. Arequipa, fj. 13, 2019).

Recurso de Casación declarado fundado.

Fundamentos de la Corte Suprema de justicia: en este acápite nos referiremos a los planteamientos planteados por la Corte Suprema de Justicia relacionados con la concurrencia de acreedores o Dob Vta, así:

La Corte parte por precisar que, en este asunto, estamos en las situaciones regladas por el Código Civil (1984), es decir, una persona trasfiere un inmueble en dos oportunidades volviéndose deudor de ellos.

La referirse al mejor Do Pro de los demandados, preciso que su labor girara en torno a establecer la adecuada aplicación del precepto del Código Civil (1984), por ende, determinar que título tiene preferencia frente a otro.

En oposición a la sentencia de vista, para Corte Suprema el hecho de que los Ddos hayan inscrito su título después de más de 10 años de la adquisición del inmueble, no es demostrativa de mala fe “ya que, en el sistema registral peruano, la inscripción es declarativa y no constitutiva de derechos”. (Casación 34-2018 Arequipa, fj.20, 2019).

Tampoco demuestra mala fe, el proceso de otorgamiento de escritura pública que iniciaron, dado que con esta clase de acción se pretende “formalizar un acto jurídico no solemne, conforme se advierte del (Código Civil, Art. 1135, 1984; Casación 34-2018. Arequipa, fj.20, 2019), lo que interesa es que haya un acto jurídico anterior, siendo en este caso la asignación a los demandantes, no resulta acertado deducir “mala fe en el actuar de quien busca tutela jurisdiccional ante la negativa del deudor de cumplir su obligación”. (Casación 34-2018. Arequipa, fj.20, 2019).

Del mismo modo, la circunstancia de que los demandando iniciaran un proceso de nulidad de acto jurídico contra de los accionantes, a fin de establecer la nulidad de su título, no constituye mala fe “pues, es entendible que quien toma conocimiento que su bien ha sido

transferido a tercera persona busque defender su derecho de propiedad”. (Casación 34-2018. Arequipa, fj.20, 2019).

Con fundamento en lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia concluyó que al hallarse inscrito en Registros Públicos el título de los codemandados y que esa inscripción “no ha sido efectuada de mala fe, debe preferirse su título frente al de los demandantes, conforme a las reglas estipuladas en el (Código Civil, Art. 1135, 1984; Casación 34-2018. Arequipa, fj.21, 2019).

2.2.5. Nulidad del segundo contrato en la doble venta inmobiliaria

Fue producto de los Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2020), que la jurisprudencia Nacional se ocupó de la segunda venta en la Doble Venta inmobiliaria. En efecto, uno de los aspectos analizado por los magistrados se desarrolló dentro en torno al interrogante “¿Es nulo o válido el segundo contrato de compraventa de bien inmueble celebrado por el mismo vendedor con un diferente comprador?”. (Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2020, p. 1).

Sobre el particular existieron dos posturas:

1) La primera en la que la respuesta al mencionado interrogante fue que: ese segundo contrato es nulo por una, varias o todas “las siguientes causales: i) finalidad ilícita; ii) objeto jurídicamente imposible; y/o, iii) ser contraria a las normas que interesan al orden público o las buenas costumbres”. (Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2020, p. 1), la cual finalmente fue adoptada por la mayoría de los magistrados.

2) La segunda en la que respuesta al interrogante fue que: ese segundo contrato es “válido pero susceptible de ser declarado ineficaz frente al primer al primer comprador, para lo cual se deberá tener en cuenta la aplicación de las reglas establecidas en el (Código Civil, Art. 1135, 1984; Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2020, p. 2).

Atendiendo al objeto de esta investigación, nos limitaremos a analizar los fundamentos de la primera posición que fue la que finalmente se adoptó.

El sustento de la primera posición parte de advertir que, conforme a lo prescrito por el artículo novecientos cuarenta y nueve del Código Civil (1984), “La sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario del mismo, al momento de la celebración del segundo contrato de compraventa el vendedor ya no tenía en su esfera jurídica la propiedad del bien”. (Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2020, p. 2), lo que implica que, para la segunda venta el inmueble ya sería ajeno, pues reitérese, el vendedor ya lo había transferido al primer adquirente; por lo que a juicio de los Magistrados ese contrato deviene en nulo una, varias o todas “las siguientes causales: i) Finalidad ilícita; ii) Objeto jurídicamente imposible; y/o, iii) Ser contraria a las normas que interesan al orden público o las buenas costumbres”. (Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2020, p. 2; Código Civil, 1984), las cuales, atendiendo al suceso concreto, se pueden estructurar aisladamente o en simultáneo, tal como lo puede plantear el accionante o declarar el Magistrado.

i) Finalidad ilícita, de acuerdo a la experiencia el individuo que vende un inmueble por segunda oportunidad, escondiendo la primera transacción al segundo adquirente, direcciona su conducta a “defraudar”. (Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2020, p. 2), a quien primero compra el inmueble, conducta que, por demás, se podría subsumir en el tipo penal de estelionato.

ii) “Objeto jurídicamente imposible”. (Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2020, p. 3), se constituye como causal de nulidad del segundo contrato de compraventa dado que no es posible, que un individuo venda un inmueble del que no es Pro, habida cuenta que, de acuerdo al sistema de Tras Pro

consensualista adoptado por nuestro régimen jurídico, al momento de efectuar la segunda venta el transferente había dejado de ser Pro.

iii) Ser contraria a las normas que interesan al orden público o las buenas costumbres, esta causal se soporta en la naturaleza “inviolable”. (Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2020, p. 3), del Do Pro previsto en el artículo setenta de la Norma Fundamental, materializada en que conforme a lo previsto en el artículo novecientos cuarenta y nueve del C.C. y los otros preceptos legales, no se admite la Dob Vta de un mismo inmueble.

a) Este enfoque generaría: a) “legitimidad”. (Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2020, p. 3), para accionar vasta, sin consideración a la casual propuesta, podría accionar: el doble enajenante, así como cualquiera de los adquirentes.

b) “El segundo contrato de compraventa no sería pasible de ratificación, confirmación y en general, ninguna forma de convalidación”. (Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2020, p. 3), con autonomía de su probable inscripción o motivación con que la haya contratado el segundo adquirente.

No obstante, como se advierte en los Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2020), estos efectos no se transmiten al tercero que adquiera el inmueble del segundo comprador y que observe lo dispuesto en el artículo dos mil catorce del C.C., lo que supone que la segunda transacción haya sido inscrita y con fundamento en esa información el tercero haya adquirido el inmueble y a la vez lo hubiera inscrito.

2.3. Marco filosófico

2.3.1. La argumentación jurídica de Alexy

En conforme lo señala Larenz (1966), el método jurídico empleado en el siglo veinte, ha demostrado que la aplicación de la norma, concebida como “la simple subsunción lógica

de los hechos bajo un enunciado normativo, no puede ser tomada en serio. (Alexy, 1997, p. 23), en ocasiones la sentencia no se fundamenta en la normativa vigente y en las cuestiones fácticas demostradas en el proceso.

Esta realidad, en criterio de Alexy (1997), responde a cuatro causas: i) La falta de claridad de los términos legales empleados; ii) La posible existencia de un conflicto de leyes; iii) La inexistencia de una norma jurídica que regule determinada situación; y, iv) La probabilidad de resolver determinadas situaciones en contra de una norma vigente.

Para enmendar esta falencia, se debe postular una forma de fundamentar las decisiones judiciales, para lo cual se ha propuesto la teoría de la argumentación jurídica, concebida, interpretando a Alexy (1997), como una acción lingüística que se realiza en diferentes contextos, tales como las causas judiciales y “controversias científico – jurídicas”. (p. 34), la finalidad de esta labor es la de rectificar la aplicación de las normas. Esta acción se conoce con el apelativo de “discurso y, puesto que se trata de la corrección de enunciados normativos, como “discurso practico”. El discurso jurídico es un caso especial del discurso practico general”. (Alexy, 1997, p. 34).

Ahora bien, el discurso jurídico (en adelante DJ) puede ser considerado desde diferentes puntos de vista: i) Empírico; ii) Analítico; y, iii) Normativa, cuyos aspectos se explican a continuación y que para Alexy (1997), corresponden a los requisitos de “racionalidad del discurso jurídico”. (p. 35).

i) El punto de vista es empírico, explica Alexy (1997), si se describe o exponen situaciones como: la periodicidad de ciertos racionamientos, la interrelación entre determinadas categorías de “hablantes, situaciones lingüísticas y el uso de determinados argumentos, el efecto de los argumentos, la motivación para el uso de determinados argumentos, o las concepciones dominantes en determinados grupos sobre la validez de los argumentos”. (p. 35). Esta clase de doctrina se emplea en la actividad jurídica,

particularmente en la judicial, que evoluciona con la metodología aplicada por los estudios sociales.

ii) El enfoque es analítico “si en ella se trata de la estructura lógica de los argumentos realmente efectuados”. (Alexy, 1997, p. 35).

iii) El enfoque es normativo indica Alexy (1997), si se precisan y sustentan parámetros del razonamiento del DJ.

Estos tres puntos de vista se fusionan en el método jurídico clásico, lo cual no es equivocado dado que, ellos se encuentran vinculados de diferentes formas, así: el punto de vista empírico supone como mínimo una clasificación a grandes rasgos de diferentes supuestos, se vincula con el punto de vista normativo, al plantear el esquema lógico de los razonamientos que se puedan emplear. Mas difícil es el vínculo entre el punto de vista normativo y empírico “¿Es por ejemplo la concepción dominante en un grupo sobre la validez de un argumento, un criterio para su racionalidad?” asuntos de esta clase son los que permiten la materialización del vínculo entre el punto de vista normativo y el empírico.

El aspecto que comparten el DJ con el juicio práctico general (en adelante JPG) indica Alexy (1997), radica en que los dos, procuran la rectificación de contenidos normativos. Tanto en el argumento de un JPG como en el argumento o decisión de un DJ se formula una “pretensión de corrección”. (p. 35). El DJ corresponde a una situación particular porque la motivación se realiza dentro circunstancias que la limitan, tales como el sometimiento a la ley, la observancia de los precedentes, su concordancia con la dogmática jurídica y las restricciones de índole procedimental, aun cuando no hacen parte del DJ.

De esta forma, al considerarse que la pretensión de corrección en el DJ, alude a que las proposiciones normativas puedan ser sustentadas lógicamente en el sistema jurídico en vigor. (Alexy, 1997).

2.3.2. Características esenciales

El objetivo de los DJ es el de fundamentar una situación particular de “proposiciones normativas, las decisiones jurídicas”. (Alexy, 1997, p. 213), en la que se verifican dos formas de justificación: i) interna cuyo objetivo es el de verificar si la decisión “sigue lógicamente de las premisas que se aducen como fundamentación”. (Alexy, 1997, p. 214); y, ii) externa cuya finalidad es la rectificación de la fundamentación.

i) Justificación interna, los inconvenientes que ella presenta se analizan a través del “silogismo jurídico”, la cual se representa sencillamente a través de la fórmula:

$$\begin{aligned} \text{(J.1.1)} & \cdot \text{(1) } (x) (x \rightarrow ORx) \\ & \cdot \text{(2) } Ta \\ & \text{(3) } ORa \quad (1), (2) \end{aligned}$$

En la que:

x = Variable de dominio de personas naturales y jurídicas

a = Una constante de una persona, verbi gratia el nombre

T = Un predicado tan complejo como se quiera que representa el supuesto de hecho de la norma;

I = Propiedad del individuo

R = Un predicado, igualmente tan complejo como se quiera, que expresa lo que tiene que hacer el destinatario de la norma. (Alexy, 1997, p. 214).

El filósofo ejemplifica la cuestión de la siguiente forma:

1) El soldado debe decir la verdad en asuntos del servicio (§ 13, ap. 1 de la Ley del soldado)

2) El señor M es un soldado.

3) El señor M debe decir la verdad en asuntos del servicio. (1) (2).

J.1.1) Satisface la justificación mediante reglas universales requerida por el principio de universalidad, el cual es el sustento de la justicia formal, conforme a la cual se debe

respetar la norma que postula el deber dar un tratamiento idéntico a los seres que pertenecen al mismo grupo, lo que lleva a la observancia de una regla en la fundamentación jurídica. (Alexy, 1997, pp. 214-215).

A partir de lo expuesto, Alexy (1997), con fundamento en el principio de la universalidad propone normas de justificación interna: “J.2.1). Para la fundamentación de una decisión jurídica debe aducirse por lo menos una norma universal; y, J.2.2) La decisión jurídica debe seguirse lógicamente al menos de una norma universal, junto con otras proposiciones”. (p. 215).

Es vital que estas normas, se empleen para sustentar un precepto del Derecho positivo, al igual que cuando ella no exista. Teniendo presente que, ante la imposibilidad de deducir una norma de la ley se debe crear. (Alexy, 1997).

Estas normas de interpretación interna, no operan en los llamado casos complejos, catalogados así por cuanto:

1) La norma, contiene diversas propiedades alternativas en el supuesto de hecho, 2) cuando su aplicación exige un complemento a través de normas jurídicas aclarativas, limitativas o extensivas, 3) cuando son posibles diversas consecuencias jurídicas, 4) cuando en la formulación de la norma se usan expresiones que admiten diversas interpretaciones. (Alexy, 1997, p. 216).

En los que se debe, acudir a las siguientes reglas de justificación interna:

J.2.3) Siempre que exista duda sobre si a es un T o un M, hay que aducir una regla que decida la cuestión;

J.2.4) Son necesarios los pasos de desarrollo que permitan formular expresiones cuya aplicación al caso en cuestión no sea ya discutible.

J.2.5) Hay que articular el mayor número posible de pasos de desarrollo. (Alexy, 1997, pp. 216-221).

Finalmente, se debe tener presente como explica Alexy (1997), que la necesidad de justificación interna no es vana, dado que a través de ella se debe precisar que se requiere justificar externamente.

ii) Justificación externa

La finalidad de la “justificación externa es la fundamentación de las premisas usadas en la justificación interna”. (Alexy, 1997, p. 222), estas premisas pueden corresponder a: 1) Normas del Derecho positivo; 2) Enunciados empíricos”. (Alexy, 1997, p. 222) y 3) Las que no pertenecen a ninguna de las anteriores clases.

Estas premisas son empleadas en las diferentes metodologías de fundamentación, en este contexto la fundamentación: i) De una “norma de derecho positivo”. (Alexy, 1997, p. 222), tiene por objeto demostrar su concordancia con los parámetros de validez establecidos en el sistema legal; ii) De un “enunciado o premisa empírica”. (Alexy, 1997, p. 222), puede emplearse una gama integra de los diversos modos de comportamiento, discurrendo por los principios “de la presunción racional, hasta las reglas de la carga de la prueba en el proceso”. (Alexy, 1997, p. 222), y, iii) respecto de las premisas que no corresponden a ninguna de las categorías vistas, se emplea “la argumentación jurídica”. (Alexy, 1997, p. 222).

a) Reglas y formas de justificación externa

Las formas de argumentos y las reglas de justificación externa pueden clasificarse grosse modo en seis grupos de reglas y formas: 1) De interpretación, 2) De la argumentación dogmática, 3) Del uso de los precedentes, 4) De la argumentación practica general y 5) De la argumentación empírica, así como 6) las llamadas formas especiales de argumentos jurídicos. (Alexy, 1997, p. 223).

De esta forma, se tiene que la finalidad de la justificación externa consiste en el examen racional de las clases de argumentación presentes en estas categorías, para lo cual, a continuación, se explica brevemente cada una de ellas.

b) Argumentación empírica

Este tipo de argumentación es trascendente debido a que, tanto la argumentación jurídica como la general se incorporan “enunciados empíricos”. (Alexy, 1997, p. 223). Dependiendo de la forma de argumentación, estos enunciados son disimiles: algunos se refieren a sucesos particulares, labores específicas, motivación de los autores, etc.; otros aluden a las ciencias sociales o naturales y aquellos que aluden a actividades, acontecimientos, situación de las cosas pretéritos, actuales o por venir. Enunciados que pueden pertenecer a distintas áreas del conocimiento, verbi gratia como: las ciencias económicas, sociales, medicina, etc.

En el DJ como en el DPG, conforme a la norma de transición la persona puede en cualquier instante cambiar a un discurso empírico, no obstante, el principal tropiezo que se presenta consiste en que “el conocimiento empírico no proporciona certeza deseable”. (Alexy 1997, p. 224).

En los procesos la valoración de los hechos es trascendental. Si existe consenso, respecto a los enunciados normativos que se aceptaran, la determinación esta subordinada a los hechos que se consideraran.

c) Interpretación dogmática

Para Alexy (1997), la dogmática jurídica o del derecho puede se encuentra conformada por cinco aspectos: Es 1) Una serie de enunciados que 2) Se refieren a las normas establecidas y a la aplicación del Derecho, pero no pueden identificarse con su descripción, 3) Están entre sí en una relación de coherencia mutua, 4) Se forman y discuten en el marco de una ciencia jurídica que funciona institucionalmente, y 5) Tienen contenido normativo. (p. 246).

De esta manera, el Filósofo establece como enunciados de la dogmática jurídica: i) “Genuinos conceptos jurídicos”, que se caracterizan por que estas nociones o conceptos los

proporciona la propia norma, verbi gratia, “el contrato, la legítima defensa o el acto administrativo”. (Alexy, 1997, p. 246); ii) “Definiciones de los otros conceptos que aparecen en las normas jurídicas”. (Alexy, 1997, p. 246); iii) Los que por depender de la interpretación que se les de evidencian serias dudas de que se puedan considerar dentro de la categoría de dogmática jurídica; iv) “Enunciados que expresan una norma no extraída de la ley”. (Alexy 1997, p. 248); su admisión está subordinada al hecho de si el enunciado es admitido o siquiera debatido en el ámbito legal; v) “Descripciones y caracterizaciones de estados de cosas a cuya producción, eliminación o conservación deben servir normas individuales o grupos de normas, así como la determinación de relaciones de prioridad entre tales estados de cosas”. (Alexy, 1997, p. 249); y, vi) El establecimiento de principios, los cuales corresponden a enunciados con un grado de generalidad tan elevado, que no se pueden emplear sin incluir otras premisas contenidas en la norma y por noma general se ven condicionados por otros principios

d) El uso de los precedentes

El sustento del empleo de los precedentes, está dado por el principio de la universalidad, el cual es considerado a la vez como sustento de la noción de justicia dado que, implica “tratar de manera igual al igual”. (Alexy, 1997, p. 262), no obstante, ello evidencia una de las dificultades del uso de los precedentes, dado que no existen dos situaciones idénticas, por lo tanto, corresponde evaluar es la importancia de las diferencias. Aunque, puede acontecer que se presente una situación igual en sus aspectos trascendentes a otra ya decidida y se dese modificar la forma como se resolvió, por cuanto estos aspectos se han valorado de diferente manera. De acuerdo al postulado de la universalidad esto no podría realizar, no obstante, esta imposibilidad contravendría, “el hecho de que toda decisión plantea una pretensión de corrección”. (Alexy, 1997, p. 263), la cual constituye una exigencia del principio de la universalidad. En este contexto, surge el principio de observancia de los

precedentes, previendo la posibilidad de apartarse de ellos, trasladándose en esta situación, “la carga de la argumentación” a quien proceda de esta manera, pues conforme al “principio de inercia perelmaniano que exige que una decisión solo puede ser cambiada si puede aducirse razones suficientes para ello”. (Alexy, 1997, p. 263).

Bajo estas condiciones, se establecen como reglas usuales para el empleo de precedentes: “J.13) Cuando pueda citarse un precedente en favor o en contra de una decisión debe hacerse. J.14) Quien quiera apartarse de un precedente, asume la carga de la argumentación”. (Alexy, 1997, p. 263).

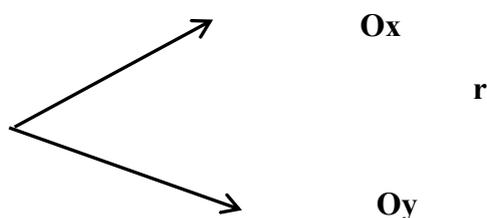
e) Uso de formas de argumentos jurídicos especiales

Las formas de argumentos jurídicos especiales, de acuerdo con lo manifestado por Alexy (1997) atañen a premisas empleadas en “la metodología jurídica, como la analogía, el *argumentum e contrario*, el *argumentum a fortiori* y el *argumentum ad absurdum*”. (Alexy, 1997, p. 266), y que se formulan como “inferencias lógicas validas”. (Alexy, 1997, p. 267).

III. MÉTODO

3.1. Tipo de investigación

Metodológicamente esta investigación se efectuó con un enfoque cuantitativo, de tipo básico: las variables nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria y doble venta inmobiliaria se estudiaron dentro de los lineamientos doctrinales, jurisprudenciales y legales; de nivel explicativo: se procuró explicar los efectos que la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria produce en la doble venta inmobiliaria y con un diseño no experimental-transaccional: la investigadora no influyó en el comportamiento de las variables en análisis, su labor se circunscribió a contemplar cómo se comportaron en el periodo que abarcó la investigación y a partir de ello indicar el modo con la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria afectó doble venta inmobiliaria



Dónde:

M: Muestra

Ox: Observación realizada a Variable independiente: nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria

Oy: Observación realizada a la Variable dependiente: y doble venta inmobiliaria

R: Relación que existe entre las variables sometidas a estudio.

3.2. Población y muestra

En esta investigación: i) La población de la investigación estuvo configurada con 30 colaboradores discriminados así: Jueces Especializados en lo Civil, secretarios y especialistas de Jueces Especializados en lo Civil, abogados litigantes, Egresados Maestría en Derecho Civil y Comercial Escuela Universitaria de Posgrado de la Universidad Nacional Federico Villarreal, demandantes en proceso de mejor derecho de propiedad; y, ii) La muestra se conformó con 27 colaboradores entre Jueces Especializados en lo Civil, secretarios y especialistas de Jueces Especializados en lo Civil Abogados litigantes y Egresados Maestría en Derecho Civil y Comercial EUPG de la Universidad Nacional Federico Villarreal.

El tamaño de la muestra se ha determinado con el método no probabilístico, utilizando la fórmula matemática que se explica a continuación:

$$n = \frac{(p \cdot q) Z^2 N}{e^2 N - 1 + (p \cdot q) Z^2}$$

En la cual:

N: Tamaño de la muestra.

p, q: Probabilidad de la población de estar o no incluidas en la muestra. Se le asigna a cada una el valor de 0.5 cada uno.

Z: Unidades de desviación estándar con una probabilidad de error de 0.05, es decir, el intervalo de confianza de 95% en la estimación de la muestra, por tanto, el valor de Z es igual a 1.96.

N: Total de la población, 30 colaboradores

EE: Error estándar de la estimación EN 5.00%.

Sustituyendo:

$$n = (0.5 \times 0.5 \times (1.96)^2 \times 30) / (((0.05)^2 \times 30) + (0.5 \times 0.5 \times (1.96)^2))$$

$$n = 27$$

Tabla 2*Configuración de la muestra*

COLABORADOR	CIFRA	%
Jueces Especializados en lo Civil	03	11.11
Secretarios y especialistas de jueces especializados en lo Civil	08	29.62
Abogados litigantes	13	48.14
Egresados de Maestría en Derecho Civil EUPG UNFV	03	11.11
TOTAL	27	99.99

Nota. Elaboración propia

3.3. Operacionalización de variables

Tabla 3*Operacionalización de variable independiente y dependiente*

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES
INDEPENDIENTE X. Nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria	Criterio formulado por los Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2020), conforme al cual “el segundo contrato en la doble venta inmobiliaria es nulo por: i) finalidad ilícita; ii) objeto jurídicamente imposible; y/o, iii) ser contraria a las normas que interesan al orden público o las buenas costumbres”. (Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2020, p. 1).	Medición en la encuesta	X.1. Venta de bien ajeno. X.2. Finalidad ilícita. X.3. Objeto jurídicamente imposible. X.4. Contrario a las normas del orden público y buenas costumbres.
DEPENDIENTE Y. Doble venta	Venta del mismo bien inmueble, por quien es titular del Do. Pro. a varios compradores.	Medición en la encuesta	Y.1. Buena fe pública registral. Y.2. Concurrencia de acreedores. Y.3. Mejor derecho de propiedad.

Nota. Elaboración propia.

3.4. Instrumentos

El cuestionario: Correspondiente a las preguntas realizadas por la investigadora para ser absueltas por los colaboradores respecto a la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria y la doble venta inmobiliaria.

3.5. Procedimientos

Los métodos empleados en la investigación fueron:

Histórico. Permitió conocer la manera como se fue planteada por la jurisprudencia la nulidad del segundo contrato de compraventa en la doble venta inmobiliaria y en el ámbito legal la doble venta inmobiliaria

Sistemático: Facilito comprender la manera como las variables nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria y la doble venta inmobiliaria se vinculan con los preceptos y principios constitucionales, y el régimen jurídico en general.

3.6. Análisis de datos

Para examinar datos alcanzados en la investigación, se acudió al programa SPSS, sus resultados se dieron a conocer por medio gráficos y tablas.

IV. RESULTADOS

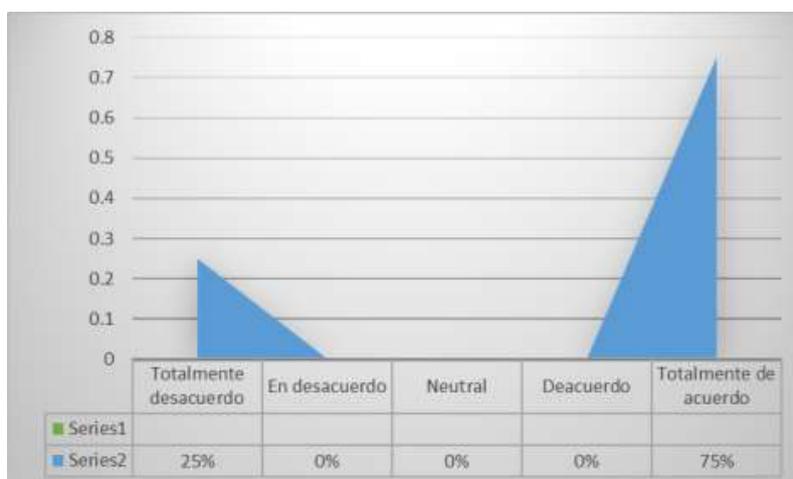
4.1. Análisis de la encuesta

En este apartado presentamos los resultados de la encuesta, los cuales fueron procesados utilizando el software estadístico SPSS para poder ingresar los datos y obtener los resultados esperados.

¿Sabía que el Pleno Jurisdiccional Civil 2020, considero al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria como venta de bien ajeno?

Figura 1

Resultado pregunta No. 1 de encuesta



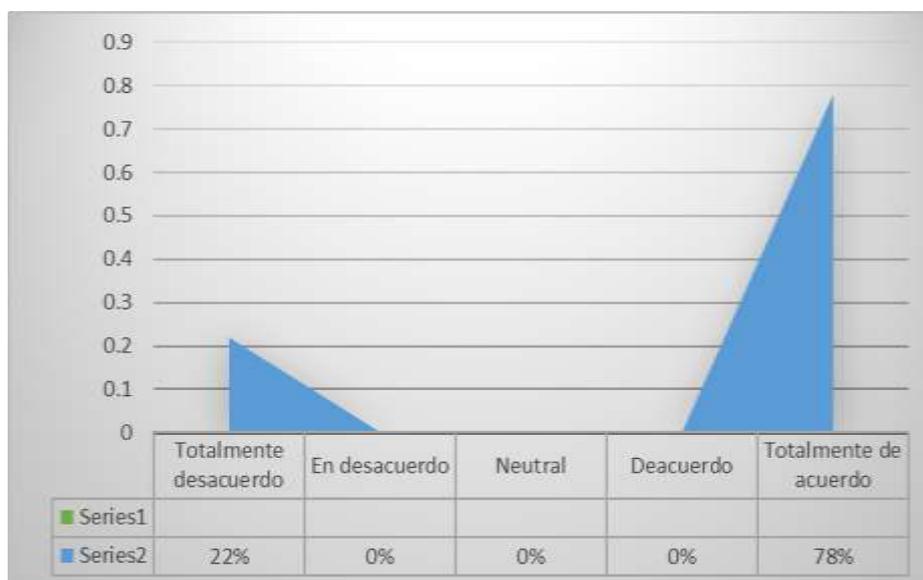
Nota. Elaboración propia, fuente encuesta.

Análisis: Del examen de la figura No. 1 se coligió que el 75% de los colaboradores encuestados admitió saber que los Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2020), considero al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria como venta de bien ajeno, en comparación con el 25% manifestó no conocer este hecho. Hallazgo que evidencia: de una parte, el conocimiento que los encuestados poseen sobre el Acuerdo asumido en ese Pleno y de otra, que el método empleado en la investigación fue el correcto.

¿Está de acuerdo con que jurídicamente el segundo contrato de la doble venta inmobiliaria no es asimilable a la venta de bien ajeno?

Figura 2

Resultado pregunta No. 2 de encuesta



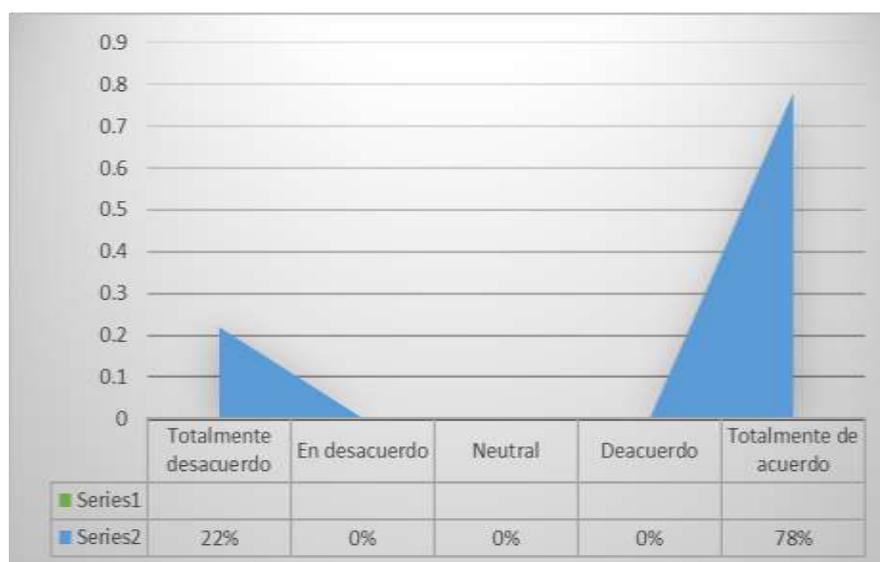
Nota. Elaboración propia, fuente encuesta.

Análisis: Del examen de la figura No. 2 se coligió que el 78% de los colaboradores encuestados concordó en que jurídicamente el segundo contrato de la doble venta inmobiliaria no es asimilable a la venta de bien ajeno, en comparación con el 22% no estuvo de acuerdo. Hallazgo que evidencia: de una parte, la percepción de la equivocación de los Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2020), por parte de los operadores judiciales respecto a la naturaleza jurídica de los contratos en cuestión; y, de otra que el método empleado en la investigación fue el correcto.

¿Concuerda con que el objeto del segundo contrato en la venta inmobiliaria es Tras Pro por el propietario al comprador y el objeto de la venta de bien ajeno es la obligación que asume una parte para conseguir que un inmueble que no le pertenece sea trasferido a la otra parte?

Figura 3

Resultado pregunta No. 3 de encuesta



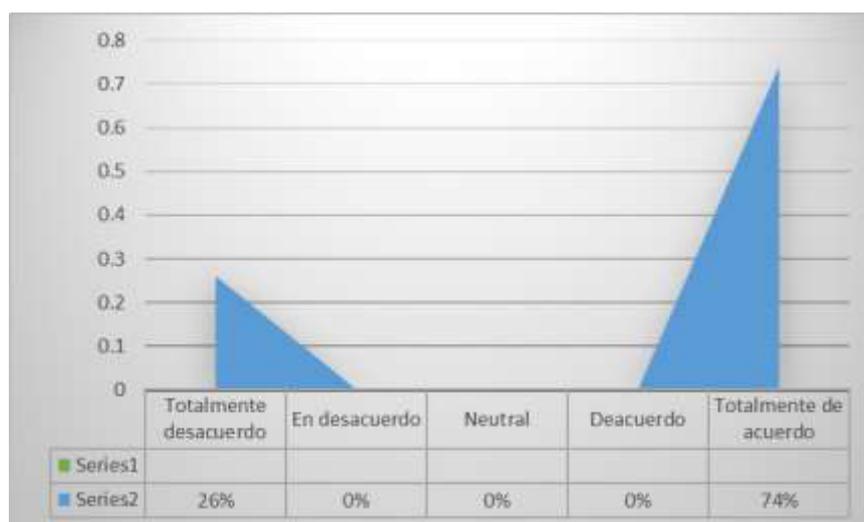
Nota. Elaboración propia, fuente encuesta.

Análisis: Del examen de la figura No. 3 se coligió que el 78% de los colaboradores encuestados concordó en que el objeto del segundo contrato en la venta inmobiliaria es Tras Pro por el propietario al comprador y el objeto de la venta de bien ajeno es la obligación que asume una parte para conseguir que un inmueble que no le pertenece sea trasferido a la otra parte, en comparación con el 22% no estuvo de acuerdo. Hallazgo que evidencia de una parte, la capacidad que tienen los operadores judiciales para distinguir el segundo contrato en la doble venta inmobiliaria de la venta de bien ajeno; y, de otra, que el método empleado en la investigación fue el correcto.

¿Conocía que las causales de nulidad del segundo contrato de la doble venta inmobiliaria establecidas por la jurisprudencia son la finalidad ilícita, objeto jurídicamente imposible y ser contrario a las normas del orden público y buenas costumbres?

Figura 4

Resultado pregunta No. 4 de encuesta



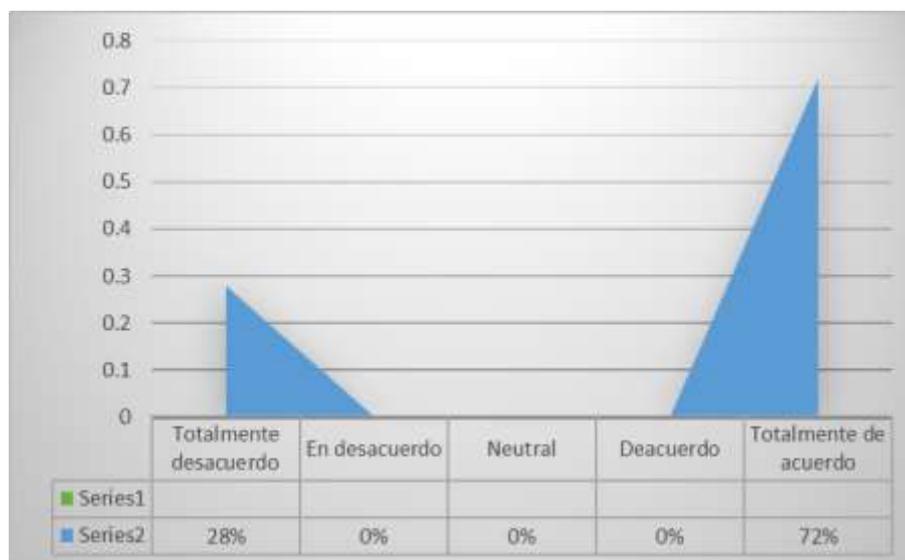
Nota. Elaboración propia, fuente encuesta.

Análisis: Del examen de la figura No. 4 se coligió que el 74% de los colaboradores encuestados acepto conocer que la jurisprudencia considera nulo el segundo contrato de la doble venta inmobiliaria por buscar una finalidad ilícita, tener un objeto jurídicamente imposible y por ser contrario a las normas del orden público y buenas costumbres, en comparación con el 24% no lo conocía. Hallazgo que evidencia de una parte que, lo informados que están los operadores judiciales respecto del acuerdo plenario adoptado por los Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2020); y, de otra, que el método empleado en la investigación fue el correcto.

¿Concuerda con que la finalidad del segundo contrato de la doble venta no es ilícita porque su finalidad no es engañar al comprador?

Figura 5

Resultado pregunta No. 5 de encuesta



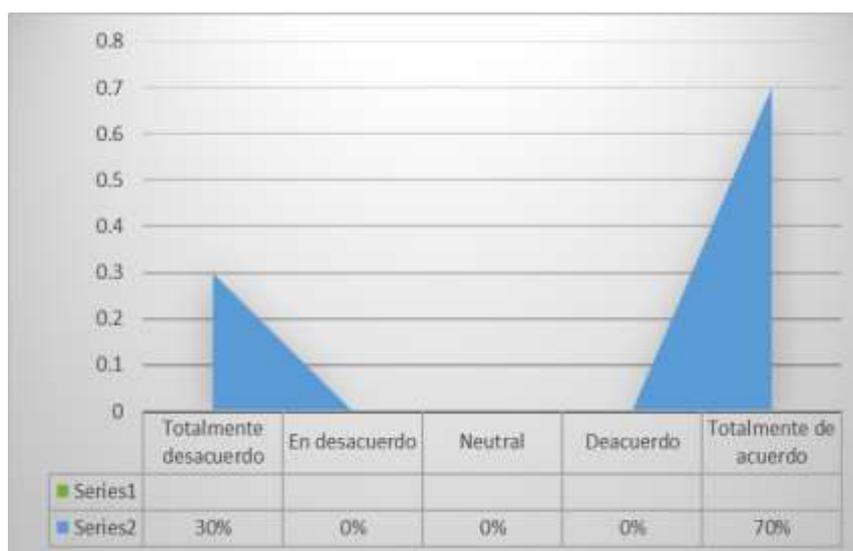
Nota. Elaboración propia, fuente encuesta.

Análisis: Del examen de la figura No. 5 se coligió que el 72% de los colaboradores encuestados concordó con que la finalidad del segundo contrato de la doble venta no es ilícita porque su finalidad no es engañar al comprador, en comparación con el 28% no estuvo de acuerdo. Hallazgo que evidencia de una parte que, para los operadores judiciales la finalidad del segundo contrato en la compraventa inmobiliaria es lícita; y, de otra, que el método empleado en la investigación fue el correcto.

¿Está de acuerdo con que por estar regulada en el Código Civil la doble venta de inmuebles desvirtúa la nulidad del segundo contrato por objeto jurídicamente imposible y, por ser contrario al orden público y las buenas costumbres?

Figura 6

Resultado pregunta No. 6 de encuesta



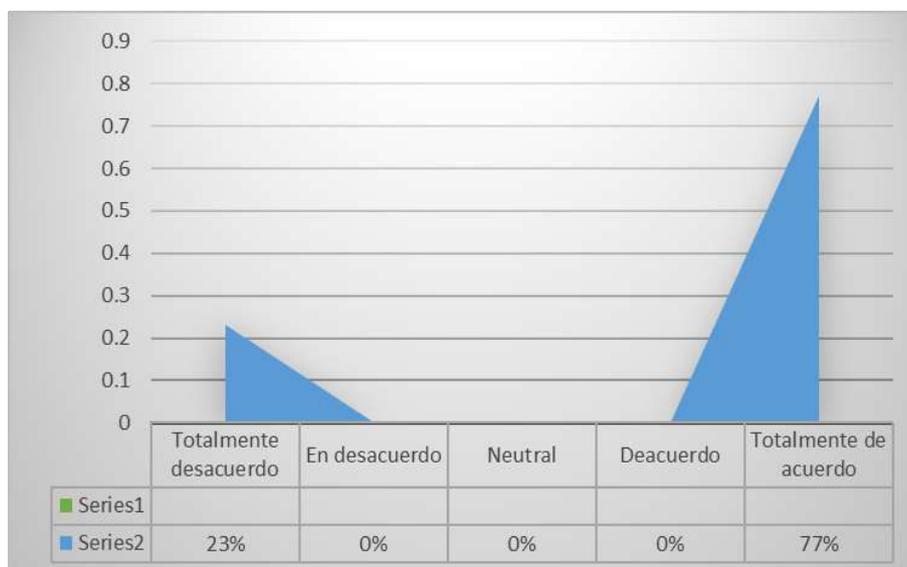
Nota. Elaboración propia, fuente encuesta.

Análisis: Del examen de la figura No. 6 se coligió que el 70% de los colaboradores encuestados estuvo de acuerdo con que por estar regulada en el Código Civil la doble venta de inmuebles desvirtúa la nulidad del segundo contrato “por objeto jurídicamente imposible y, por ser contrario al orden público y las buenas costumbres”. (Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2020, p. 3), en comparación con el 30% no estuvo de acuerdo. Hallazgo que evidencia de una parte que, que en criterio de operadores judiciales el segundo contrato en la doble venta inmobiliaria es válido; y, de otra, que el método empleado en la investigación fue el correcto.

¿Sabía que la doble venta inmobiliaria se concibe como la venta por el mismo propietario de su bien inmueble a varios compradores?

Figura 7

Resultado pregunta 7 de encuesta



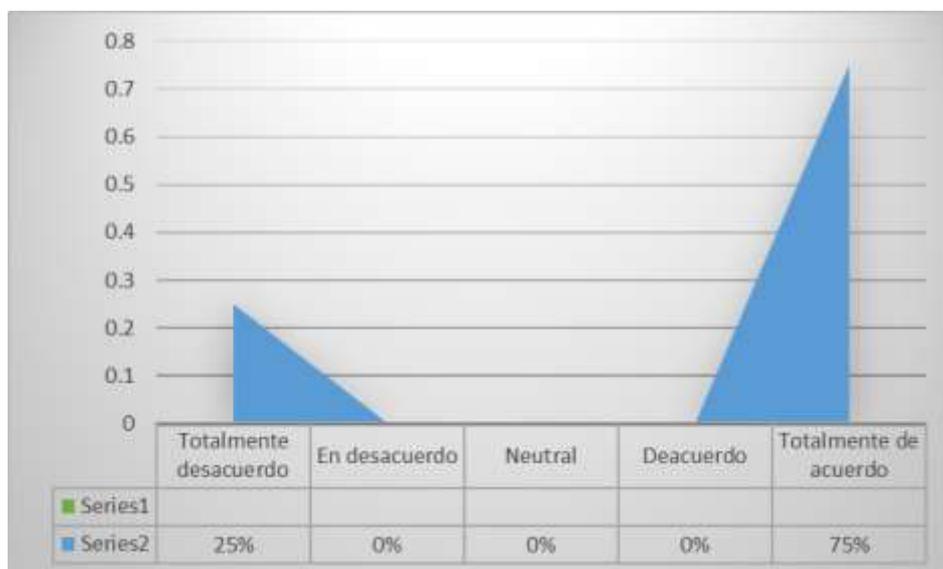
Nota. Elaboración propia, fuente encuesta.

Análisis: Del examen de la figura No. 7 se coligió que el 77% de los colaboradores encuestados admitió saber que la doble venta inmobiliaria se concibe como la venta por el mismo propietario de su bien inmueble a varios compradores, en comparación con el 23% no lo sabía. Hallazgo que evidencia de una parte que, los operadores judiciales no tienen dificultad en identificar la doble venta inmobiliaria; y, de otra, que el método empleado en la investigación fue el correcto.

¿Concuerda con que en la doble venta inmobiliaria los compradores ignoran las múltiples ventas del vendedor?

Figura 8

Resultado pregunta No. 8 de encuesta



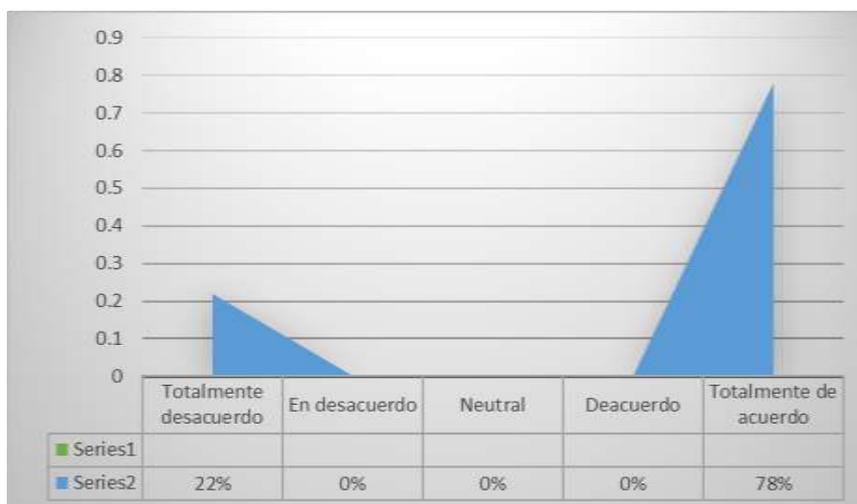
Nota. Elaboración propia, fuente encuesta.

Análisis: Del examen de la figura No. 8 se coligió que el 75% de los colaboradores encuestados coincidió con que en la doble venta inmobiliaria los compradores ignoran las múltiples ventas del vendedor, en comparación con el 25% no coincidió. Hallazgo que evidencia de una parte que, los operadores judiciales conocen esta característica esencial de la doble venta inmobiliaria; y, de otra, que el método empleado en la investigación fue el correcto.

¿Concuerda con que el principio de la buena fe pública registral garantiza la Pro de quien adquiere su Do a título oneroso, de buena fe y del propietario inscrito?

Figura 9

Resultado pregunta No. 9 de encuesta



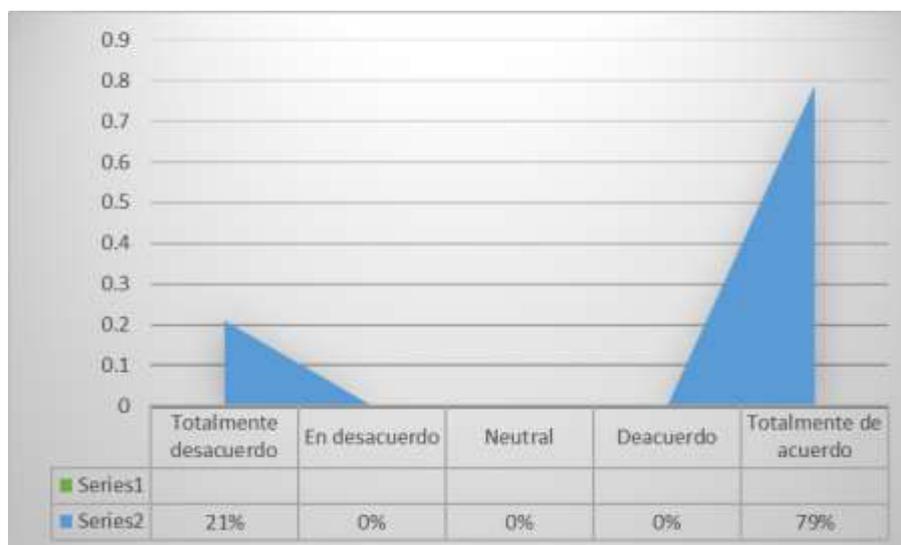
Nota. Elaboración propia, fuente encuesta.

Análisis: Del examen de la figura No. 9 se coligió que el 78% de los colaboradores encuestados coincidió con que el principio de la buena fe pública registral garantiza la Pro de quien adquiere su Do a título oneroso, de buena fe y del propietario inscrito, en comparación con el 22% no coincidió. Hallazgo que evidencia de una parte, la trascendencia que tiene para los operadores judiciales este principio que de manera objetiva proporciona seguridad jurídica al comprador que procede de buena fe y, de otra, que el método empleado en la investigación fue el correcto.

¿Está de acuerdo con que el principio de la buena fe pública registral se debe valorar al decidir procesos de mejor Do Pro en la doble venta inmobiliaria?

Figura 10

Resultado pregunta No. 10 de encuesta



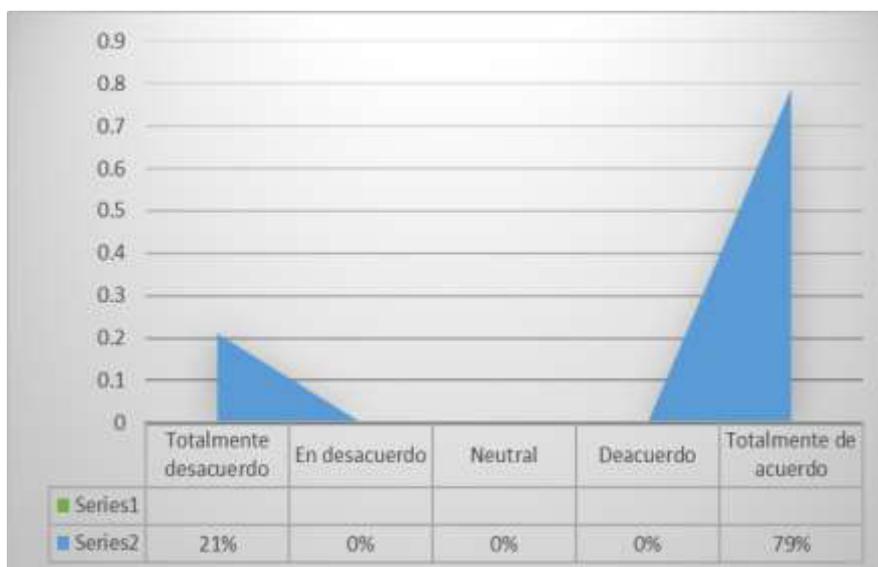
Nota. Elaboración propia, fuente encuesta.

Análisis: Del examen de la figura No. 10 se coligió que el 79% de los colaboradores encuestados coincidió con que el principio de la buena fe pública registral se debe valorar al decidir procesos de mejor Do Pro en la doble venta inmobiliaria, en comparación con el 21% no coincidió. Hallazgo que evidencia de una parte que, la salvaguarda que los operadores judiciales procuran para el segundo comprador en la doble venta inmobiliaria que se encuentra en las circunstancias previstas en el artículo 2019 del C.C. y, de otra, que el método empleado en la investigación fue el correcto.

¿Concuera con que los conflictos de doble venta inmobiliaria se resuelven aplicando la “conurrencia de acreedores” del artículo 1135 del C.C.?

Figura 11

Resultado pregunta No. 11 de encuesta



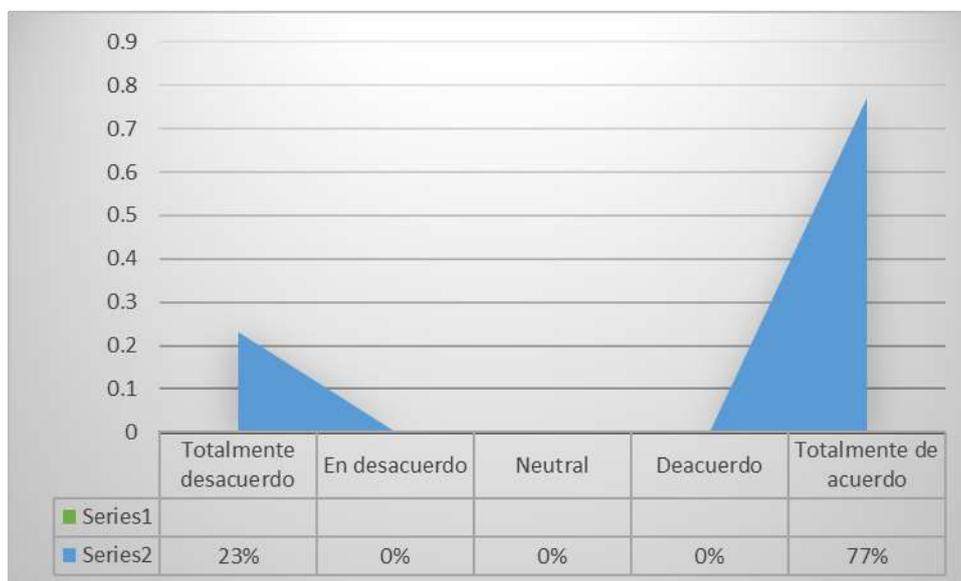
Nota. Elaboración propia, fuente encuesta.

Análisis: Del examen de la figura No. 11 se coligió que el 79% de los colaboradores encuestados coincidió con que los conflictos de doble venta inmobiliaria se resuelven aplicando la “conurrencia de acreedores” del Código Civil, Art. 1135 (1984), en comparación con el 21% no coincidió. Hallazgo que evidencia de una parte, el conocimiento de los operadores judiciales sobre la norma básica que regula la doble venta inmobiliaria y, de otra, que el método empleado en la investigación fue el correcto.

¿Está de acuerdo con que el orden de prelación de acreedores señalado por la norma que regula la concurrencia de acreedores es imperativo?

Figura 12

Resultado pregunta No. 12 de encuesta



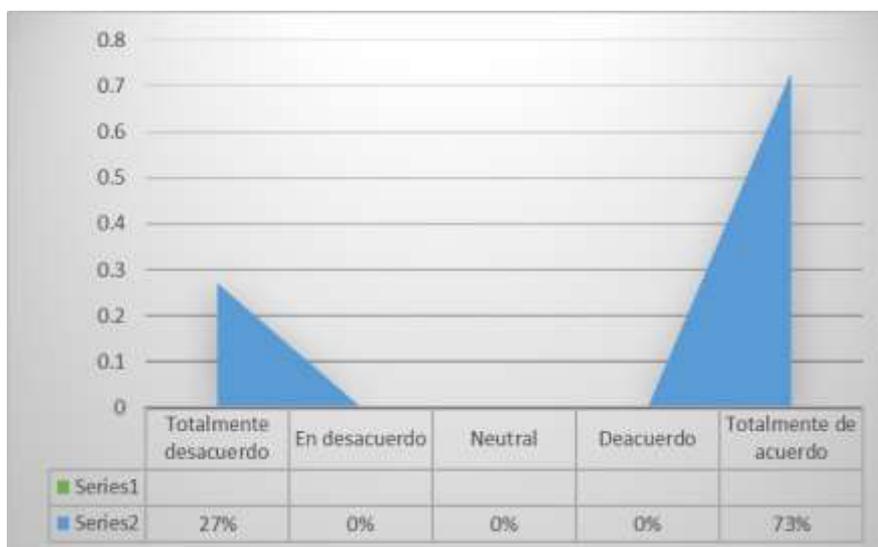
Nota. Elaboración propia, fuente encuesta.

Análisis: Del examen de la figura No. 12 se coligió que el 77% de los colaboradores encuestados coincidió con que el orden de prelación de acreedores señalado por la norma que regula la concurrencia de acreedores es imperativo, en comparación con el 21% que no coincidió. Hallazgo que evidencia de una parte que, que los magistrados al resolver conflictos de mejor Do Pro deben analizar la situación del comprador, subsumirlo en una de las tres situaciones previstas en la norma y de ser procedente amparar su Do y, de otra, que el método empleado en la investigación fue el correcto.

¿Concuerda con que el comprador afectado por una doble venta inmobiliaria debe demandar el mejor Do Pro?

Figura 13

Resultado pregunta No. 13 de encuesta



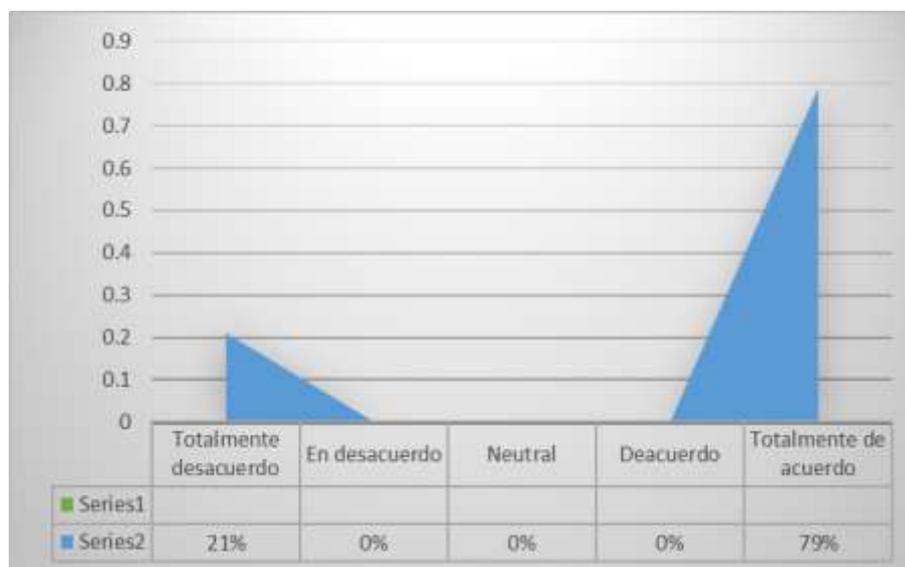
Nota. Elaboración propia, fuente encuesta.

Análisis: Del examen de la figura No. 13 se coligió que el 77% de los colaboradores encuestados coincidió con que el comprador afectado por una doble venta inmobiliaria debe demandar el mejor Do Pro, en comparación con el 23% que no coincidió. Hallazgo que evidencia de una parte que, que los operadores judiciales consideran valido los contratos de doble venta inmobiliaria y para decidir el Do de Pro se debe accionar por mejor Do Pro y no nulidad como erradamente lo señaló los Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2020) y, de otra, que el método empleado en la investigación fue el correcto.

¿Está de acuerdo con que el primer acreedor que se debe preferir al resolver el mejor Do Pro es el que de “buena fe que primero inscribió su título” (Código Civil Art. 1135, 1984)?

Figura 14

Resultado pregunta No. 14 de encuesta



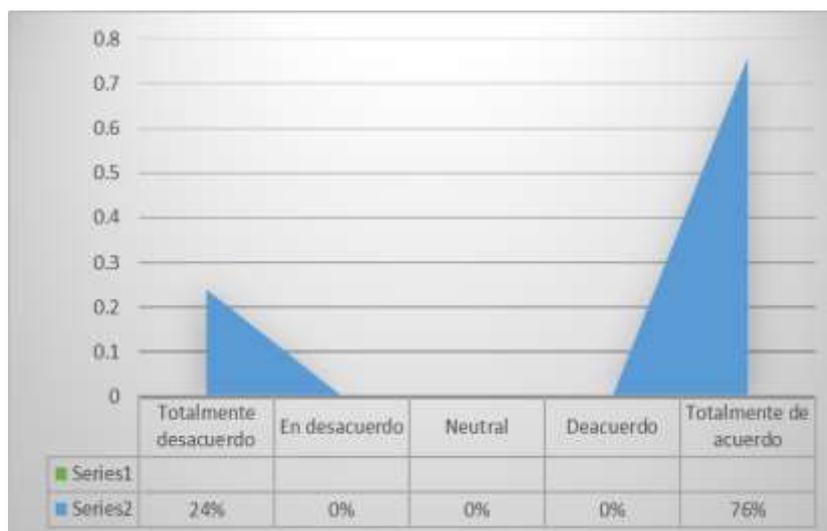
Nota. Elaboración propia, fuente encuesta.

Análisis: Del examen de la figura No. 14 se coligió que el 79% de los colaboradores encuestados estuvo de acuerdo con que el primer acreedor que se debe preferir al resolver el mejor Do Pro es el que de “buena fe que primero inscribió su título”. (Código Civil, Art. 1135, 1984), en comparación con el 23% que no estuvo de acuerdo. Hallazgo que evidencia de una parte que, los magistrados al resolver el mejor Do Pro inicialmente darán preferencia al acreedor que compro en bien con la certeza de quien lo trasfirió era su Pro e inscribió su título y, de otra, que el método empleado en la investigación fue el correcto.

¿Está de acuerdo con que el segundo acreedor que se debe preferir al resolver el mejor Do Pro es aquel cuyo que no ha inscrito su Do, pero su “título es de fecha anterior” (Código Civil Art. 1135, 1984)?

Figura 15

Resultado pregunta No. 15 de encuesta



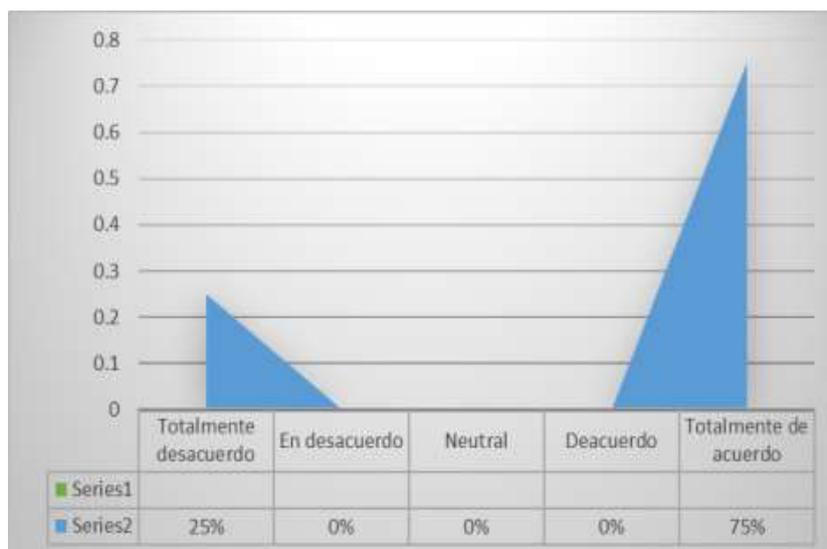
Nota. Elaboración propia, fuente encuesta.

Análisis: Del examen de la figura No. 15 se coligió que el 76% de los colaboradores encuestados estuvo de acuerdo con que el segundo acreedor que se debe preferir al resolver el mejor Do Pro es aquel cuyo que no ha inscrito su Do, pero su “título es de fecha anterior”. (Código Civil, Art. 1135, 1984), en comparación con el 24% que no estuvo de acuerdo. Hallazgo que evidencia, de una parte, la forma como en observancia de la norma en cuestión, la magistratura va excluyendo a los acreedores y, de otra, que el método empleado en la investigación fue el correcto.

¿Está de acuerdo con que el tercer acreedor que debe preferirse al resolver el mejor Do Pro es aquel cuyo “título conste en documento de fecha cierta más Antigua” (Código Civil, Art. 1135, 1984)?

Figura 16

Resultado pregunta No. 16 de encuesta



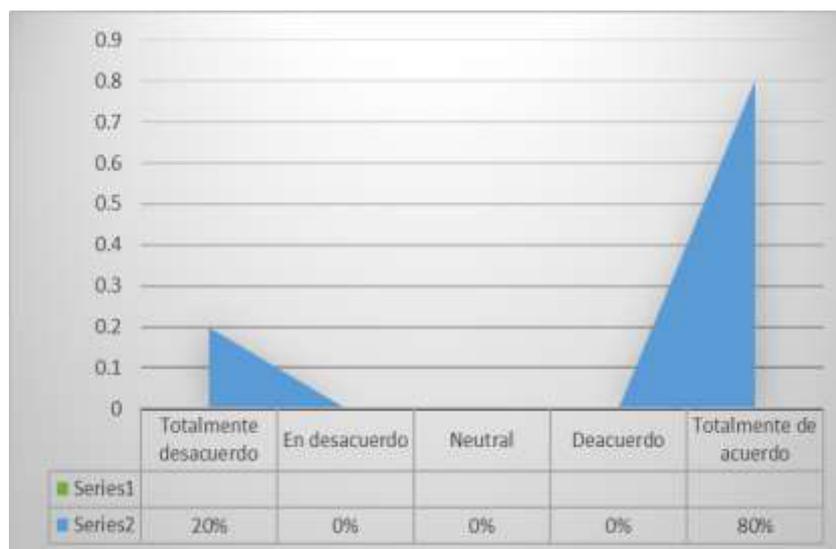
Nota. Elaboración propia, fuente encuesta.

Análisis: Del examen de la figura No. 16 se coligió que el 75% de los colaboradores encuestados estuvo de acuerdo con que el tercer acreedor que debe preferirse al resolver el mejor Do Pro es aquel cuyo “título conste en documento de fecha cierta más Antigua”. (Código Civil, Art. 1135, 1984), en comparación con el 25% que no estuvo de acuerdo. Hallazgo que evidencia, como se argumentó en la respuesta anterior; de una parte, la forma como en observancia de la norma en cuestión, la magistratura va excluyendo a los acreedores y, de otra, que el método empleado en la investigación fue el correcto.

¿Concuerda con que la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria genera efectos sobre buena fe registral y la concurrencia de acreedores de inmuebles?

Figura 17

Resultado pregunta No. 17 de encuesta



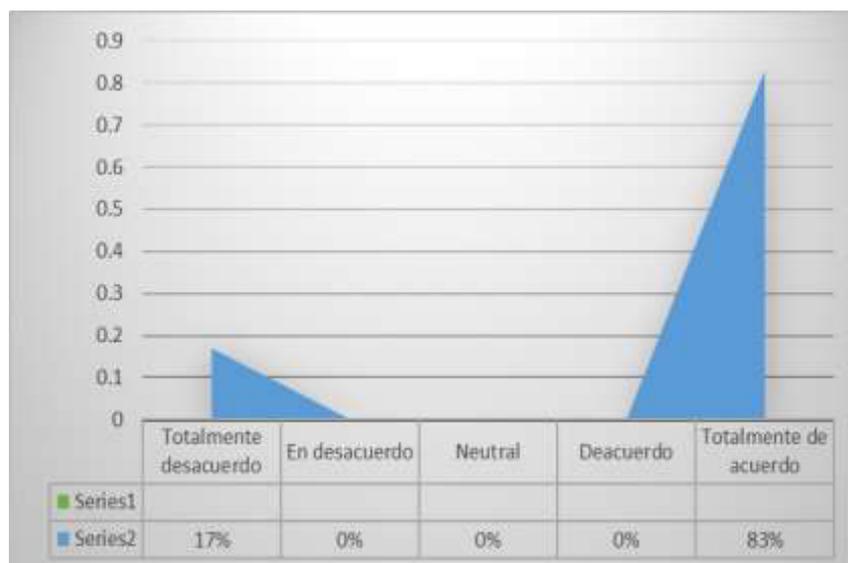
Nota. Elaboración propia, fuente encuesta.

Análisis: Del examen de la figura No. 17 se coligió que el 80% de los colaboradores encuestados coincidió con que la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria genera efectos sobre buena fe registral y la concurrencia de acreedores de inmueble, en comparación con el 20% que no concordó. Hallazgo que evidencia, que los operadores judiciales comprendieron el planteamiento de la investigación y, de otra, que el método empleado en la investigación fue el correcto.

¿Está de acuerdo con que la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria desconoce la buena fe registral porque el contrato es nulo, aunque se haya comprado al vendedor registrado?

Figura 18

Resultado pregunta No. 18 de encuesta



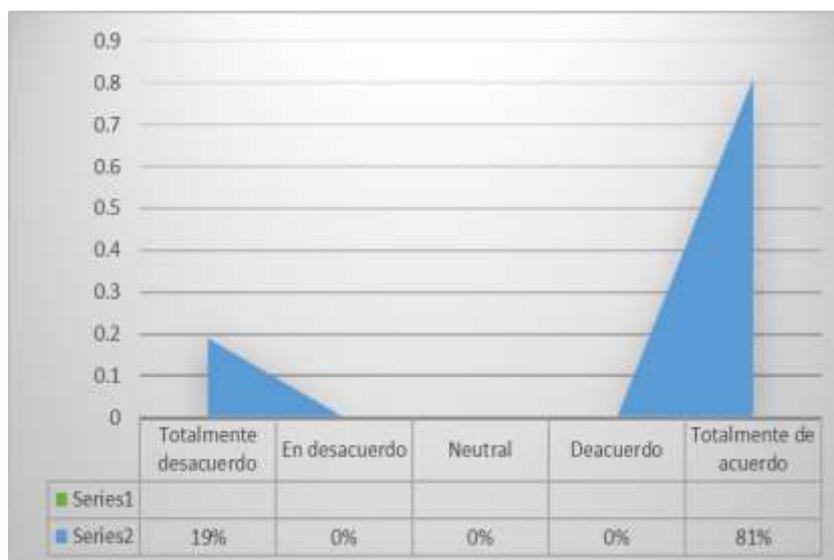
Nota. Elaboración propia, fuente encuesta.

Análisis: Del examen de la figura No. 18 se coligió que el 83% de los colaboradores encuestados coincidió con que la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria desconoce la buena fe registral porque el contrato es nulo, aunque se haya comprado al vendedor registrado, en comparación con el 17% que no concordó. Hallazgo que evidencia, que los operadores judiciales comprendieron que de aceptarse la nulidad planteada por los Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2020), la buena fe registral no perdería razón de ser al no considerarse la buena fe del comprador y, de otra, que el método empleado en la investigación fue el correcto.

¿Concuerda con que la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria convierte en improcedente la concurrencia de acreedores?

Figura 19

Resultado pregunta No. 19 de encuesta



Nota. Elaboración propia, fuente encuesta.

Análisis: Del examen de la figura No. 19 se coligió que el 81% de los colaboradores encuestados coincidió en que la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria convierte en improcedente la concurrencia de acreedores en comparación con el 17% que no concordó. Hallazgo que evidencia, de una parte, que los operadores judiciales comprendieron que de aceptarse la nulidad planteada por los Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2020), no podría aplicarse la concurrencia de acreedores a la doble venta inmobiliaria y, de otra, que el método empleado en la investigación fue el correcto.

4.2. Contrastación de la hipótesis

El método de contrastación de las hipótesis de la investigación tiene como finalidad establecer si ellas pueden ser validadas, efectuándose en esta oportunidad a través del Chi-cuadrado de la manera como sigue:

Contrastación de la hipótesis general

Hipótesis alternativa (H₁): La nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria genera efectos sobre buena fe registral y la concurrencia de acreedores de inmuebles.

Hipótesis nula (H₀): La nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria NO genera efectos sobre buena fe registral y la concurrencia de acreedores de inmuebles.

Tabla 4

Tabla de frecuencias observadas de la hipótesis general

Variables	Totalmente de acuerdo	Totalmente en desacuerdo	Total
Nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria	19	08	27
Doble venta inmobiliaria	19	08	27
TOTALES	19	08	27

Nota. Elaboración propia.

Tabla 5

Tabla de frecuencias esperadas de la hipótesis general

Variables	Totalmente de acuerdo	Totalmente en desacuerdo	Total
Nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria	21	06	27
Doble venta inmobiliaria	21	06	27

TOTALES	21	06	27
----------------	----	----	----

Nota. Elaboración propia.

Metodología de contrastación empleada:

- 1) Supuestos: La muestra fue aleatoria simple, integrada por 27 individuos
- 2) Estadística de contrastación aplicada:

$$\begin{aligned} X^2 &= \sum \frac{(\text{Observed frequencies} - \text{Expected frequencies})^2}{\text{Expected frequencies}} \\ &= \sum \frac{(F_o - F_e)^2}{F_e} \end{aligned}$$

- 3) Cláusula de resolución: refutar la hipótesis nula (H_0) en caso el valor de X^2 sea mayor o igual a $0.05 = 5.00\%$ esto es $X^2 = \geq 0.05 = 5.00\%$

- 4) Resultado de obtenido aplicar la fórmula de la estadística de contrastación:

$$X^2 = ((19-21)^2) / 21 = 0,1904 = 19,04$$

- 5) Decisión: debido a que $19,04\%$ es mayor a 5.00% , esto es $19,04\% > 5.00\%$, lo que permite que se refute la hipótesis H_0 y se revalide H_1 .

- 6) Conclusión: Se reválida que: la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria genera efectos sobre buena fe registral y la concurrencia de acreedores de inmuebles.

Contrastación de la hipótesis específica 1

Hipótesis alternativa (H_1): La nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria desconoce la buena fe registral porque el contrato es nulo, aunque se haya comprado al vendedor registrado.

Hipótesis nula (H_0): La nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria NO desconoce la buena fe registral porque si se compró al vendedor registrado el contrato es válido.

Tabla 6*Tabla de frecuencias observadas de las hipótesis específicas 1*

VARIABLES	Totalmente de acuerdo	Totalmente en desacuerdo	Total
Nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria	21	06	27
Doble venta inmobiliaria	21	06	27
TOTALES	21	06	27

Nota. Elaboración propia.**Tabla 7***Tabla frecuencias esperadas hipótesis específica 1*

VARIABLES	Totalmente de acuerdo	Totalmente en desacuerdo	Total
Nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria	23	04	27
Doble venta inmobiliaria	23	04	27
TOTALES	23	04	27

Nota. Elaboración propia.**Metodología de contrastación empleada:**

- 1) Supuestos: La muestra fue aleatoria simple, integrada por 27 individuos
- 2) Estadística de contrastación aplicada:

$$\begin{aligned}
 X^2 &= \sum \frac{(\text{Observed frequencies} - \text{Expected frequencies})^2}{\text{Expected frequencies}} \\
 &= \sum \frac{(F_o - F_e)^2}{F_e}
 \end{aligned}$$

- 3) Cláusula de resolución: refutar la hipótesis nula (H_0) en caso el valor de X^2 sea mayor o igual a $0.05 = 5.00\%$ esto es $X^2 = \geq 0.05 = 5.00\%$

- 4) Resultado de obtenido aplicar la fórmula de la estadística de contrastación:

$$X^2 = ((21-23)^2) / 23 = 0,1739 = 17.39$$

5) Decisión: debido a que 17,39 % es mayor a 5.00%, es decir $17,39 \% > 5.00\%$, lo que permite que se refute la hipótesis H_0 y se revalide H_1 .

6) Conclusión: La nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria desconoce la buena fe registral porque el contrato es nulo, aunque se haya comprado al vendedor registrado.

Contrastación de la hipótesis específica 2

Hipótesis alternativa (H_1): La nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria genera la improcedencia de la concurrencia de acreedores.

Hipótesis nula (H_0): La nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria NO genera la improcedencia de la concurrencia de acreedores.

Tabla 8

Tabla de las frecuencias observadas de la hipótesis específica 2

Variables	Totalmente de acuerdo	Totalmente en desacuerdo	Total
Nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria	22	05	27
Doble venta inmobiliaria	22	05	27
TOTALES	22	05	27

Nota. Elaboración propia.

Tabla 9

Tabla de frecuencias esperadas de las hipótesis específicas 2

Variables	Totalmente de acuerdo	Totalmente en desacuerdo	Total
Nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria	24	03	27

Doble venta inmobiliaria	24	03	27
TOTALES	24	03	27

Nota. Elaboración propia.

Metodología de contrastación empleada:

- 1) Supuestos: La muestra fue aleatoria simple, integrada por 27 individuos
- 2) Estadística de contrastación aplicada:

$$\begin{aligned}
 X^2 &= \sum \frac{(\text{Observed frequencies} - \text{Expected frequencies})^2}{\text{Expected frequencies}} \\
 &= \sum \frac{(F_o - F_e)^2}{F_e}
 \end{aligned}$$

- 3) Cláusula de resolución: refutar la hipótesis nula (H_0) en caso el valor de X^2 sea mayor o igual a $0.05 = 5.00\%$ esto es $X^2 = \geq 0.05 = 5.00\%$

- 4) Resultado de obtenido aplicar la fórmula de la estadística de contrastación:

$$X^2 = ((22-24)^2) / 24 = 0,166 = 16,66\%$$

- 5) Decisión: debido a que 16.66% es mayor a 5.00% , es decir $16.166\% > 5.00\%$, lo que permite que se refute la hipótesis H_0 y se revalide H_1 .

- 6) Conclusión: La nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria genera la improcedencia de la concurrencia de acreedores.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1. Alcanzados en la encuesta

a) La hipótesis general

Los encuestados en un 80% coincidieron en que la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria genera efectos sobre buena fe registral y la concurrencia de acreedores de inmueble. Al ser contrastada esta hipótesis se validó al obtener un valor superior a 5,00%, específicamente $X^2= 19,04\%$ como se había establecido en la cláusula de decisión.

Conclusión que no puedo ser analizado, al no localizarse una investigación en la que se haya sido investigado la problemática propuesta, no obstante, se considera válido y no genera discusión pues encuentra respaldo en el error en que incurrió en los Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2020), al asimilar el segundo contrato de la doble venta inmobiliaria con la venta de bien ajeno y proporcionar a este último contrato un tratamiento que difiere del previsto por el Código Civil, Art. 1537 (1984).

b) Hipótesis específica 1

Los encuestados en un 83% coincidieron en que la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria desconoce la buena fe registral porque el contrato es nulo, aunque se haya comprado al vendedor registrado. Al ser contrastada esta hipótesis se validó al obtener un valor superior a 5,00%, específicamente $X^2= 17,39\%$ como se había establecido en la cláusula de decisión.

Esta conclusión es semejante a la expuesta por Sistiaga (2019), en su investigación, a pesar de ser desarrollada en un espacio temporal y geográfico diferente, pues en ella se señaló que conforme al Código Civil español para establecer a cuál de los compradores corresponde el Do Pro, se le da prioridad al que primero inscribió su título, circunstancia que no

desnaturaliza la doctrina del título y el modo adoptada, sino que la refuerza al encontrarse regulada en la “Ley Hipotecaria y los principios del Derecho Inmobiliario Registral”. (Sistiaga, 2019, p. 46), solución que si bien, no se considera justa, si pone de manifiesto, la salvaguarda que la seguridad jurídica inmobiliaria dispensa “al tercero que de buena fe confía en la publicidad registral”. (Sistiaga, 2019, p. 46).

También respalda esta conclusión, Usera (2018), al considerar que la preferencia de acreedores en la doble venta normada por el Código Civil, Art. 1473 (1984), el exige Bu fe, la cual debe ser valorada en el instante en que se perfecciona cuando la efectúa el propietario, o en su defecto, la producirse la inscripción en el Registro de la Propiedad de acuerdo la naturaleza del bien objeto del contrato.

Igualmente Rusu (2021) comparte una posición similar a la conclusión planteada al precisar que en la segunda venta, de acuerdo con la doctrina del título y del modo, la primera venta se consume por la tradición, esto es , por la entrega física del inmueble, de ahí que, el enajenante, no ostentaba el Do Pro en el momento en que la vende por segunda vez, lo que supondría, respecto de esta última venta , una venta de cosa ajena, no obstante, en aplicación del Código Civil, Art. 1473 (1984), este enfoque sucumbe “en favor del primero que inscribe en el Registro de la Propiedad”. (Rusu, 2021, p. 34).

Vargas (2021), al analizar el sistema de prelación de acreedores para la doble venta en nuestra legislación, presenta un planteamiento análogo al precisa que en ella se presenta una formula una exigencia común, la Bu fe, en el caso concreto en las transacciones de inmuebles, la cual se asimila a la que la doctrina denomina como Bu fe diligencia, conforme a la cual, el comprador debe estar seguro de haber procedido acuciosa, sensata y honestamente en la compra del inmueble. Lo que significa que el comprador, debe estar plenamente convencido de haber contratado con el propietario legítimo, efectuando todas las

actuaciones diligentes requeridas inclusive por fuera del registro, para conocer el trato sucesivo del inmueble.

c) Hipótesis específica 2

Los encuestados en un 81% coincidieron en que la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria convierte en improcedente la concurrencia de acreedores. Al ser contrastada esta hipótesis se validó al obtener un valor superior a 5,00%, específicamente $X^2= 16.66 \%$ como se había establecido en la cláusula de decisión.

Usera (2018), al precisar que en la legislación española la preferencia de acreedores en la doble venta esta normada por el Código Civil, Art. 1473 (1984), el exige la buena fe (en adelante Bu Fe), la cual debe ser valorada “en el momento de la perfección, cuando estamos en una venta verus dominio, pero en el caso contrario habrá que centrarse en la inscripción en el Registro de la Propiedad según sea un bien mueble o inmueble”. (p. 34)

Vargas (2021), presenta una conclusión similar al analizar la forma como se debe decidir un litigio Dob Vta inmobiliaria conforme a nuestra legislación nacional precisando que, se deben analizar sistemáticamente las normas que regulan: la concurrencia de acreedores (Código Civil, Art. 1135, 1984) y el principio de oponibilidad. (Código Civil, Art. 2022, 1984), pues conforme a ellas, en una situación de esta naturaleza tiene prevalencia el comprador de buena fe (en adelante Bu fe) que primero inscribió su Derecho (en adelante Do), ante la inexistencia de inscripción (en adelante insc) se prefiere a quien de Bu fe tiene un “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”.

VI. CONCLUSIONES

Terminada la investigación se arribó a las siguientes conclusiones:

6.1. El Acuerdo Plenario del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2020), consideró nulo el segundo contrato de la doble venta inmobiliaria al asimilarlo, indebidamente, a la venta de bien ajeno y, a partir de esta consideración, preciso que su nulidad se producía por: “i) Finalidad ilícita; ii) Objeto jurídicamente imposible; y/o, iii) Ser contraria a las normas que interesan al orden público o las buenas costumbres”. (Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2020, p. 2).

6.2. Este Acuerdo Plenario, no es correcto dado que la venta de bien ajeno no puede subsumirse en las mencionadas causales de nulidad por cuanto: primero: en la venta de cosa ajena no existe ninguna finalidad ilícita, dado que, desde el momento de celebrarse el contrato, las partes saben que el bien no les pertenece y que, en virtud de este acuerdo, uno de los contratantes asume la obligación de conseguir que la otra adquiera la propiedad del inmueble. (Código Civil, Art. 1537, 1984), de manera que, no se pretende engañar al segundo comprador lo que lleva a que la conducta no se subsuma en el tipo penal de estelionato; segundo: la obligación de transmitir la propiedad de un inmueble, cuya propiedad no le pertenece que surge en la venta de bien ajeno, no es jurídicamente imposible puesto que el Código Civil, Art. 1135 (1984), posibilita al vendedor adquirir una obligación respecto de un inmueble ajeno; y, tercero: la venta de bien ajeno tampoco vulnera del orden público y buenas costumbres, por cuanto la doble venta de un inmueble está permitida por el Código Civil, Art. 1135 (1984).

6.3. En la práctica, la nulidad atribuida por los Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2020), al segundo contrato de doble venta inmobiliaria, desconoce el tratamiento legal y jurisprudencial, caracterizado por la defensa

del tercero de buena fe; que se le ha dado a esta institución al producir efectos negativos sobre la buena fe registral y la concurrencia de acreedores.

6.4. Uno de los principios afectados con la nulidad atribuida a los Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2020), al segundo contrato de la doble venta inmobiliaria es el de buena fe pública registral dado que, a pesar de que el segundo comprador haya actuado de manera diligente, adquiriendo el bien de quien aparece como propietario y a título oneroso, no tiene la posibilidad de que se le evalúe esta circunstancia, para que, en aplicación del Código Civil, Art. 1135 (1984), se declare en su favor el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble, pues, su contrato nunca ha sido válido, con lo cual, pese a que puede accionar contra el vendedor por enriquecimiento sin causa; se ve frustrada su aspiración de adquirir un inmueble.

6.5. De aceptarse la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria, no existiría la posibilidad de que el segundo comprador accionara, conforme a la prelación de acreedores prevista por el Código Civil, Art. 1135 (1984), pretendiendo el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble pues, esta demanda resultaría improcedente pues al ser nulo su contrato no genera efectos jurídicos.

VII. RECOMENDACIONES

7.1. Con la finalidad de evitar situaciones en las que los Acuerdos Plenarios, como sucedió en esta investigación, se sustentan en criterios jurídicos y legales errados; se requiere que se modifique el Art.116 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial Decreto Supremo N.º 017-93-JUS (1993), incorporando un inciso uno que posibilite a los Colegios de Abogados, Asociaciones de Juristas, un porcentaje de Jueces y personas vinculadas con la administración de justicia, para que soliciten la realización de los Acuerdos Plenarios del Pleno jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2020), en que puedan intervenir para señalar el defecto detectado y proceder a corregir o ratificar el correspondiente Acuerdo Plenario.

7.2. Lo anterior por cuanto, si bien, los Acuerdo Plenarios no resultan vinculantes para los Magistrados, atendiendo a que se trata de una actividad de nuestros Jueces Superiores, si merecen, de presentarse el caso, ser objeto, por decirlo de alguna manera, de un reexamen orientado a subsanar las falencias en las que se hubiera incurrido o por el contrario a ratificar su determinación inicial.

VIII. REFERENCIAS

- Albaladejo, M. (1989). *Derecho civil*. Editorial Bosch.
- Albaladejo, M. (2011). *Derecho civil II. Derecho de obligaciones*. (14ª ed.). Editorial Edisofer.
- Alessandri, A., Somarriva, M. y Vodanovic, A. (1983). *Tratado de los derechos reales*. (5ª ed.). Editorial Temis.
- Alexy, R. (1997). *Teoría de la argumentación jurídica*. Centro de Estudios Constitucionales.
- Arata, M. (2020). Principio de oponibilidad. En *Gaceta Jurídica* (Ed.), *Código Civil Comentado*. (pp. 421-470). Gaceta.
- Areán, B. (2005). *Derechos Reales*. (6ª ed.). Editorial Hammurabi.
- Arias, M. (1998). *Exégesis del Código civil peruano de 1984*. (2ª ed.). Gaceta Jurídica.
- Arnau, F. (2020). *Lecciones de derecho civil III. Derechos reales. Derecho Inmobiliario registral*. Universitat Jaume I.
- Avendaño, J. (2000). El derecho de propiedad, el sistema registral y la reforma del código civil. En *Folio Real, Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*, (2), pp. 101-110.
- <https://vlex.com.pe/vid/derecho-propiedad-peruano-codigo-civil-430899086>
- Avendaño, J. (2003). *Código Civil comentado- por los cien mejores especialistas. Título preliminar. Derecho de las personas. Acto jurídico*. Gaceta Jurídica.
- Avendaño, J. (2012). La propiedad en el Código Civil. En G. Priori (Ed.). *Estudios sobre la propiedad*. (pp. 123-133). Fondo Editorial de la PUCP.
- Avendaño, J. (2015). Derecho a la propiedad. En W. Gutiérrez (Ed.). *La Constitución comentada. Análisis artículo por artículo*. (pp. 282-285). Gaceta jurídica.
- Bigio, J. (2007). Límites máximos para el arrendamiento de duración determinada. En W. Gutiérrez y M. Muro (Eds.), *Código Civil comentado*. (pp. 526-530). Gaceta Jurídica.

- Borda, G. (2012). *Manual de derechos civil. Derechos reales*. (5ª ed.). Editorial La Ley.
- Bullard, A. (1991). Un mundo sin propiedad. *Derecho PUCP*, (45), pp. 131-157.
<https://doi.org/10.18800/derechopucp.199101.004>
- Bullard, A. (2004). La propiedad inconclusa. *IUS ET VERITAS*, 14(29), pp. 100-108.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11723>
- Castán, J. (1994). *Derecho civil español, común y foral. Derecho de cosas*. (12ª ed.). Editorial Reus.
- Código Civil Alemán. Ley de Introducción al código civil. 01 de enero de 1900 (Alemania).
<https://www.marcialpons.es/media/pdf/9788415948582.pdf>
- Código Civil de Cuba. Ley N° 59. 16 de julio de 1987. (Cuba).
<https://www.fao.org/faolex/results/details/es/c/LEX-FAOC205124/>
- Código Civil de Ecuador. Ley ordinaria regula el derecho civil. 1 de enero de 1861. (Ecuador).
[https://es.wikipedia.org/wiki/C%C3%B3digo_Civil_\(Ecuador\)](https://es.wikipedia.org/wiki/C%C3%B3digo_Civil_(Ecuador))
- Código Civil de la República Argentina. Ley N° 340. 1 de agosto de 1869. (Argentina).
<https://corteidh.or.cr/tablas/3370.pdf>
- Código Civil español. Legislación consolidada. 24 de julio de 1889. (España).
<https://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>
- Código Civil Francés (1804). Código de Napoleon. 21 de marzo de 1804. (Francia).
<https://fc-abogados.com/es/codigo-civil-frances-de-1804/>
- Código Civil. Decreto Legislativo N° 295, 14 de noviembre de 1984 (Perú).
https://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic4_per_cod_civil.pdf
- Código Civil. El tradicionalismo del código peruano, 28 de julio de 1852 (Perú).
http://blog.pucp.edu.pe/blog/conciliacion/wp-content/uploads/sites/76/2015/06/Codigo_civil_de_1852.pdf

Código Civil. Ley N° 8305, 30 de agosto de 1936 (Perú).

http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/76/2014/08/codigo_civil_de_1936.pdf

Código Procesal Penal. Decreto Legislativo N° 957, Ley que permitió la implementación del Nuevo Código Procesal Penal, 29 de julio de 2004 (Perú).

<https://www.gob.pe/institucion/presidencia/normas-legales/344687-957>

Constitución de Weimar (1919). *Texto de la Constitución alemana*. Editorial TECNOS.

Corte Suprema de Justicia de la República. Sala Civil Transitoria. Casación 3464-2013 - Lima Norte. (03 de junio de 2015).

<https://es.scribd.com/document/322732169/Casacion-N-3464-2013-Lima-Norte>

Corte Suprema de Justicia de la República. Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil. (24 y 25 de noviembre de 2020).

<https://eja.com.pe/wp-content/uploads/2020/11/Informativo-Judicial-24-11-2020.pdf>

Corte Suprema de Justicia de la República. Sala Civil Permanente. Casación 2760-2014 - Lambayeque. (04 de junio de 2015).

[https://es.scribd.com/document/479232363/TAREA-ACADEMICA-DE-](https://es.scribd.com/document/479232363/TAREA-ACADEMICA-DE-OBLIGACIONES)

OBLIGACIONES

Corte Suprema de Justicia de la República. Sala Civil Transitoria. Casación 34-2018 – Arequipa. (20 de setiembre de 2019).

<https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2022/02/Casacion-34-2018-Arequipa-LPDerecho.pdf>

Corte Suprema de Justicia de la República. Sala Civil Transitoria. Casación 1988-2018 – San Martín. (27 de mayo de 2020).

https://www.gacetajuridica.com.pe/docs/Descargar-resolucion-completa-1_unlocked.pdf B3464

- Cuadros, C. (1995). *Derechos reales*. (1ª ed.). Editorial Cultural Cuzco.
- De La Puente, M. (1996). Perfeccionamiento de la transferencia de propiedad. *En Scribas*, (2), pp. 37-42.
https://issuu.com/danielvictorvereau/docs/vars_i_derechos_reales_posesion_propiedad/s/13664435
- De los Mozos, J. (1965). *El principio de la buena fe. Sus aplicaciones prácticas en el derecho español*. Editorial Bosch.
- Decreto Supremo N° 017-93-JUS. Que aprueban Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Diario Oficial El Peruano. (3 de junio de 1993).
http://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic4_per_ds017.pdf
- Decreto Supremo N° 95. Comisión para revisar y proponer enmiendas al Código Civil de 1936. Diario Oficial El Peruano (01 de marzo de 1965).
<https://diariooficial.elperuano.pe/Normas/obtenerDocumento?idNorma=60>
- Díez-Picazo, L. y Gullón, A. (2019). *Sistema de Derecho civil. Derechos reales en general. Posesión. Propiedad. El registro de la propiedad*. (3ª ed.). Editorial Tecnos.
- Escobar, F. (2002). En el código Civil peruano, ¿Es el Contrato de compra y venta el que transfiere la propiedad mueble? *Revista Ius Et Veritas*, (5), p. 79.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16197/16614>
- Fernández, G. (1987). La buena fe en la concurrencia sobre bienes inmuebles. *Derecho PUCP*, (41), pp. 159-226.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6633>
- Fernández, G. (1994). La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. *THEMIS Revista de derecho*, (30), pp. 149-173.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11410>

- Ferreira, D. (1984). *La buena fe. El principio general del derecho civil*. Editorial Montecorvo.
- Forno, H. (1993). El contrato con efectos reales. *Ius et Veritas*, 4(7), pp. 77-87.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15396>
- Gallo, F. (1958). *Studi sulla distinzione tra res Mancipi e res nec Mancipi*. Giappochelli.
- García, V. (1998). *Análisis sistemático de la Constitución peruana de 1993*. Universidad de Lima.
- Gatti, E. (1996). *Propiedad y dominio*. Editores Abeledo-Perrot.
- Gómez, P. (2020). “*La transferencia de propiedad de inmueble inscrito con inscripción obligatoria y constitutiva*”. [Tesis de Maestría, Universidad Nacional Mayor de San Marcos].
https://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/18201/G%F3mez_bp.pdf?sequence=3
- Gonzales, G. (2013). *Tratado de derechos reales*. (3ª ed.). Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2015). Derecho de propiedad y expropiación. En W. Gutiérrez (Ed.). *La Constitución comentada. Análisis artículo por artículo*. Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2016). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. (3ª ed.). Jurista Editores.
- González, N. (2012). *Derecho civil patrimonial. Derechos reales*. Jurista.
- Lacruz, J., Sancho, F., Luna, A., Delgado, J., Rivero, F. y Rams, J. (2003). *Elementos de derecho civil III - Derechos reales*. Editorial Dykinson.
- La encíclica de Pablo VI (1967). *Populorum Progressio. Desarrollo de los pueblos*. Editorial Independently published.
- Larenz, K. (1966). *Metodología de la Ciencia del Derecho*. Ediciones Ariel.
- Ley del 2 de enero. “El Reglamento á que se refiere el artículo anterior será formulado dentro de seis meses por la Corte Suprema, y sometido a la aprobación del Poder

Ejecutivo. El mismo Tribunal nombrará y renovará a su juicio a los encargados del Registro de la Propiedad”. (25 de junio de 1888). Congreso de la República del Perú.

<https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/LeyesXIX/1888090.pdf>

Ley N° 23403 – Facultan al Poder Ejecutivo promulgar mediante Decreto Legislativo el Código Civil. (13 de mayo de 1982). Congreso de la República del Perú.

<https://www.gob.pe/institucion/congreso-de-la-republica/normas-legales/396705-28716>

Ley N° 26366 – Ley de Creación del Sistema Nacional y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (14 de octubre de 1994). Congreso de la República del Perú.

<https://www.gob.pe/institucion/congreso-de-la-republica/normas-legales/4557441-26366>

López, D. (2000) La buena fe contractual. *Revista de Investigación UNMSM*, 2(3), pp. 9-27.

<https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/download/1052/7/9761/>

Monsalve, V. (2008). La buena fe como fundamento de los deberes precontractuales de conducta: una doctrina europea en construcción. *Revista de Derecho* (30), pp.30-74.

http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-86972008000200003

Oliveira, P. (1905). Política Económica de la Metrópoli. *Imprenta La industria*.

Osterling, F. y Castillo, M. (2001). *Tratado de las obligaciones*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Osterling, F. y Castillo, M. (2002). Historia del sistema francés de transmisión de la propiedad inmueble. *En Lumen, Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Femenina del Sagrado Corazón*, 1(1), pp. 103-127.

<https://castillofreyre.com/articulos/historia-del-sistema-frances-de-transmision-de-la-propiedad-inmueble/>

Osterling, F. y Castillo, M. (2020). *Compendio de derecho de las obligaciones*. (2ª ed.).

Editorial Rimmay.

Penteado, L. (2008). *Direito das coisas*. (2ª ed.). Revista dos Tribunais.

Peñailillo, D. (2014). *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*. (5ª ed.). Editorial

jurídica de Chile.

Ramírez, E. (2007). *Tratado de derechos reales*. (4ª ed.). Gaceta Jurídica.

Rubio, T. (1994). *La doble venta y la doble disposición*. Bosch Editor

Rusu, A. (2021). “*Análisis de un caso de doble venta inmobiliaria*”. [Tesis de pregrado]

Universidad de Zaragoza.

<https://zaguan.unizar.es/record/112558/files/TAZ-TFM-2021-1665.pdf>

Sacachipana, E. (2017). “*Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral*”. [Tesis pregrado]. Universidad

Nacional del Altiplano.

<http://tesis.unap.edu.pe/handle/20.500.14082/4274>

Sconda, M. (2013). Principio de la inviolabilidad de la propiedad. Antecedentes romanos y su recepción en la legislación argentina. *Revista de derecho Privado*, (24), pp. 43–77.

<https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/3479>

Sistiaga, A. (2019). “*La doble venta: conflicto adquisitivo y atribución de la propiedad*”.

[Tesis de pregrado]. Universidad del País Vasco.

https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/47962/TFG_Sistiaga.pdf?sequence=2

Solf, A. (1936). *El jurista de los derechos especiales*. Editorial Los artificios.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos [SUNARP]. (2020). Los Registros

Públicos en la Historia del Perú Inscripciones Emblemáticas.

[.https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1252892/Libro%20Los%20Registros%20Publicos%20en%20la%20Historia%20del%20Peru.pdf](https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1252892/Libro%20Los%20Registros%20Publicos%20en%20la%20Historia%20del%20Peru.pdf)

Torres, M. (1991). La transferencia de propiedad de los bienes muebles incorporales en el Código Civil. *Revista Derecho PUCP*, (45), pp. 159-175.

<https://doi.org/10.18800/derechopucp.199101.005>

Usera, J. (2018). “*La doble venta, el artículo 1473 del Código Civil y su vacilante relación con la venta de cosa ajena*”. [Trabajo fin de Master]. Colegio Universitario de Estudios Financieros.

https://biblioteca.cunef.edu/files/documentos/TFM_MUAPA_2018-26.pdf

Vargas, L. (2021). La aplicación del principio de oponibilidad para la solución de casos de doble venta inmobiliaria: un análisis jurisprudencial. *Thēmis Revista de Derecho*, (81), pp. 169-185.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/26498/24946>

Varsi, R. (2019). Las características del derecho a la propiedad. *Gaceta civil y procesal civil*, (68), pp. 71-79.

<https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/7987>

Vásquez, A. (2014). *Derechos reales*. (2ª ed.). Editorial San Marcos.

Vega, Y. (2001). *Contratos de consumo*. Editorial Grijley

Vidal, R. (2011). El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Derecho Civil peruano. En B. Freyre (Ed.), *Libro de ponencias del VI Congreso Nacional de Derecho Civil*. Instituto peruano de Derecho Civil.

IX. ANEXOS:

Anexo A: Matriz de consistencia

“Efectos de la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato de la doble venta inmobiliaria”

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	MÉTODO
<p>PROBLEMA GENERAL</p> <p>¿Cuáles son los efectos que produce la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria?</p> <p>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</p> <p>1. ¿Qué efecto produce sobre la buena fe registral la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria?</p> <p>2. ¿Qué efecto produce sobre la concurrencia de acreedores la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL</p> <p>Establecer los efectos de la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria</p> <p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <p>1. Explicar el efecto que la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria genera en la buena fe pública registral.</p> <p>2. Indicar el efecto que la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria genera en la concurrencia de acreedores</p>	<p>HIPÓTESIS GENERAL</p> <p>La nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria genera efectos sobre buena fe registral y la concurrencia de acreedores de inmuebles.</p> <p>HIPÓTESIS ESPECÍFICAS</p> <p>1) La nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria desconoce la buena fe registral porque el contrato es nulo, aunque se haya comprado al vendedor registrado.</p> <p>2) La nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria genera la improcedencia de la concurrencia de acreedores.</p>	<p>Enfoque investigación: cuantitativo</p> <p>Tipo de investigación básico</p> <p>Nivel de investigación: explicativo</p> <p>Diseño de investigación: no experimental-transaccional</p> <p>La población: 30 colaboradores</p> <p>La muestra 27 colaboradores</p> <p>Instrumento: cuestionario.</p> <p>Métodos: histórico y sistemático.</p> <p>Análisis de datos: programa SPSS, gráficos y tablas.</p>

Anexo B: Instrumento: encuesta

Instrucciones generales

Orientación general: Señor colaborador, de antemano agradezco su contribución a la investigación in titulada “Efectos de la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato de la doble venta inmobiliaria” respondiendo las preguntas de la encuesta de forma veraz y trasparente. De la misma forma, se le garantiza que sus respuestas son personales y absolutamente anónimas.

Al momento de responder tome en consideración la Escala Likert conforme la cual:

1= Totalmente en desacuerdo

2= En Desacuerdo

3= Neutral

4= Algo de acuerdo

5= Muy de acuerdo

Cuestionario de encuesta

No.	PREGUNTA	1	2	3	4	5
	VARIABLE INDEPENDIENTE: NULIDAD ATRIBUIDA JURISPRUDENCIALMENTE AL SEGUNDO CONTRATO EN LA DOBLE VENTA INMOBILIARIA					
1	¿Sabía que el Pleno Jurisdiccional Civil 2020, considero al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria como venta de bien ajeno?					
2	¿Está de acuerdo con que jurídicamente el segundo contrato de la doble venta inmobiliaria no es asimilable a la venta de bien ajeno?					
3	¿Concuera con que el objeto del segundo contrato en la venta inmobiliaria es Tras Pro por el propietario al comprador y el objeto de la venta de bien ajeno es la obligación que asume una parte para conseguir que un inmueble que no le pertenece sea trasferido a la otra parte?					
4	¿Conocía que las causales de nulidad del segundo contrato de la doble venta inmobiliaria establecidas por la jurisprudencia son la finalidad ilícita, objeto jurídicamente imposible y ser contrario a las normas del orden público y buenas costumbres?					
5	¿Concuera con que la finalidad del segundo contrato de la doble venta no es ilícita porque su finalidad no es engañar al comprador?					
6	¿Está de acuerdo con que por estar regulada en el Código Civil la doble venta de inmuebles desvirtúa la nulidad del segundo contrato por objeto jurídicamente imposible y, por ser contrario al orden público y las buenas costumbres?					
	VARIABLE DEPENDIENTE: DOBLE VENTA INMOBILIARIA					

7	¿Sabía que la doble venta inmobiliaria se concibe como la venta por el mismo propietario de su bien inmueble a varios compradores?					
8	¿Concuerda con que en la doble venta inmobiliaria los compradores ignoran las múltiples ventas del vendedor?					
9	¿Concuerda con que el principio de la buena fe pública registral garantiza la Pro de quien adquiere su Do a título oneroso, de buena fe y del propietario inscrito?					
10	¿Está de acuerdo con que el principio de la buena fe pública registral se debe valorar al decidir el mejor Do Pro en la doble venta inmobiliaria?					
11	¿Concuerda con que los conflictos de doble venta inmobiliaria se resuelven aplicando la “conurrencia de acreedores” del artículo 1135 del C.C.?					
12	¿Está de acuerdo con que el orden de prelación de acreedores señalado por la norma que regula la concurrencia de acreedores es imperativo?					
13	¿Concuerda con que el comprador afectado por una doble venta inmobiliaria debe demandar el mejor Do Pro?					
14	¿Está de acuerdo con que el primer acreedor que se debe preferir al resolver el mejor Do Pro es el que de “buena fe que primero inscribió su título” (C.C., art. 1135)?					
15	¿Está de acuerdo con que el segundo acreedor que se debe preferir al resolver el mejor Do Pro es aquel cuyo que no ha inscrito su Do, pero su “título es de fecha anterior” (C.C., art. 1135)?					
16	¿Está de acuerdo con que el tercer acreedor que debe preferirse al resolver el mejor Do Pro es aquel cuyo “título conste en documento de fecha cierta más Antigua” (C.C., art. 1135)?					
17	¿Concuerda con que la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria genera					

	efectos sobre buena fe registral y la concurrencia de acreedores de inmuebles?					
18	¿Está de acuerdo con que la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria desconoce la buena fe registral porque el contrato es nulo, aunque se haya comprado al vendedor registrado?					
19	¿Concuera con que la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria convierte en improcedente la concurrencia de acreedores?					

Anexo C: Validación determinada por experto

Luego de examinado el instrumento empleado en la investigación titulada titulado “Efectos de la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato de la doble venta inmobiliaria” presentó la siguiente evaluación:

INDICADORES	CRITERIOS CUALITATIVOS-CUANTITATIVOS	Defic.0-20%	Regul.1-40%	Bueno 41-60%	Muy Bueno 61-80%	Exc. 81-100%
1. Claridad	Se formuló con lenguaje apropiado.					90
2. Objetividad	Expreso conductas observables					92
3. Actualidad	Adecuado al alcance de ciencia y tecnología.					92
4. Organización	Existe una organización lógica					92
5. Suficiencia	Comprende los aspectos de cantidad y calidad					92
6. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos del estudio.					91
7. Consistencia	Basados en aspectos Teóricos-Científicos y del tema de estudio					92
8. Coherencia	Entre los índices, indicadores, dimensiones y variables.					92
9. Metodología	La estrategia responde al propósito del estudio					92
10. Conveniencia	Genera nuevas pautas en la investigación y construcción de teorías.					92
SUB TOTAL						92
TOTAL						92

Opinión de aplicabilidad: Se recomienda aplicar el instrumento por cumplir los requisitos correspondientes.

Validado por: Dr. Efraín Jaime Guardia Huamani (Asesor)

Anexo D: Confiabilidad del instrumento establecida por experto

El instrumento de la tesis titulada: “Efectos de la nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato de la doble venta inmobiliaria”, ha alcanzado un coeficiente Alfa de Cronbach razonable, lo cual favorece la aplicación de dicho instrumento.

Determinación del coeficiente de confiabilidad

Variables	Coeficiente Alfa de Cronbach	Número de ítems
Nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria.	84.38%	06
Doble venta inmobiliaria.	89.75%	13
Total	87.43%	19

Conclusiones sobre el coeficiente confiabilidad:

1) Para la Variable independiente: Nulidad atribuida jurisprudencialmente al segundo contrato en la doble venta inmobiliaria el valor del coeficiente es de 0.8438, lo que indica alta confiabilidad.

2) Para la variable dependiente: Doble venta inmobiliaria, el valor del coeficiente es de 0.8975, lo que indica una alta confiabilidad.

3) El coeficiente Alfa de Cronbach para la escala total es de 0.8743, lo cual indica una alta confiabilidad del instrumento.

4) Finalmente, la confiabilidad, tanto de la escala total, como de las dos variables en particular, presentan valores que hacen que el instrumento pueda ser útil para alcanzar los objetivos de la investigación

Comentario:

El 87% de confiabilidad del Alpha de Cronbach para el instrumento de investigación del trabajo le da un alto grado de coherencia en la formulación del instrumento de investigación; lo cual se condice con la validación de los expertos académicos.

De este modo, se entiende que los resultados obtenidos con el instrumento en una determinada ocasión, bajo ciertas condiciones, serán similares si se volviera a medir las mismas variables en condiciones idénticas.

Por tanto, este aspecto de la razonable exactitud con que el instrumento mide lo que se ha pretendido medir es lo que se denomina la confiabilidad del instrumento, la misma que se cumple con el instrumento de encuesta de este trabajo.

Confirmada la confiabilidad del instrumento por el asesor

Determinada la confiabilidad del instrumento por:

Dr. Efraín Jaime Guardia Huamani

Docente de la Universidad Nacional Federico Villarreal- Lima – Perú.