

**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMERICAS**



**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

**EXPEDIENTE CIVIL N° 25555-1999**

**“TERCERIA”**

**PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTOR:**

**MARCO ANTONIO AROTOMA HUINCHO**

**ASESOR:**

**DRA. VERÓNICA ROCÍO CHÁVEZ DE LA PEÑA**

**LINEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO CIVIL**

**LIMA-PERÚ**

**Noviembre-2020**

**DEDICATORIA**

*El presente trabajo de investigación lo dedico a Dios por iluminar mi vida, a mi esposa, a mis hijos, por ser mi fortaleza, para lograr mi objetivo, el ser un excelente profesional del derecho.*

**AGRADECIMIENTO**

*A los distinguidos docentes del Programa de Derecho de la Universidad Peruana de las Américas, por la enseñanza recibida en los claustros universitarios, y que me ha servido de mucho, tanto en mi formación personal como académica.*

## RESUMEN

El 01 de Julio 1999. Julio Quintana Alcalde y esposa interponen una demanda de tercería de propiedad respecto al inmueble ubicado en el distrito del agustino que fue afectado con una medida cautelar de embargo en forma de inscripción a solicitud del banco, el presente proceso tiene su origen en la creencia que dicho inmueble es de Alejandro Pérez Ripa debido que esta persona ahora demandado tiene una anotación preventiva en los registros públicos, este inmueble fue adquirido por los actuales demandantes de fecha 06 de abril 1998 mediante escritura pública de compra y venta ante notario público es decir en una fecha muy anterior a la ejecución de medida cautelar.

La sala luego de la vista de la causa emite sus sentencia que el tercerista debe probar con documento público o privado de fecha cierta.

El demandante ha probado el derecho de propiedad con el testimonio de la escritura pública en una fecha anterior de la medida cautelar y resolvieron revocar la sentencia apelada que declara infundada la demanda y ordenaron la desafectación del bien ahora el banco demandado interpone recursos de casación indicando el banco de tercerista y el banco son de naturaleza distinta siendo el primero en derecho real y el segundo derecho personal en consecuencia el recurso casatorio no cumple con las exigencias de Art.388 de CPC por lo que declararon improcedente.

**PALABRAS CLAVES:** Tercería, medida cautelar, sentencia, casación

## ABSTRACT

July 1, 1999. Julio Quintana Mayor and wife file a third-party property lawsuit with respect to the property located in the District of Augustinus who was affected with an injunction in the form of registration at the request of the bank, the present process has its origin in the belief that said property is by Alejandro Pérez Ripa debido that this person now sued has a preventive entry in public records , this property was acquired by the current applicants dated 06 April 1998 by public deed of purchase and sale before a notary public that is to say on a date well before the enforcement of precautionary measures.

The court after the hearing of the case issues its judgment that the third party must prove with a public or private document of a certain date.

The plaintiff has proved the right of ownership with the testimony of the public deed at an earlier date of the injunction and decided to reverse the appealed judgment declaring the lawsuit unfounded and ordered the disaffection of the good now the defendant bank brings appeals indicating the third party bank and the bank are of a different nature being the first in real law and the second personal right consequently the torio house appeal does not comply with CPC's Art.388 requirements therefore declared inappropriate.

KEY WORDS: Third, precautionary measure, judgment, appeal

## TABLA DE CONTENIDOS

<b>CARÁTULA.....</b>	<b>i</b>
<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>ii</b>
<b>AGRADECIMIENTO.....</b>	<b>iii</b>
<b>RESUMEN.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>v</b>
<b>TABLA DE CONTENIDO.....</b>	<b>vi</b>
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>vii</b>
1. SINTESIS DE LA DEMANDA .....	8
2. SINTESIS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA .....	11
3. FOTOCOPIA DE RECAUDO Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS .....	15
4. AUDIENCIA DE SANEAMIENTO PROCESAL Y CONCILIACIÓN.....	30
5. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO .....	32
6. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA SALA ESPECIALIZADA DE LA CORTE SUPERIOR.....	36
7. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA: CASACION .....	38
8. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS .....	41
9. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA .....	43
10. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL .....	45
11. OPINION ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUB MATERIA .....	46
12. CONCLUSIONES .....	47
13. RECOMENDACIONES .....	49
14. REFERENCIAS .....	50

## INTRODUCCION

El presente informe, versa sobre un proceso de Terceria excluyente de propiedad, contiene una síntesis del Expediente 25555-1999 -0-0100-J-CI-50, tramitado ante el Juez del 50 Juzgado especializado en lo civil de Lima.

Su estructura está dividida conforme a la naturaleza de un proceso civil, respetando la pluralidad de instancias consagradas en nuestra Carta Magna, esta división se da a nivel de juzgado especializado, a nivel de Sala Civil Superior y a nivel de Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República; señalando en cada una de dichas etapas los principales actos procesales que le corresponden como tal, tenemos la interposición de la demanda, ésta es admitida y se notifica a los demandados con el mandato de ejecución quienes absolviendo el traslado formulan contradicción, la cual al ser resuelta en su oportunidad procesal, es declarada infundada, interponiendo recurso de apelación por la que es admitida por la corte suprema.

El tercerista y el banco son de naturaleza distinta siendo el primero un derecho real y el segundo un derecho personal en la casación no son aplicables las normas del derecho registral si no las reglas del derecho común y los agravios en este caso están referidos a cuestiones de hecho

La sala considera que no existe nexo causal de agravio ya que la adquisición de los terceristas del bien ha sido anterior al embargo

En consecuencia el recurso casatorio no cumple con las exigencias del Art.388del CPC por lo que declararon improcedente el recurso de casación interpuesto por el banco continental y ordenaron el pago de una multa y su inmediata publicación en el diario oficial del peruano.

## 1. SINTESIS DE LA DEMANDA

### 1. Antecedentes.

El presente proceso tiene su origen en la medida cautelar de Embargo en forma de inscripción solicitada por el Banco continental contra el inmueble ubicado en Jr. Los tulipanes manzana C, lote 17, distrito de El Agustino, Lima, en la creencia que dicho inmueble es de propiedad de don Alejandro Pérez Ripa, debido a que anteriormente, esta persona y ahora demandado tiene una Anotación preventiva a su nombre inscrita en los Registros Públicos. Esta medida cautelar se inscribió hasta por la suma de \$ 25,000 dólares americanos en los Registros Públicos con fecha 06 de enero de 1,999.

### 2. Sobre la propiedad del inmueble.

Este inmueble fue adquirido por los ahora demandantes Segundo Julio Quintana Alcalde y su esposa Teresa Angelica Ruiz Vela de parte de su propietario don Alejandro Pérez Ripa con fecha 06 de Abril de 1,998 mediante Escritura Pública ante Notario Público Dr. Carlos Enrique Becerra Palomino en una fecha muy anterior a la ejecución de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción, de tal forma que se ha ejecutado una medida cautelar sobre un inmueble que no pertenece al ejecutado Alejandro Pérez Ripa, tal como lo está demostrando con el testimonio de Escritura Pública de compra venta que celebraron con dicha persona, en el que con claridad se ha consignado las características del inmueble.

### 3. La Anotación preventiva.

En la ficha literal N° 216412 del Registro de Propiedad inmueble que pertenece a la propiedad materia de la presente tercería, existe una anotación preventiva a nombre de la persona de Alejandro Pérez Ripa , debido a que cuando la Asociación Pro- Vivienda La Primavera dio en compra venta el terreno a esta persona se pretendió materializarla, pero que dicha anotación si bien quedo consignada, pero la misma no pudo efectivizarse debido a que los títulos fueron observados por los Registros Públicos, y estas observaciones nunca se llegaron a subsanar, de tal forma que sin haberse anulado, dichas anotaciones preventivas quedaron consignadas a nombre de la persona de Alejandro Pérez Ripa y siendo ello así, cuando el banco Continental pretendió ejecutar una medida cautelar encontró que en los registros públicos la propiedad del inmueble que esta última persona me había transferido figuraba como si él todavía continua como propietario, de tal modo que la medida cautelar se efectivizo sobre un bien que no es de propiedad del deudor, sino de los demandantes.

### 4. Motivos de la presente demanda.

La presente demanda tiene como motivación que el órgano jurisdiccional no ejecute una medida cautelar de embargo en forma de inscripción sobre el inmueble ubicado en Jr. Los tulipanes manzana C, lote 17, distrito de El



Agustino, Lima inscrito en la ficha literal N° 216412 de los Registros Públicos de propiedad inmueble de Lima, debido a que dicho inmueble pertenece a los ahora demandantes por haberlo adquirido de su legítimo propietario don Alejandro Pérez Ripa, de tal forma que con la presente demanda se solicita el levantamiento de la citada medida cautelar.

## 5. Fundamento de Derecho

Código Civil:

“Art. 949: cuyo texto contempla que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él.”

“Art. 1529: Por la compra venta el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.”

“Art. 2011: Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción,”

“Art. 2012: se presume sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.”

“Art. 2020: El reglamento indica los casos en que los actos o contratos a que se refiere el artículo 2019 son materia de anotación preventiva.”

“Art. VI: Para ejercitar o contestar una acción es necesario tener legítimo interés, económico o moral.”

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

**“Código Procesal Civil:”**

Art. 100 que habla sobre la intervención excluyente de propiedad o de derecho preferente.

Art. 101 regula los requisitos y trámite común de las intervenciones.

Art. 235 inciso 2° que determina que la Escritura Pública es una documento público.

Art. 533 y 534 regula los fundamentos y oportunidad en que deben plantearse los procesos de Tercería.

Art. IV del Título Preliminar: regula la competencia de los órganos jurisdiccionales.

Art. VII del Título Preliminar regula el principio de Iuria Novit Curia sobre el Juez y el Derecho.

#### 6. Medios Probatorios

- a) La copia del contrato de compra venta celebrado entre la Asociación Pro-vivienda La Primavera con Alejandro Pérez Ripa
- b) El testimonio de Escritura Pública del contrato de compra venta del inmueble celebrado entre Alejandro Pérez Ripa con los ahora demandantes.
- c) Las Actas de adjudicación del terreno.
- d) La copia certificada de la Ficha Literal N° 216412.
- e) El certificado de numeración de finca.
- f) La declaración testimonial de Benjamín Mondragón Saldaña

#### 7. Vía Procedimental.

La presente demanda se tramita en la vía del proceso abreviado

### **II.- “CALIFICACION Y EMPLAZAMIENTO”**

“Una vez ingresada la demanda, se hace cargo de ella el Quincuagésimo Juzgado Civil de Lima, atribuyéndole el N° 25555-99, a cargo del Especialista Legal Miguel López Solgorre, procediéndose de inmediato a calificarla, emitiendo un Auto Admisorio Positivo, contenido en la Resolución N° 01 de fecha 08 de Julio de 1,999. Al calificarla el Juzgado advierte que la demandada incoada reúne los requisitos generales y especiales de admisibilidad y procedencia contenido en los numerales 424 y 425 del Código Adjetivo y además cumple con las formalidades establecidas en el artículo 130 del mismo cuerpo de leyes, así mismo se puede desprender que existe interés y legitimidad para obrar del accionante y se han cumplido con las condiciones de la acción y los presupuestos procesales exigidos por nuestra ley procesal, de tal forma que emite la resolución que declara ADMITIDA la demanda de Tercería excluyente de propiedad, interpuesta por los demandantes Segundo Julio Quintana Alcalde y Teresa Angelica Ruiz Vela contra los demandados, la cual se tramitara en la vía del proceso abreviado, teniéndose por ofrecido los medios probatorios; asimismo, se corre traslado a los emplazados de la demanda, sus anexos y el admisorio para que en el plazo de días contesten la demanda, bajo apercibimiento de declararse su rebeldía. Así mismo, en la misma resolución ordena suspender el proceso de dio origen a la presente tercería.”

“La demanda, anexos y admisorio en forma conjunta es notificado a los demandados en el domicilio señalado en la demanda, la cual se efectúa mediante cedula de notificación, siendo recepcionado dicha cedula por los emplazados.”

## **2.- SINTESIS DE LAS CONTESTACIONES DE LA DEMANDA**

### **2.1.- Contestación del demandado de Alejandro Pérez Ripa**

El demandado Alejandro Pérez Ripa, presenta al Juzgado un escrito con fecha 11 de agosto de 1,999 en el que procede a contestar la demanda dentro del plazo establecido. Y expone los fundamentos facticos de su contestación

### **2.2 Fundamento Facticos:**

2.2.1 Este demandado reconoce que por la escritura pública de compra venta de fecha 06 de Abril de 1,998 suscrita ante el Notario Público Enrique Becerra Palomino se transfirió a nombre de los ahora accionantes el inmueble materia de la presente tercería, en cuya clausula octava nuestra parte como vendedor se comprometía a realizar los trámites destinados a la inscripción en los Registros Públicos de la propiedad, pero cuando este se apersono a los Registros Públicos para cumplir con la obligación de transferencia citada Notaria se dio con la sorpresa que sobre el citado inmueble se había inscrito la afectación de una medida cautelar de Embargo en Forma de Inscripción, que provenía de un proceso de Obligación de Dar suma de Dinero que el Banco Continental le había interpuesto tanto a The Company General Part E.I.R.L. como a su persona, asignado con el número 51770-97 ante el mismo 50° Juzgado Civil de Lima. También destaca el demandado Pérez Ripa que desconocía la existencia de dicho proceso, pero que tenía conocimiento pero que doña Gloria Del Carmen Valdivia Ramos, quien representaba a la Empresa The Company General Part E.I.R.L. venía realizando los pagos de amortización correspondientes, pero que por su incumplimiento el banco decisión interponer la demanda de Obligación de Dar Suma de dinero y que en su caso nunca se ha apersonado a ese proceso de Obligación de dar suma de dinero, razón por la cual nunca se ha enterado de los avances del mismo

2.2.2 Que, en cuanto al segundo punto de la demanda, este demandado la absuelve indicando que el inmueble materia de embargo, él lo ha adquirido primigeniamente de sus anteriores propietarios La Asociación Pro vivienda La Primavera mediante un contrato privado de compra venta suscrito el catorce de Diciembre de 1,979 y que fue inscrito la primera de dominio en la ficha literal N° 216412.

2.2.3 Que, señala además con relación al fundamento 3 y 4 de la demanda que la Asociación Pro vivienda La Primavera a petición de su persona solicito la inscripción del título de compra venta del año 1,979, pero dicho título fue materia de observación por parte de los Registros Públicos, la cual nunca ha sido subsanada, generando que sea tachado, de tal forma que la primera inscripción se ha mantenido inamovible apareciendo su persona como el titular del bien por tener a su nombre con la primera inscripción de dominio.

2.2.4 Que, en ese sentido, cuando se ha llevado a cabo la ejecución de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción, esta se ha llevado a cabo sobre un bien que registralmente se encuentra a nombre de su persona como propietario, pero que conforme a los documentos que se han acompañado a la demanda este bien inmueble ha sido transferido con anterioridad a la fecha de ejecución a los actuales propietarios, los demandantes y que dicho bien no ha sido saneado en su oportunidad debido a que la asociación pro vivienda no había saneado la representatividad, sin embargo al realizar la venta a los demandantes, nuestra parte se comprometió a gestionar los actos de saneamiento.

2.2.5 Por último, este demandado ratifica que la medida cautelar de embargo en forma de inscripción llevada a cabo sobre el inmueble ubicado en el Jr. Los Tulipanes manzana C, lote 17, distrito de El Agustino se ha ejecutado sobre un bien que ahora es de propiedad de los demandantes, en razón a que al ejercer su derecho de disposición del bien como propietario, este ha sido transferido a los actuales demandantes, quienes ostentan del pleno derecho la propiedad del bien.

### **2.3 Fundamento de Derecho**

- I. Código Civil Artículos VI, VII del Título Preliminar.
- II. Código Civil Artículos 923, 949, 152.
- III. Código Procesal Civil artículos I, VII del Título Preliminar
- IV. Código Procesal Civil artículos 3, 442, 446 inciso 5, 491 inciso 5.

### **2.4 RESOLUCION QUE TIENE POR CONTESTADA LA DEMANDA**

El Juez califica la contestación de demanda y para ello emite la resolución número tres de fecha 11 de Agosto de 1,999 en la que verifica que dicha contestación cumpla con todos los requisitos formales para ser admitida por lo que resuelve tener por presentada la contestación de la demanda en los términos expuestos y por ofrecido los medios probatorios, así mismo en la misma resolución el Juzgado de oficio dispone declarar REBELDE a los demandados The Company General Parts E.I.R.L. y Gloria Del Carmen Valdivia Ramos, debido a que los mismos no han contestado la demanda dentro del plazo procesal que tenían para hacerlo, a pesar de haber sido válidamente notificados y además señala fecha para la realización de la audiencia de saneamiento procesal.

### **2.5 CONTESTACIÓN DE DEMANDA DEL BANCO CONTINENTAL.**

El Banco demandado se apersona al proceso, presentando el escrito de fecha 05 de agosto de 1,999 en el que señala domicilio procesal y da a conocer a su representante legal y al haber tomado conocimiento de la demanda y anexos, procede a Negarla y contradecirla en todos sus extremos, para cuyo efecto la fundamenta en lo siguiente:

## 2.5.2.- Fundamentos de Hecho.

2.5.2.1. El banco demandado señala que con fecha 05 de Enero de 1,999 presento ante el 50° Juzgado Civil de Lima una solicitud de medida cautelar de embargo en forma de inscripción hasta por la suma de \$ 25,000 dólares americanos sobre el inmueble ubicado en el Jr. Los Tulipanes manzana C, lote 17, distrito de El Agustino, el mismo que se encontraba inscrito en la Ficha Registral N| 216412 de los Registros Públicos de Lima a nombre del su codemandado Alejandro Pérez Ripa. Esta medida se ha solicitado porque los demandados The Company General Parts E.I.R.L. y su aval solidaria doña Gloria Del Carmen Valdivia Ramos y Alejandro Pérez Ripa no cumplían con honrar su obligación de pagar la suma de \$ 70,000 dólares americanos que nos adeudaban.

2.5.2.2. El Juzgado mediante resolución de fecha 06 de enero de 1,999 nos concede la medida cautelar solicitada y ordenar ejecutar el embargo en forma de inscripción sobre el inmueble de propiedad del demandado Alejandro Pérez Ripa y esta medida se ejecuta el 11 de Febrero de 1,999 y cuando la misma fue calificada por el Registrador Público para la inscripción correspondiente, nunca existió ninguna observación en el sentido que hubiera alguna discrepancia entre la orden del Juzgado y la partida registral sobre la cual se ordenaba la ejecución de la medida, en tal sentido la inscripción cautelar tenía todos los requisitos para ser procesada. Nuestra parte actuó con total honestidad al solicitar la cautelar la cual fue consecuencia del incumplimiento al que incurrieron los codemandados con honrar su obligación.

2.5.2.3. Los demandantes toman como argumento que el bien no se encontraba inscrito a nombre de Alejandro Pérez Ripa en los Registros Públicos por que fue observada y posteriormente tachada debido a que los representantes de la vendedora el asentamiento Humano La Primavera no tenía facultades para vender el inmueble.

2.5.2.4. Por otro lado, los demandantes también sostienen que ellos adquirieron el inmueble materia de tercería por una compra venta celebrada con los demandados Alejandro Pérez Ripa, pero, como argumento pretenden el Banco que se tenga en cuenta que si el demandado Pérez Ripa no era propietario debido a que no se llegó a ejecutar su inscripción, tampoco.

Tenía facultad para disponer un bien que no le pertenecía. Por esa razón es que el Banco Continental considera que los demandantes pretenden hacer valer su transferencia, cuando don Alejandro Pérez no tenía facultad para disponer del bien, de manera que la segunda transferencia no tiene valor.

### **2.5.3.- Fundamento de derecho.**

Ampara su pretensión en los artículos:

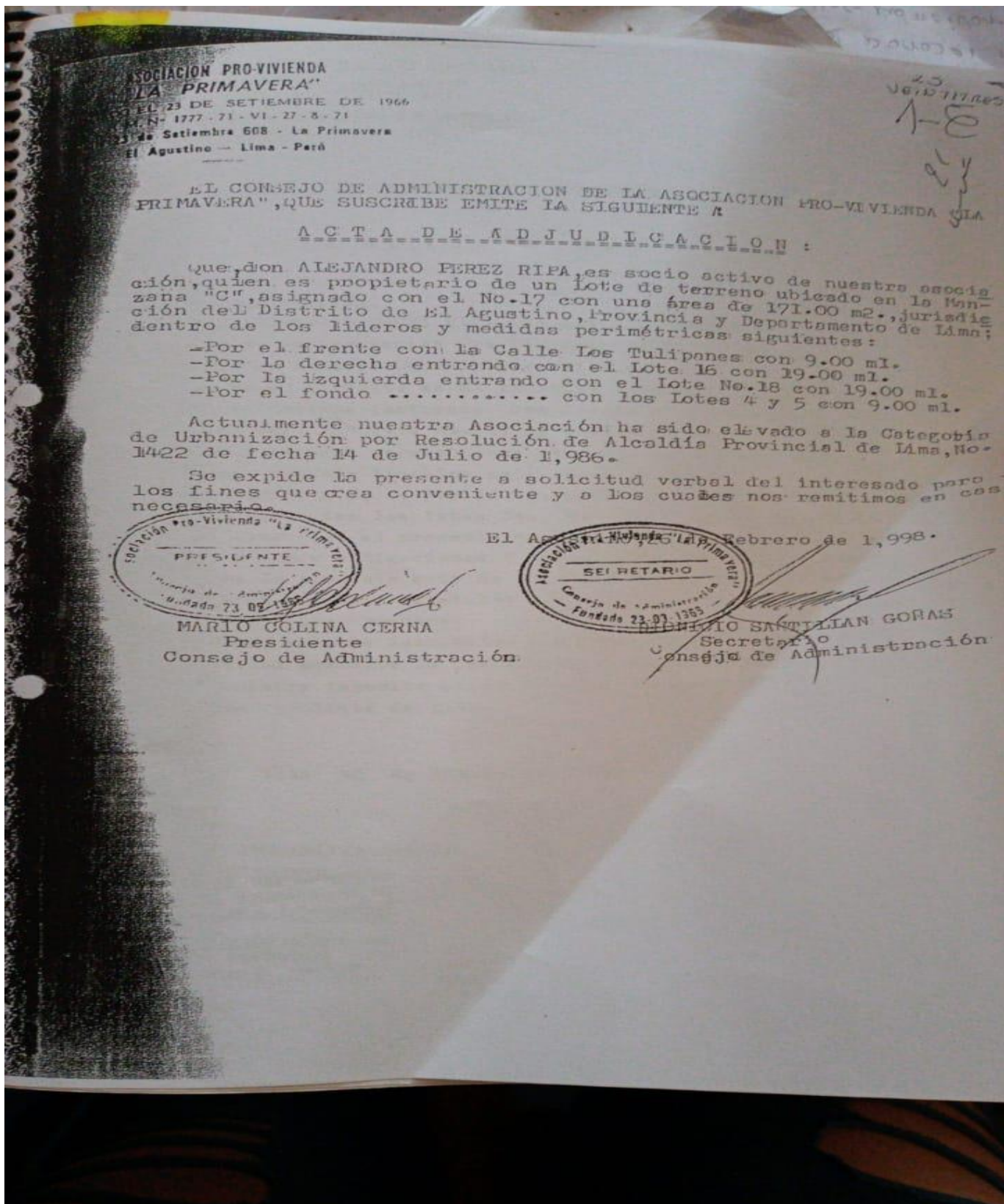
- i. Del Código Civil: artículos 2011, 2012, 2016, 2019 inciso 7°
- ii. Del Código Procesal Civil: artículos 656 y siguientes.

### **2.6. RESOLUCION QUE TIENE POR CONTESTADA LA DEMANDA**

El Juez califica la contestación de demanda y para ello emite un decreto contenido en la resolución número cuatro de fecha 11 de Agosto de 1,999 en la que verifica que dicha contestación cumpla con todos los requisitos de procedibilidad y admisibilidad de tal forma que tiene por contestada la demanda en los términos expuestos y por ofrecido los medios probatorios, teniéndose en cuenta la fecha señalada para la audiencia

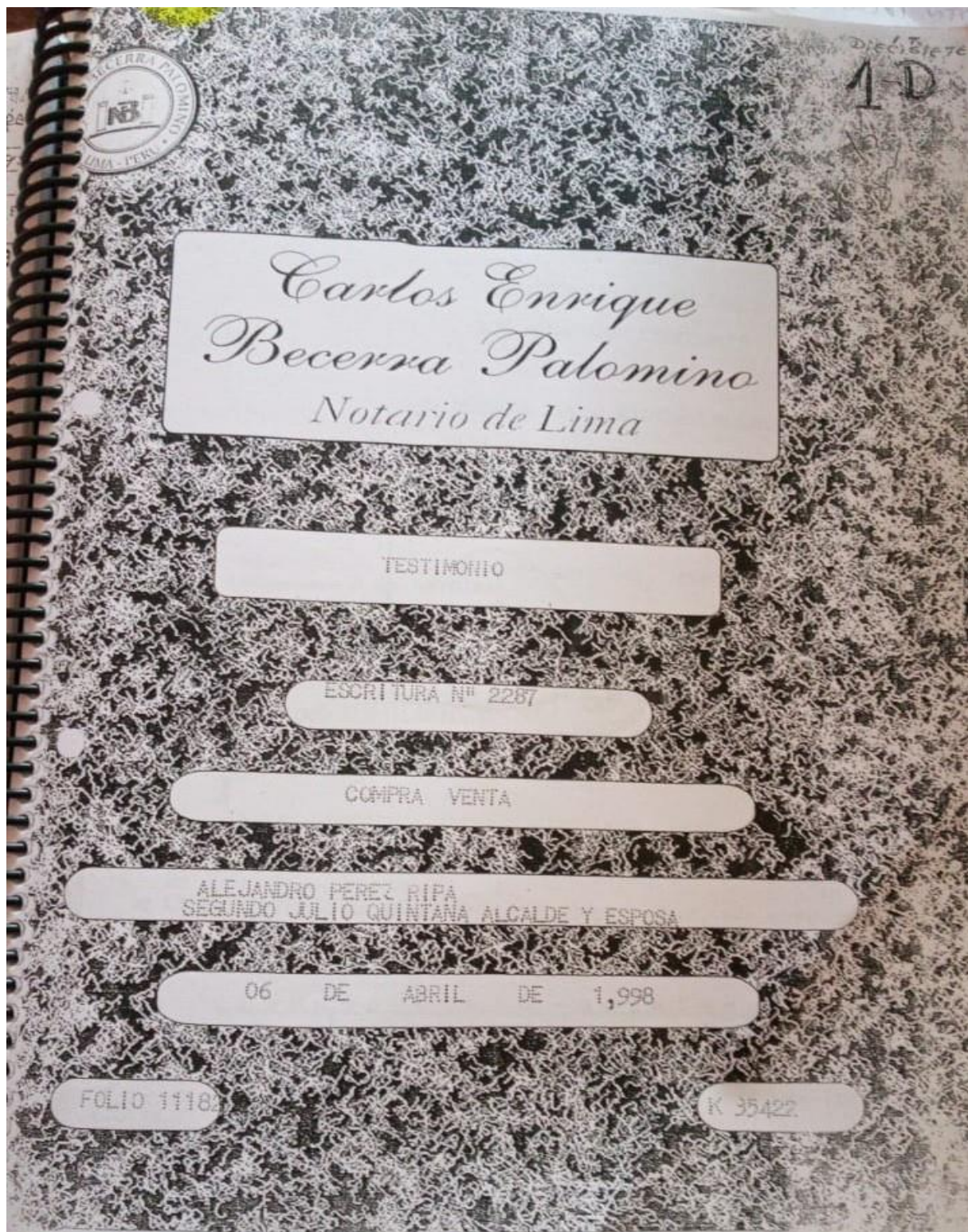
### 3. FOTOCOPIA DE RECAUDO Y PRINCIPALES MEDIOS APROBATORIOS

Acta de adjudicación





Testimonio de la escritura pública





-18  
Dieciocho

C = 35422

ESCRITURA NUMERO: DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTISIETE M. No. 2039

COMPRA-VENTA

QUE CELEBRAN DE UNA PARTE

DON ALEJANDRO PEREZ RIPA

Y DE LA OTRA PARTE

DON SEGUNDO JULIO QUINTANA ALCALDE Y

DOÑA TERESA ANGELICA RUIZ VELA

F&R&A&N&C&I&S&&&M&A&R&T&I&N&&&M&A&R&T&I&N&E&Z&&&R&O&M&E&R&O&&

EN LA CIUDAD DE LIMA - PERU, EL SEIS DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS NOVENTIOCHO, ANTE MI, CARLOS ENRIQUE BECERRA PALOMINO, ABOGADO - NOTARIO DE ESTA CAPITAL, EN MI OFICIO NOTARIAL UBICADO EN CHINCHON 601 DEL DISTRITO DE SAN ISIDRO;

COMPARECEN: = = = = =

ALEJANDRO - PEREZ - RIPA PERUANO, MANIFIESTA

BER SOLTERO, CONTADOR PUBLICO COLEGIADO, PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO; IDENTIFICADO CON LIBRETA ELECTORAL NUMERO 06243674, LIBRETA MILITAR NUMERO Bb5604341, SEÑALANDO DOMICILIO EN AUGUSTO WIESE NUMERO 190-A, DEL CERCADO DE LIMA,

A QUIEN IDENTIFICO DE LO QUE DOY FE. = = = = =

SEGUNDO - JULIO - QUINTANA - ALCALDE,

PERUANO, MANIFIESTA SER CASADO CON DOÑA TERESA ANGELICA RUIZ VELA, CONTADOR, PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO; IDENTIFICADO CON LIBRETA ELECTORAL NUMERO 06682995, LIBRETA MILITAR NUMERO

NOTARIA BECERRA  
PALOMINO

San Isidro  
601



SERIE A Nº 4057186 ONCE MIL CIENTO OCHENTITRES

19  
DIRECCION

8b-59-00369, SEÑALANDO DOMICILIO EN JIRON LAS MARGARITAS NUMERO 165, URBANIZACION SANTA ISABEL, DEL DISTRITO DE CARABAYLLO, A QUIEN IDENTIFICO DE LO QUE DOY FE, = = = = =

TERESA - ANGELICA - RUIZ - VELA PERUANA,

MANIFIESTA SER CASADA CON EL SEÑOR SEGUNDO JULIO QUINTANA ALCALDE, AMA DE CASA, PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO; IDENTIFICADA CON LIBRETA ELECTORAL NUMERO 06829762, SEÑALANDO DOMICILIO EN JIRON LAS MARGARITAS NUMERO 165, URBANIZACION SANTA ISABEL, DEL DISTRITO DE CARABAYLLO, A QUIEN IDENTIFICO DE LO QUE DOY FE. = = = = =

LOS COMPARECIENTES SON MAYORES DE EDAD, CASTELLANOHABLANTES QUIENES SE OBLIGAN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO SUFICIENTE, DE CONFORMIDAD CON EL EXAMEN QUE LES HE EFECTUADO, SE HALLAN INSTRUIDOS DE ACUERDO AL ARTICULO VEINTISIETE DE LA LEY DE NOTARIADO Y ENTREGAN UNA MINUTA FIRMADA Y AUTORIZADA POR LETRADO, LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO BAJO EL NUMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE. DE LO QUE DOY FE Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE: = = = = =

MINUTA. SEÑOR NOTARIO: = = = = =  
SIRVASE UD. EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA DE COMPRA-VENTA QUE CELEBRAN DE UNA PARTE COMO VENDEDOR DON ALEJANDRO PEREZ RIPA, SOLTERO, CON L.E. Nº 06243674, CON DIRECCION DOMICILIARIA EN AUGUSTO WIESE Nº 190-A, DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, Y DE OTRA PARTE EN CALIDAD

PALOMINO  
Chinichón 601 y San Isidro



20  
VEINTE

SERIE A Nº 4057184 ONCE MIL CIENTO OCHENTICUATRO

CANTIDAD DE \$25,000.00 DE LOS E.E.U.U. DE NORTEAMERICA (VEINTICINCO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), EL TERRENO DESCRITO EN LA CLAUSULA ANTERIOR Y LA FABRICA CONSTRUIDA SOBRE DICHO TERRENO, SIENDO ESTA ULTIMA UNA COMPRA-VENTA AD CORPUS, QUE LOS COMPRADORES PAGAN AL CONTADO AL MOMENTO DE SUSCRIPCION DE LA PRESENTE MINUTA, SIN MAS OTRO DOCUMENTO QUE LA PROPIA MINUTA, POR LA QUE EL VENDEDOR DECLARA RECIBIR INTEGRAMENTE A SU ENTERA SATISFACCION. = = = = =

T E R C E R O.- LA VENTA TAMBIEN COMPRENDE LOS AIRES, VUELOS, USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, ENTRADAS Y EN GENERAL TODO CUANTO DE HECHO O POR DERECHO LE CORRESPONDA O PUDIERA CORRESPONDERLE EN EL FUTURO, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA. = = = = =

C U A R T O.- AMBAS PARTES CONTRATANTES DECLARAN QUE ENTRE EL PRECIO PACTADO Y EL VALOR DEL BIEN EXISTE LA MAS JUSTA Y PERFECTA EQUIVALENCIA Y QUE SI ALGUNA DIFERENCIA HUBIERE ENTRE UNO Y OTRO, QUE AL MOMENTO NO SE PERCIBEN, SE HACEN MUTUA GRACIA Y RECIPROCA DONACION, RENUNCIANDO A TODA ACCION O EXCEPCION QUE TIENDA A INVALIDAR LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO, YA SEA POR DOLO, LESION, ERROR, ETC. = = = = =

Q U I N T O.- EL VENDEDOR DECLARA QUE SOBRE EL BIEN QUE ENAJENA NO PESA NINGUNA CLASE DE GRAVAMEN, HIPOTECA, MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL Y EN GENERAL ACTO O CONTRATO LIMITATIVO DE SU DERECHO DE DOMINIO Y LIBRE DISPOSICION, NO

Chuncho...  
San...  
Luz...

SERIE A Nº 4057182 ONCE MIL CIENTO OCHENTICINCO

21  
VEINTICINCO

A NUMERO CUATRO MILLONES CINCUENTISIETE MIL CIENTO OCHENTIOCHO VUELTA Y TERMINA EN LA FOJA CON SERIE A NUMERO CUATRO MILLONES CINCUENTISIETE MIL CIENTO OCHENTIDOS, HABIENDOSE CONCLUIDO EL PROCESO DE FIRMAS, ANTE MI EL NOTARIO EN LA FECHA, OCHO DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTIOCHO, DE LO QUE DOY FE.-----

PALOMINO

Chinchón 601 - San Isidro

*Albano Pérez Rifa*  
ALBANO PEREZ RIFA

*Segundo Julio Quintana*  
SEGUNDO JULIO QUINTANA ALCALDE

*Yeresa Angélica Viz Vela*  
YERESA ANGELICA VIZ VELA

*Carlos Enrique Becerra Palomino*  
CARLOS ENRIQUE BECERRA PALOMINO  
NOTARIO DE LIMA

3F/WA/FM

001  
684-97

22  
V01471205

... me remito en caso necesario y a solicitud de la parte interesada  
expido el presente TESTIMONIO en (04) CUATRO = = = =  
hojas folios, las cuales sella, sigue, firma y rubrica en  
Lima : 13 Mayo 1998



*[Handwritten signature]*

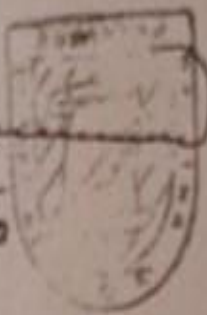


Carlos Enrique Becerra Palomino  
Abogado  
NOTARIO DE LIMA

SE EXPIDE EL PRESENTE TESTIMONIO SIN INSCRIPCION A SOLICITUD  
DE LA PARTE INTERESADA. = LIMA 13 DE MAYO DE 1,998. = = = =  
.....



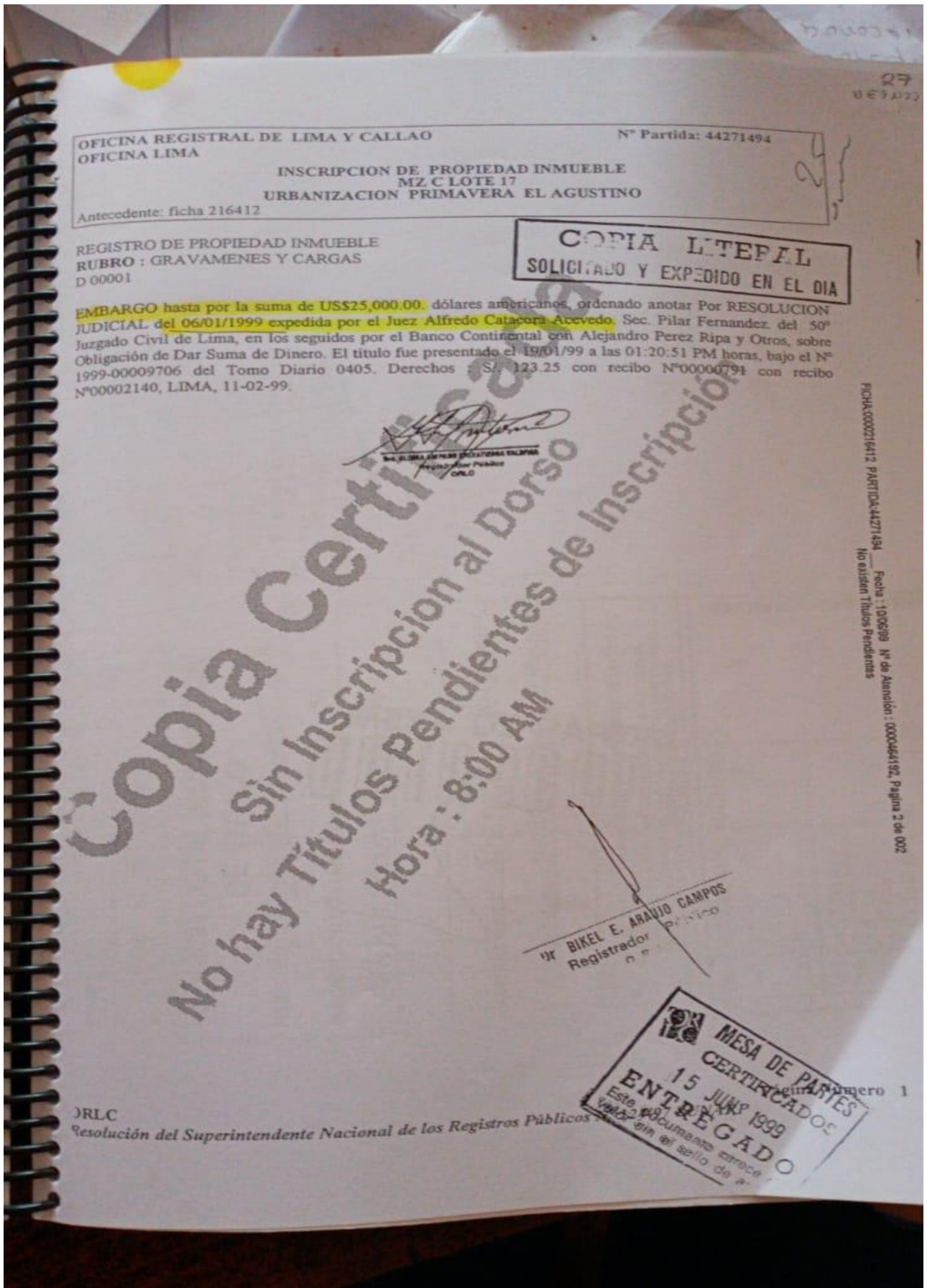
*[Handwritten signature]*



Carlos Enrique Becerra Palomino  
Abogado  
NOTARIO DE LIMA



Registro de propiedad del inmueble



Contrato de arrendamiento

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En este por el presente documento, el contrato de arrendamiento que  
celebraron de una parte el PROMITENTE, el Sr. Segundo Julio Quintana  
Alcalde, identificado con C.C. No. 100000000 y su esposa, Teresa Magdalena  
Rico Melo, identificadas con C.C. No. 100000000, domiciliados en el Sr. Las  
Magallanes No. 155, Administración Santa Isabel, distrito de Comayagua,  
Cuba y por la otra, el PROMISARIO, el Sr. Dario Bergamini Montenegro  
Alcalde, domiciliado en Sr. Manuel Campes No. 154, Cta. Santa  
Cruz, distrito de San Juan de los Rios, identificadas con C.C. No.  
100000000 y su esposa la Sra. Maria Rosa No. identificadas con C.C. No.  
100000000 en las siguientes cláusulas y condiciones:

**PRIMERA.** - El Sr. Segundo Julio Quintana Alcalde de arrendar al  
habiente de su propiedad, situado en la Calle Las Trilomas No. 675, Cta.  
Yaguajay, distrito de El Aguayo.

**SEGUNDA.** - El pago mensual acordado de este acuerdo es de \$ 20.00  
(veinte dólares americanos) que serán abonados por el arrendatario en  
monedas verticales, en diez los primeros de cada mes y sin  
reperjuicio alguno.

**TERCERA.** - El plazo de duración del presente contrato será de (12) meses,  
el que comenzará a regir a partir del 01 de Mayo de 1988, por lo que  
terminará el 01 de Julio de 1989, quedando por renovable previo acuerdo.

**CUARTA.** - Ambas partes contratantes convienen que, si una de ellas  
desistiera por cualquier motivo unilateralmente el presente contrato antes de su  
cumplimiento, deberá compensar expresamente a la otra con anticipación de  
30 días.

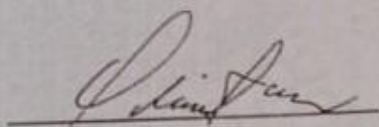
QUINTO.- A la firma del presente contrato el INQUILINO dejará la suma de \$ 240.00 (Doscientos Cuarenta Dólares Americanos) en calidad de depósito de garantía y un mes de adelanto.

SEXTO.- El inquilino no podrá subarrendar, ceder, ni traspasar totalmente el inmueble materia de este contrato, cuyo incumplimiento será casual de RESOLUCION INMEDIATA.

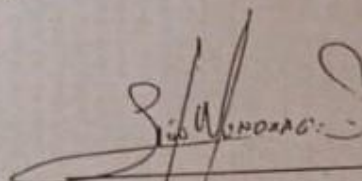
SEPTIMO.- Los pagos de luz, agua, y arbitrios municipales serán por cuenta del INQUILINO y los pagos acordados por concepto de mantenimiento de la casa o algún otro servicio adicional serán hechos al PROPIETARIO.

En señal de conformidad con todas y cada una de las cláusulas contenidas en el presente contrato, firman ambas partes.

El Agustino, 25 de Noviembre de 1998



Firma de la propietaria




Firma del Inquilino



Pago de Autoavaluo

55  
CANTONAL




MUNICIPALIDAD DE EL AGUSTINO

199...  
**IMPUESTO PREDIAL**  
DECRETO LEGISLATIVO N° 776  
DECLARACION JURADA  
DE AUTOAVALUO

SELO DE RECEPCION

26-11-98

4



CODIGO CATASTRAL

6013800

MZ. LF. UNID.

HR

PRESENTE ORIGINAL Y 2 COPIAS  
ESCRITAS A MAQUINA O CON  
LETRA IMPRENTA

(HOJA DE RESUMEN)

**IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE**

LE. / B.U.C. 4

616 8291915 - APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL: **QUINTANA ALCALDE SEGUNDO JULIO**

**DOMICILIO FISCAL EN LA PROVINCIA:**

Código Postal (1)	Distrito	(Coloque el N° correspondiente)	Denominación
UA-10	EL AGUSTINO	<input checked="" type="checkbox"/>	URBANIZACION LA PRIMAVERA
AVENIDA JESUS O PASAJE			
LA 203 SULLIPANES	676		

ANTES DE FORMULAR ESTA DECLARACION LEA DETENIDAMENTE LA CARTILLA DE INSTRUCCION

**JUSTIFICACION DE LA DECLARACION** (Coloque el N° Correspondiente en el recuadro)

MOTIVO DE LA DECLARACION	1. Inscripción	4. Compra	7. Otros (especificar)
	2. Aumento de Valor	5. Venta	
	3. Disminución de Valor	6. Masiva	

7

**DETERMINACION DEL IMPUESTO**

CATEGORIA	(Coloque el N° correspondiente en el recuadro)	AUTOAVALUO DE LOS PREDIOS (No considere céntimos)		
	1. URBANO / 2. RUSTICO	17	19	22
		UBICACION DEL PREDIO (Coloque el N° correspondiente en el recuadro)	CONDOMINIO	AFFECTOS
		URB LA PRIMAVERA		30,631.00

TOTALES DE LOS AUTOVALUOS → 24

IMPUESTO ANUAL → 26

TOTAL IMPUESTO ANUAL (SUMAR CASILLEROS) → 26 + 27

IMPUESTO TRIMESTRAL (DIVIDIR EL CASILLERO) → 26 ÷ 3

25 **30,631.00**

27

28 **67.26**

29 **15.30**

TOTAL PREDIOS DECLARADOS: 1

AFFECTO DESDE EL: 15/1-98



MUNICIPALIDAD DE EL AGUSTINO

C-01-7

SOLICITUD STANDARD

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL AGUSTINO  
 Oficina de Trámite Documentario  
 Exp. N° 1281  
 Fecha 23/02/99  
 CONCEJO DISTRITAL DE EL AGUSTINO  
 JEFATURA

Nº 002261 - 98

Solicita: límites de terreno

SEÑOR ALCALDE DE CONCEJO DISTRITAL DE EL AGUSTINO S.A.

Yo, SEGUNDO JULIO QUINTANA ALCALDE

Identificado con I.E. N° 06682995 I.T./R.U.C. N°  
 con domicilio en CALLE LOS TULIPANES 670. URB. INMAVERA  
 Distrito EL AGUSTINO

ante Ud. con todo respeto me presento y digo:

Que de conformidad a los dispositivos municipales y por convenir a mis intereses

SOLICITO lo siguiente: límites de terreno de los predios, del predio ubicado en la calle Los Tulipanes 670. URB. Inmavera, para lo cual adjunto el documento, solicitud

Para el efecto acompaño los requisitos pertinentes y los recibos de pagos correspondientes,

ando que mi predio ha sido edificado en lugar de 87.40 cc límites de terreno

DATOS ADICIONALES:

- Auto Avalado 1998
- Contrato de compra y venta de inmueble

Por lo expuesto:

A Ud. señor Alcalde, ruego acceder a mi petición por equidad.

El Agustino, 28 de ENERO de 1999

[Firma]  
Firma del interesado o Representante Legal



52  
CANCELADO

*Handwritten signature*

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL AGUSTINO  
RUC : 13137790  
AV. RIVA AGUERO 135B

PAGO DE CONCEPTOS DE ESPECIES VALORADA  
QUINTANA ALCALDE. SEGUNDO J

Número : 070

Cant	Código	Descripción	Imp. Unit	Imp. Tot
1	300002	PRFB14L	45.9	45.9

MUNICIPALIDAD DE EL AGUSTINO  
**CAJA**  
 26. NOV. 1998  
**CANCELADO**  
 UNIDAD DE TESORERIA

TOTAL FACTURADO ==> 45.96

DYM 26/11/98 11:23:11

CONTRIBUYENTE

# COPIA LITERAL

63  
5256717823

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO  
OFICINA LIMA

N° Partida: 11010919

INSCRIPCIÓN DE ASOCIACIONES  
ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA LA PRIMAVERA

52

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS  
RUBRO : GENERALES  
A 00003

Por Acta de A.G.E. de fecha 29/10/98, bajo la presidencia del señor Mario Colina, se **NOMBRO** el Comité Electoral integrado por la siguientes personas **VALENTIN HURTADO HURTADO, JOSÉ LUIS DIÉGUEZ BAZÁN, ROSA CANALES DE SALVATIERRA.** Por Asamblea Eleccionaria del 17/01/99, fueron elegidos como miembros titulares del Consejo de Administración: **SANTOS CABRERA INGA** ( tit. por 03 años ), **JOSÉ SUCA RAMOS** ( tit. por 03 años ), **OSCAR MALPARTIDA AGUILAR** ( sup. por un año ) **FLOTEOMERO ROMAN PORTA, MARIO GONZÁLEZ YUCRA, RODRIGO CÁCERES CHAVEZ** ( sup. por un año ), fueron designados como miembros titulares al Consejo de Vigilancia **JOSÉ CHAVEZ RODRÍGUEZ** ( tit. por tres años), **ISABEL AROTUMA ALMORA** ( Sup. por un año ), **GLICERIO LEÓN TORRES** ( sup. por un año ) y **DACIO ALVARADO ROSALES.** Por Sesión Instalación del Consejo de Administración de fecha 23/01/99 este quedo conformado por : Presidente Mario Colina Cerna, Vice Presidente Dionicio Santillan Goñas, Secretario Victor H. Segovia Villafuerte, Tesorero Manuel Príncipe Gorzo, 1° Vocal Santos Cabrera Inga, 2° Vocal Gregorio Gamarra Genebroso, 3° Vocal José Suca Ramos, como miembros suplentes Oscar Malpartida Aguilar y Rodrigo Cáceres Chavez. Por Sesión de Instalación del Consejo de Vigilancia de fecha 23/01/99 queda conformado por Presidente : Angel Calderón Raymundo, Secretario Silvestre López Salinas, Vocal Jorge Chavez Rodríguez, Suplente Isabel Arotuma Almora, Suplente Glicerio Felix León Torres. Asi constan de las Copias de las Actas Certificadas del 07/04/1999 otorgada ante NOTARIO CUEVA VALVERDE VICTOR FELIX en la ciudad de LIMA. El título fue presentado el 05/03/99 a las 09:35:23 horas, bajo el N° 1999-00037200 del Tomo Diario 0405. Derechos : S/. 34.00 con recibo N°0000000041 con recibo N°00006836, LIMA - 07/04/1999. -\*\*

FICHA: 000013133 PARTIDA: 11010919 Fecha: 10/01/99 N° de Atención: 000042742 Pagina 6 de 009 No existen Faltos Pendientes

No hay Titular  
Hora: 10:00 AM

*Esquivel*  
 DR. JUAN JA PIER ESPINOZA  
 Registrador Público  
 ORLC

*DR. MARCO A. SOTOMAYOR*  
 Registrador Público

Certificado de Numeración de Finca



1-10-1999  
676

EX. N° 676-99

### CERTIFICADO DE NUMERACION DE FINCA

La Municipalidad Distrital de El Agustino, por intermedio de la DIRECCION DE DESARROLLO URBANO, visto el Informe N° 1155-99-ECAT/DO/MEDEA, de fecha 21.06.99 emitido por la División de Catastro.

Certifica:

Que, el inmueble edificado sobre el lote de terreno N° 17, en la Mt. "C", de la Urbanización La Primavera, distrito de El Agustino, con Código Catastral N° 36-22061-0058-19-001; tiene asignado los números 676 y 676 A, con frente a la Calle Los Tulipanes.

Se expide el presente Certificado de Numeración de Finca, a solicitud de parte interesada para fines que estime conveniente.

El Agustino, 21 de Junio de 1,999.



MUNICIPALIDAD DE EL AGUSTINO

*[Signature]*  
MARIA ROSARIO...

Registrao Civil CP 40-  
Director de Desarrollo Urbano

REGISTRO  
ECATRAL

#### **4. AUDIENCIA DE SANEAMIENTO PROCESAL Y CONCILIACIÓN.**

El 31 de agosto de 1,999 se lleva a cabo la audiencia de conciliación en el local del Juzgado la cual cuenta con la presencia de las partes procesales, con la ausencia de una de las partes demandada y se procede a desarrollar las siguientes etapas:

##### **Saneamiento procesal:**

De la revisión del proceso el Juez advierte que en el presente no se han deducido excepciones, ni defensas previas y de la demanda y contestación se advierte que existen los presupuestos procesales y las condiciones de la acción por lo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 465 del Código Procesal Civil se declara SANEADO EL PROCESO y la existencia de una relación jurídica procesalmente válida.

##### **Conciliación:**

En el presente proceso el Juez no pretende realizar su propuesta conciliatoria debido a que a la audiencia no han concurrido todos los demandados, de tal forma que ellos constituyen una limitación para llegar a un acuerdo.

Fijación de Puntos Controvertidos:

- a) Determinar si está acreditado el derecho de propiedad de los demandantes sobre el inmueble ubicado en Jr. Los tulipanes manzana C, lote 17, distrito de El Agustino, Lima.
- b) Determinar si debe procederse a la desafectación del bien de la medida cautelar que se ha ordenado y su consecuente exclusión de la ejecución.

##### **“Admisión de medios probatorios:”**

- a. “Admisión de medios probatorios de la parte demandante.” Se admiten los documentales ofrecidos en los numerales uno al dieciséis. Así mismo en cuanto a la declaración testimonial de don Benjamín Mondragón Saldaña, el Juzgado califico la admisión de este medio probatorio y consideró al respecto que la admisión resulta irrelevante debido a que en el proceso obran medios probatorios documentales que resultan pertinentes y además no han sido tachados por los demandados, de tal forma que resuelve declarar improcedente la testimonial ofrecida.
- b. “Admisión de medios probatorios de la parte demandada: Alejandro Perez Ripa.” Se admiten los medios probatorios ofrecidos en su contestación y que corren del punto uno al seis.

#### Actuación de medios probatorios:

El Juez considera y comunica a las partes que se va a prescindir de la etapa procesal de actuación de medios probatorios, debido a que la materia de discusión del proceso es de puro derecho a la cual puede determinarse con la prueba documental, de tal forma que “invocando los alcances del artículo 463 inciso primero del Código Procesal Civil dispone el Juzgamiento Anticipado, notificando a las partes que la causa se encuentra expedita para dictar sentencia.”



## 5. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO

EXPEDIENTE : 1999-25555-0-100-JCI-509  
 DEMANDANTE: SEGUNDO J. QUINTANA ALCALDE Y OTRO  
 DEMANDADO : BANCO CONTINENTAL Y OTROS  
 MATERIA : TERCERIA  
 ESPECIALISTA : LUIS LOPEZ SOLGORRE

## SENTENCIA

RESOLUCION NUMERO: SEIS.  
 Lima, veintiocho de setiembre de  
 mil novecientos noventinueve.-

VISTOS:

Resulta de autos que por escrito de fojas cincuenticinco a sesentinueve, don SEGUNDO JULIO QUINTANA ALCALDE, interpone demanda de Terceria de propiedad por ante la vía del proceso abreviado la misma que lo dirige contra el BANCO CONTINENTAL, ALEJANDRO PEREZ RIPA, THE COMPANY GENERAL PARTS E.I.R.L., GLORIA DEL CARMEN VALDIVIA RAMOS; a fin de se reconozca el derecho de propietario en oposición a los litigantes; fundamenta su demanda: Primero: en el hecho de que se ha afectado con medida cautelar de embargo en forma de inscripción el inmueble de su propiedad sito en la Manzana C lote diecisiete del Distrito del Agustino ( que fuera anotado preventivamente a nombre del señor Alejandro Pérez Ripa), e inscrito en la ficha veintiuno sesenticuatro doce, siendo el caso que dicha inmueble es de propiedad de los recurrentes mediante escritura pública de fecha seis de abril de mil novecientos noventinueve y que fuera adquirido de su anterior propietario don Alejandro Pérez Ripa, Segundo: Se indica que si bien existía entre el anterior propietario y la asociación pro-vivienda la primavera con fecha nueve de diciembre de mil novecientos ochentitrés, anotación de contrato de compra venta, no tenia la condición de inscripción, empero posteriormente, habiéndose incurrido en defectos, el titulo fue observado y luego tachado por lo que el inmueble materia de litis se encuentra registrada a nombre de la asociación pro-vivienda la Primavera en la ficha Literal matriz número ochentisiete setentisiete treinta del Registro de Propiedad Inmueble, asi como en



la ficha Registral veintiuno sesenticuatro doce del Precitado Registro, y al no estar registrado la propiedad a nombre de don Alejandro Pérez Ripa no puede ser afectado con medida cautelar en forma de inscripción. Tercero: Se precisa que los recurrentes adquirieron la propiedad con anterioridad a la medida cautelar de embargo en forma de inscripción dictada.-----

Ampara su demanda en los artículos 79, 83, 87, 92 del Reglamento de Inscripciones, artículos 150, 151, 152, 153, 162 del Reglamento General de los Registros Públicos, artículos 949, 1135, 1549, 2011, 2012, 2020, del Código Civil.-----

Admitida la demanda por resolución dos de folios setentiuono se corrió traslado a los demandados, mediante escrito de fecha diez de agosto último, contesta la demanda don Alejandro Pérez Ripa y por escrito de fecha cinco de agosto contesta la demanda el Banco Continental, en los términos que se indican, por resolución tres de fecha once de agosto del presente año, se declara la rebeldía de los co-demandados Gloria del Carmen Valdivia Ramos y The Company General Parts E.I.R.L. señalándose la fecha de audiencia de saneamiento y conciliación, la cual se llevó adelante como es de verse del acta de folios ciento treintiocho a ciento treintinueve, no habiéndose arribado a una conciliación; fijados los puntos controvertidos se procedió a la admisión de los medios probatorios los cuales son documentales por lo que se dispuso el Juzgamiento anticipado del proceso; Por lo que siendo la secuela del proceso el de expeditar sentencia; el Juzgado procede a emitirla; y

### CONSIDERANDO:

Primero: Que, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto a los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones, de conformidad a lo dispuesto en el artículo ciento ochentiocho del Código Procesal Civil.-----

Segundo: Que, de acuerdo a lo regulado en el artículo ciento noentisiete del Código Adjetivo mencionado, todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta utilizando su apreciación razonada; artículo que queda aún mas reafirmada por lo dispuesto en el Capítulo Octavo del Título Octavo del referido cuerpo adjetivo, que en lo referente a los Sucedáneos de los medios probatorios señala que, es el razonamiento lógico crítico que a partir de uno o mas hechos indicadores lleva al Juez a la certeza del hecho investigado.-----



1-2-19  
Clemente Cipriani  
que

existe salvedad en la transmisión de la propiedad inmueble, que son las disposiciones legales diferentes o pacto en contrario, por lo que se tiene que el enunciado de este artículo no de carácter absoluto, más por el contrario se encuentra con limitaciones, que en este caso son las normas específicas de los Registros Públicos, y por ende es aplicable el principio de publicidad, que es **evidentemente jure et de jure**, es decir no admiten prueba en contrario, y se presume que todos están enterados del contenido de las inscripciones

**Octavo:** Que, entrando al fondo del asunto y con análisis de autos, se aprecia que en la ficha registral veintiuno sesenticuatro doce, existe una anotación preventiva a favor de Alejandro Pérez Ripa, la misma que data de fecha nueve de diciembre de mil novecientos noventitres por lo que se evidencia que la misma caducó a los sesenta días conforme dispone el artículo noventidós del Reglamento de las Inscripciones;

**Noveno:** Que, en este orden de ideas, no existiendo anotación posterior de transferencia de propiedad, no puede ser oponible escritura pública o contrato privado alguno contra la solemnidad de los Registros Públicos; por tanto se concluye que continua como propietario del inmueble sub litis, la Asociación pro-vivienda "La Primavera" como es de verse de la Ficha Registral número veintiuno sesenticuatro doce corriente a fojas veinticuatro, certificado con fecha quince de junio del presente año en curso; no habiendo los demandantes acreditado fehacientemente ser propietarios del inmueble indicado, teniéndose en consideración que el título mismo del vendedor no estaba inscrito; Por estas consideraciones y en virtud de los fundamentos legales indicados; el Quincuagésimo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, Administrando Justicia a Nombre de la Nación:

**FALLO :**

Declarando **INFUNDADA LA DEMANDA** de fojas cincuenticinco a sesentinueve, interpuesta por Segundo Julio Quintana Alcalde y Teresa Angélica Ruiz Vela de Quintana; sin costas ni costos, consentida que sea la presente resolución.-.

*No acreditam. Tampoco p...*

*[Handwritten signature]*

PODER JUDICIAL  
MIGUEL A. LOPEZ SOLGORE  
Secretario - Excmo. Poder Judicial  
LIMA



**Tercero:** Que, el punto controvertido señalado en la audiencia de saneamiento procesal y conciliación consistía en determinar si estando acreditados el derecho de propiedad de los demandantes sobre el inmueble materia de litis debe proceder a la desafectación respecto a la medida cautelar dictada a solicitud de la co-demandada Banco Continental-----

**Cuarto:** Que, la parte demandante solicita se reconozca su derecho de propiedad en oposición a los demandados con respecto al inmueble sito en la Manzana C lote diecisiete del Distrito del Agustino; a razón de que con anterioridad a que se dicte al medida cautelar de embargo en forma de inscripción de fecha seis de enero del presente año, los recurrentes habían adquirido el inmueble mediante escritura pública de fecha seis de abril de mil novecientos noventa y ocho;-----

**Quinto:** Que, en este sentido, el co-demandado Alejandro Pérez Ripa, en su contestación de demanda de folios no se pronuncia sobre el fondo discutido, si no que expone que la medida cautelar con que se afectó el inmueble materia de litigio, ha sido presentado sin su conocimiento, ratificándose en que la titularidad de dicho inmueble es de los actuales demandantes;-----

**Sexto :** Que, por su parte el co-demandado Banco Continental refiere que se solicitó medida cautelar en forma de inscripción contra el inmueble sub litis, debido a que en el Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima, se apreciaba como propietario de dicho inmueble a su deudor solidario, don Alejandro Pérez Ripa, acreditándose esta afirmación en la ficha Registral número veintiuno sesenticuatro doce y ficha Registral Matriz ochentisiete siete treinta ofrecidos como medios probatorio por el recurrente, la misma que obra en autos a folios veinticuatro y treintidós a cuarentiuno respectivamente.-----

**Sétimo:** Que, en este sentido se debe tener presente que si bien es cierto el artículo novecientos cuarentinueve del Código Civil indica que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace a su acreedor propietario, no es menos cierto que para que este acto jurídico sea oponible a terceros, se requiere su inscripción conforme lo previsto en el artículo mil ciento treinticinco de la norma sustantiva antes acotada, que regula el aspecto de la concurrencia de varios acreedores y por consiguiente surge la necesidad de acreditar la propiedad de los bienes inmuebles; a mayor abundamiento, el hecho jurídico de realizar un contrato o escritura pública no puede ser opuesto a terceros máxime si el referido artículo novecientos cuarentinueve del Código Civil, señala que

137  
CICERO GARCIA  
14/01/2000  
Cuentas  
Contable

2166  
82



## 6. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA SALA ESPECIALIZADA DE LA CORTE SUPERIOR

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
SALA DE PROCESOS DE CONOCIMIENTO Y ABREVIADO

EXP: 1377-2000  
RESOLUCIÓN NRO:  
Lima, cuatro de setiembre del año dos mil ..

Resolución No. 1087-S  
Fecha 28 SET. 2000

VISTOS; interviniendo como vocal ponente el señor Chahud Sierralta; y **CONSIDERANDO: PRIMERO:** Que, en cuanto a la transmisión de propiedad de bienes inmuebles, se debe tener en cuenta que el artículo 949 del Código Civil establece que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario; **SEGUNDO:** Que, en cuanto a la pretensión de Tercería, el artículo 533 del Código Procesal Civil precisa que sólo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados por medida cautelar o para la ejecución; asimismo, conforme al artículo 535 del mismo Código, el tercerista debe probar su derecho con documento público o privado de fecha cierta; **TERCERO:** Que, en el caso de autos, el demandante ha probado su derecho con el testimonio de escritura pública que en autos obra de fojas dieciséis a diecinueve, documento que conforme al artículo 235 del Código Procesal Civil, es un documento público; **CUARTO:** Que, del mismo se aprecia que el demandante adquirió el inmueble materia de litis con fecha seis de abril de mil novecientos noventa y ocho, anterior a la medida cautelar dictada por resolución judicial de fecha seis de enero de mil novecientos noventa y nueve; consideraciones por las cuales: **REVOCARON** la sentencia apelada, de fojas ciento cuarentiséis a ciento cuarentinueve, de fecha veintiocho de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, que declara infundada la demanda de fojas cincuenticinco a sesentinueve; **REFORMÁNDOLA** declararon

PODERADO JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

*[Firma]*

02 OCT. 2000

FUNDADA la referida demanda; en consecuencia, ORDENARON la desafectación del bien afectado con medida cautelar, con costas y costos; y los devolvieron, en los seguidos por Segundo Julio Quintana Alcalde con Banco Continental y otro sobre tercería .-

*Handwritten notes:*  
19/10/2000  
CONTINENTAL

AGUADO SOTOMAYOR

*Handwritten signature:* Gastanadui Ramirez  
GASTANADUI RAMIREZ

*Handwritten signature:* Chahud Sierralta  
CHAHUD SIERRALTA

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LINSA  
*Handwritten signature:*  
Aladino Yaya Rodriguez  
Secretario Auxiliar

02 OCT. 2000

10 OCT. 2000

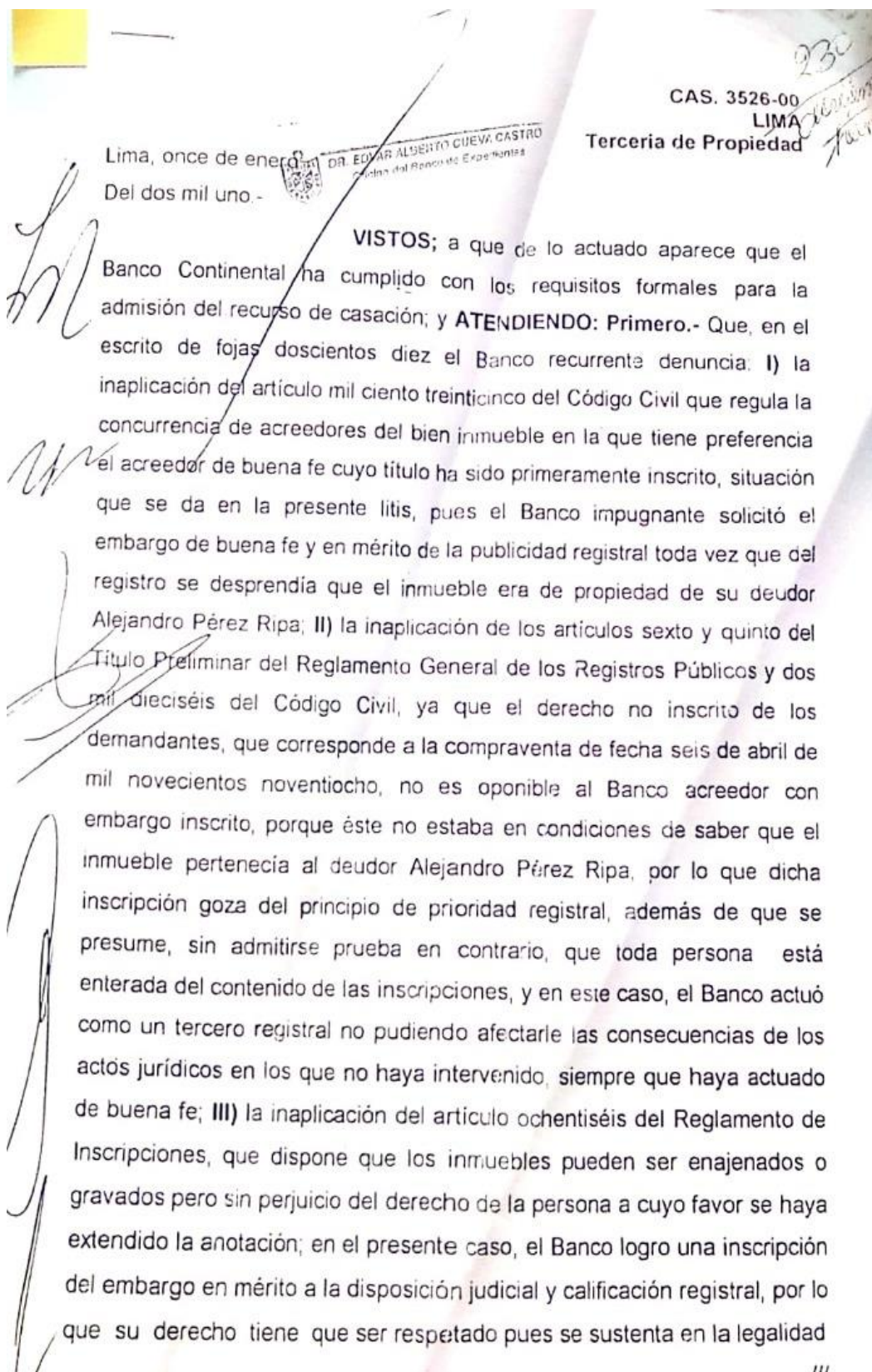
USMP | FACULTAD DE DERECHO  
El Jefe del Banco de Expedientes

CERTIFICA:

Que la presente copia fotostatica es fiel al original que se ha tenido a la vista



## 7. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA: CASACION



CAS. 3526-00  
LIMA  
Tercería de Propiedad

III...  
del título, capacidad de los otorgantes y validez del acto; IV) la inaplicación de los artículos dos mil trece y dos mil catorce del Código Civil, ya que la inscripción del embargo se sustentó en el antecedente registral del inmueble, el cual tenía inscrito como propietario del mismo al antes referido deudor, por lo que la inscripción se encuentra dentro de los alcances de los principios de legitimación registral y fe pública registral; V) la aplicación indebida o la interpretación errónea del artículo cuatrocientos doce del Código Procesal Civil por cuanto se le ha condenado al pago de las costas y costos, sin embargo no se advierte que como acreedor ha ejercitado su derecho a emplear las medidas legales a fin de que el deudor le procure aquello que está obligado, tal como dispone el artículo mil doscientos diecinueve inciso primero del Código Civil, pues el embargo se realizó en atención a lo que aparecía en el Registro; **Segundo.-** Que, respecto al primer cargo, la concurrencia de los derechos de los terceristas y el Banco acreedor respecto al inmueble sublitis, son de distinta naturaleza, siendo "real" el de los primeros y "personal" en el caso del segundo, por lo que no es la regla de la prioridad registral contenida en la primera parte de la norma invocada la que es pertinente para resolver el conflicto, sino la prevalencia del derecho real respecto al personal (derecho común), siempre que cumpla con los requisitos de la segunda parte de la misma norma; **Tercero.-** Que, en cuanto al segundo y cuarto cargo, siendo dos derechos de distinta naturaleza los que se encuentran en conflicto, no son aplicables los preceptos de carácter registral, como lo son las normas invocadas, sino las reglas del derecho común, por otro lado, los agravios denunciados están referidos a cuestiones de hecho pues para admitir la buena fe pública registral del Banco se requiere una apreciación de los medios probatorios que obran en autos para determinar que el embargo recayó sobre el derecho inscrito del deudor, lo que tendría que confrontarse con lo manifestado por los terceristas de que dicho

...!!!



CAS. 3526-00  
LIMA  
Tercería de Propiedad

///...  
derecho es preventivo y ya caducó y que además no se inscribió, en virtud de una tacha sancionada por el Registro, por ende se trata de cuestiones que son ajenas a la naturaleza del recurso de casación; **Cuarto.-** Que, referente a la tercera denuncia, la norma invocada no tiene nexo causal con la litis toda vez que la adquisición del bien a favor de los terceristas, conforme a los hechos fijados en sede de instancia, es anterior al embargo, por lo que no es posible admitir una **subsunción** lógica entre la hipótesis de la norma invocada y la cuestión fáctica establecida; **Quinto.-** Que, finalmente el último agravio tampoco es procedente pues la norma invocada es de naturaleza procesal y no material, por lo que no cabe su denuncia al amparo de las causales invocadas; **Sexto.-** Que, en consecuencia, no se satisfacen los requisitos exigidos por los numerales dos punto uno y dos punto dos del inciso segundo del artículo trescientos ochentiocho del Código Procesal Civil, por tales razones y en aplicación del artículo trescientos noventidós del anotado: declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por el Banco Continental a fojas doscientos diez contra la resolución de vista de fojas ciento noventa, su fecha cuatro de setiembre del dos mil; en los seguidos por don Segundo Julio Quintana Alcalde y otra, sobre Tercería de Propiedad; **CONDENARON** a la recurrente al pago de una multa de tres Unidades de Referencia Procesal, así como a las costas y costos originados en la tramitación del recurso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; y los devolvieron.-

S.S.  
IBERICO M.  
ECHEVARRIA A.  
SEMINARIO V.  
CELIS Z.  
TORRES T.  
cgb

*Benicio Echevarria*  
*Sebastián Seminario*  
*Celis Torres*  
*IBERICO M. ECHEVARRIA A.*



## **8. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS**

### **1.- “Intervención Litisconsorcial.”**

“El proceso actual permite la intervención de terceros no incluidos en la demanda, debiendo el Juez identificar la presencia actual o eventual, de todos aquellos sujetos imprescindibles para el logro de una sentencia valida (Litis consorcio necesario) en cuyo caso el Juez integra la relación procesal, se a petición de parte o de oficio.”

“Casación N° 983-1998- Lima, Diario Oficial El Peruano del 18 de Noviembre de 1,998, página 2056”

### **2.- “Litisconsorcio.”**

“para pretender la incorporación al proceso en calidad de litisconsorte, ya sea de la parte activa o pasiva de la relación jurídica procesal instaurada en autos, es preciso que quien invoque se considere titular de la relación jurídica material.

La decisión que ampare la solicitud debe necesariamente dilucidar la titularidad que invoque quien solicite su incorporación en tal calidad.”

“Exp. 363-2002. Tercera Sala civil de Lima, 18 de Abril del 2,002 (Ledesma Narváez, Marianela, Jurisprudencia actual, Lima año 2,005, Tomo VI, pagina 386”

### **3.- “Intervención Excluyente.”**

“No procede calificar en el proceso sobre Ejecución de Garantías, la intervención excluyente de derecho preferente, si el recurrente ha hecho uso de las intervenciones previstas en el artículo 100 del Código Procesal Civil a través del proceso de Tercería.”

“Exp. 80-99. Lima, 19 de Marzo de 1,999 (Ledesma Narváez, Marianela, Jurisprudencia actual, Lima año 2,002, Tomo V, pagina

### **4.- “Tercer**

“que, conforme se desprende del artículo 533 del Código Adjetivo glosado, una demanda de Tercería excluyente de propiedad, solo puede fundarse en la propiedad del bien afectado por medida cautelar, o para la ejecución; es decir, la demanda debe sustentarse en el derecho de propiedad de la demandante.”

“Casación N° 2360-2006- Lima, Diario Oficial El Peruano del 31 de Julio del 2,007, página 9033”

**5.- “Tercería Excluyente de propiedad.”**

“Sin embargo en cuanto a los argumentos expresados en los puntos a) y b) del considerando precedente, cabe señalar que los mismos están orientados a que se reexamine lo actuado en el desarrollo de la Litis, lo que resulta inviable en casación. Es que al dirimirse la Litis se ha precisado que el real objetivo de la demanda incoada es que se reconozca el alegado derecho de propiedad de la accionante y subsiguientemente, dejar sin efecto el remate ordenado en el aludido proceso de ejecución de garantía, sin embargo dicho reconocimiento de propiedad no puede ser dilucidado en este juicio en la forma como ha sido propuesta en la presente acción, en la medida que, evidentemente, se emitiría pronunciamiento sobre la validez de la referida hipoteca, lo que resulta ajeno a la controversia.”

“Casación N° 2788-2006 – Lima, Diario Oficial El Peruano del 31 de Julio del 2,007, página 7452”

**6.- “Tercería Excluyente de propiedad.”**

“que, en la causal citada el impugnante refiere que se ha emitido pronunciamiento sobre un extremo no controvertido, relativo a la prioridad y oponibilidad registral; empero se advierte, que tal extremo constituye materia controvertida respecto al fondo del asunto, en el que se ha considerado que el derecho de propiedad que invoca el demandante no resulta oponible al derecho de hipoteca del demandado, por haber sido está constituida e inscrita con anterioridad, para los cual las instancias de mérito han aplicado el artículo 2022 – primer párrafo – del Código Civil; siendo que el extremo relativo a la procedencia de la demanda de tercería contra un proceso de ejecución de garantías constituye un aspecto de tipo procesal que resulta diferente al fondo del asunto y que también ha sido materia de examen por el Juez de la causa en el Décimo Tercer considerando de la sentencia apelada, al considerar que si resulta procedente la demanda contra este tipo de procesos.”

“Casación N° 5241-2006 – El Santa, publicado en el Diario Oficial El peruano el 02 de Julio del año 2,007, página 7337.”

## **9. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA**

### **1.- El Contrato Bilateral.**

El contrato bilateral descansa, en la reciprocidad de las obligaciones creadas por él. Esta reciprocidad encuentra exclusivamente su razón de ser en la previsión del ordenamiento jurídico que, recogiendo los planteamiento de la doctrina, ha dispuesto que las partes contratantes pueden celebrar determinados contratos en los cuales las obligaciones están ligadas entre sí, de tal manera que a la obligación de una parte corresponde una obligación de la otra.

De la Puente y la Valle, Manuel. El Contrato en General. Tomo II, segunda edición, editorial Palestra Editores. Lima – Perú, año 2007. Página 284.

### **2.- El acto Jurídico.**

Los actos jurídicos son caracterizados como la manifestación más importante del fenómeno jurídico denominado autonomía privada, entendida como el poder que tienen los particulares sean personas naturales o jurídicas, en los diferentes sistemas jurídicos, para autorregular sus intereses privados vinculándose con los demás con el fin de satisfacer sus más variados y múltiples necesidades.

Taboada Córdova, Lizardo. Nulidad del Acto Jurídico. Segunda edición, editorial Grijley, Lima – Perú, año 2,002, página 22.

### **3.- La Propiedad.**

El término propiedad toma una significación más amplia. Comprende también los derechos no solo las cosas. En cambio, el vocablo dominio se reserva para las cosas muebles e inmuebles.

Castañeda, Jorge Eugenio. Los Derechos Reales, 4ta. Edición, tomo I, Editorial Talleres Gráficos P.L. Villanueva S. A., Lima – Perú, año 1973 pp. 219-220.”

### **4.- Acto Nulo**

“Específicamente, se define el acto nulo como aquel que carece de algún elemento, presupuesto o requisito, o como aquel cuyo contenido es ilícito para atentar contra los principios de orden público, las buenas costumbres, o una o varias normas imperativas.”

“Taboada Córdova, Lizardo. Nulidad del Acto Jurídico..Segunda edición, editorial Grijley, Lima – Perú, año 2,002, página 83”

### **5.- “El Derecho de propiedad.”**

“La doctrina moderna considera, al derecho de propiedad como a un todo subjetivo, como el poder unitario más amplio sobre la cosa, como un señorío global, donde las llamadas facultades o derechos del propietario no son una serie de sumados cuya adición constituya la propiedad, sino que son solo aspectos parciales del señorío total que ésta es.”Vásquez Ríos, Alberto. Derechos Reales, editorial San Marcos, Lima – Perú, año 2,014 pagina 269

### **6.- “Transmisión Inmobiliaria.”**

“el artículo 949 del Código Civil opta por el sistema consensualista, al señalar que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. De esta manera, no solo bastara que el comprador y vendedor se pongan de acuerdo para que se obliguen a perfeccionar el contrato, sino que el comprador adquirirá la propiedad del inmueble.”

Vásquez Ríos, Alberto. Derechos Reales, editorial San Marcos, Lima – Perú, año 2,014 pagina 320.

### **7.- “Tercería.”**

“La tercería debe fundamentarse en la propiedad sobre la cosa (mueble o inmueble) que afirma el tercerista es de su propiedad; persigue el levantamiento del embargo porque

8.-se considera lesivo al derecho de propiedad que invoca el tercerista respecto de las cosas embargadas; o sea no se trata de ventilar la cuestión de dominio, son hacerlo declarar frente a una medida cautelar trabada. Es una facultad que se le acuerda al propietario, toda vez que con el remate y la adjudicación del bien, no pierde el dominio ya que podrá reivindicarlo del tercer adquirente mientras su derecho no se haya extinguido por prescripción.”

Vásquez Ríos, Alberto. Derechos Reales, editorial San Marcos, Lima – Perú, año 2,014 página 392

## 10. SINTESIS ANALITICO DEL TRAMITE PROCESAL

“El proceso ha sido llevado en forma regular, siguiendo con los trámites procesales, creemos con relación a la demanda, que el accionante en sentido estricto no cumplió con algunos requisitos de forma de la demanda, como el hecho de no observar las formalidades del artículo 130 del Código Procesal Civil que exige requisitos de forma en los escritos, razón por la cual debido declararse inadmisibile la demanda, pero frente a ello, el Juzgado ha obviado calificarla de esa forma y ha optado por admitir a trámite la demanda.”

“En cuanto a la contestación de la demanda, creemos que la demandada ha sustentado bien su posición ya que sustento que en el momento de la ejecución de la orden de embargo, el bien se encontraba inscrito en los Registros Públicos a nombre del co demandado.”

“En el caso de la resolución de saneamiento, aquella se ha dictado correctamente, ya que el Juzgado ha resuelto acertadamente quien se configuraba en el proceso como el demandante y quien era la demandada.”

“Ahora bien, en cuanto a los puntos controvertidos, consideramos que los mismos son los adecuados para el proceso, ya que los puntos controvertidos buscaron determinar quién era realmente propietario del bien y así evitar el abuso de la ejecución de una medida cautelar.”

“Así mismo, la audiencia ha sido llevada conforme a ley y se han cumplido los fines de la misma que es actuar los medios probatorios ofrecidos, aclarando los hechos para que el Juez forme convicción de la razón que le asiste al demandante.”

“Al final se puede conjeturar que los medios impugnatorios ha sido correctamente interpuestos, lo que permitió que existiera la pluralidad de instancia y el expediente llegara hasta la Corte Suprema, emitiéndose una sentencia contradictoria que permite enriquecer el derecho.”

## **11. OPINION ANALITICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA.**

Después del estudio del presente proceso, emitimos nuestra opinión analítica y estamos de acuerdo con la sentencia de segunda Instancia emitida por la Sala Civil de la Corte Superior, en el sentido que realiza una valoración de los medios probatorios que le permiten formar convicción de que la demandante es la verdadera propietaria del inmueble materia de Litis ya que La Sala considera que en el presente proceso el demandante ha probado el derecho de propiedad del inmueble con el testimonio de escritura pública y además que el accionante ha adquirido el inmueble en una fecha anterior, es decir el 06 de Abril de 1,998, mientras que la ejecución de la medida cautelar ha sido el 06 de Enero de 1,999. De tal forma que nuestra conformidad y apreciación es con esta sentencia.

Incluso esta sentencia, no ha sido materia de revisión por la Corte Suprema porque esta instancia considero que la casación no había sido sustentada conforme al trámite procesal.



## CONCLUSIONES

1. En los artículos 1135°, 2014° y 2022° del Código Civil son normas que forman parte del sistema de transferencia inmobiliario. El principio de buena fe es un requisito esencial para la configuración del supuesto de hecho de dichas normas. Únicamente con la presencia de la buena fe en el accionar de los adquirentes, son aplicables las disposiciones legales previamente referidas.
2. En el artículo 1135° del Código Civil, se regula la concurrencia de acreedores respecto de un bien inmueble. En este caso, el sistema privilegia a quién inscribió de buena fe su derecho en el Registro. En defecto de inscripción, se protege al acreedor que de buena fe obtuvo un documento de fecha cierto más antiguo. Finalmente, en caso no hubiere documento público, se prefiere a quién de buena fe obtuvo un documento simple más antiguo. La buena fe es un requisito transversal a todo el orden de prelación y es un requisito esencial para privilegiar a cualquier acreedor.
3. En el artículo 2014° del Código Civil se encuentra contenido el principio de fe pública registral. En estricto, se regula la aplicación de este principio en el supuesto de hecho en el que necesariamente existe la presencia de un tercero registral en el sentido estricto del término. La norma ordena que este tercero mantenga su derecho a pesar de haber adquirido de un non domino, siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos: (i) su adquisición tiene que ser a título oneroso, (ii) debe contratar con el titular registral y tiene la obligación de corroborar que cualquier causal de anulación, rescisión, cancelación o resolución del título del otorgante no conste en la información registral, (iii) debe haber actuado de buena fe y (iv) debe inscribir su adquisición.
4. En el primer párrafo del artículo 2022° del Código Civil se regula el supuesto de conflicto entre dos derechos reales compatibles de acceder al registro. Este es el caso, por ejemplo, del derecho de propiedad versus el derecho de usufructo. Ante este tipo de situaciones, se debe privilegiar a quién de buena fe inscribió primero su titularidad. La presencia del principio de buena fe es indispensable en el accionar del adquirente, a pesar que el artículo 2022° no lo exija de manera expresa.

5. En los tres casos antes referidos se regulan adquisiciones a non domino. El sistema protege adquisiciones a pesar de provenir de sujetos que no tienen el derecho, siempre y cuando los adquirentes hayan actuado confiando en el Registro y de buena fe. Es decir, se protege a los sujetos que contratan con un non domino, pero no sabían, ni podían conocer la ilegitimidad del título de su transferente, a pesar de realizar actos de diligencia mínimos. El ordenamiento jurídico premia esta actuación honesta ceñida a los cánones de la buena fe.
6. Los casos de la doble venta inmobiliaria y la prescripción contra tabulas nos permiten apreciar la importancia de la buena fe en nuestro sistema de transferencia, así como la necesidad de tener un entendimiento uniforme sobre este principio. En ambos casos, la aplicación del principio de buena fe tiene un rol muy importante para proponer una respuesta legal ante estos casos de alto grado de complejidad.
7. En nuestro estudio de la jurisprudencia peruana hemos identificado que existen dos posturas interpretativas sobre la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario. En la primera, se entiende a dicho principio en términos netamente registrales. Es decir, se exige únicamente la verificación de la información registral para actuar con el referido código de conducta. En cambio, en la segunda postura interpretativa se requiere la verificación de la información registral y la realidad extra registral para actuar de buena fe en una operación inmobiliaria. En estricto, hemos ubicado los siguientes criterios de aplicación del referido principio:

## RECOMENDACIONES

Se puede recomendar inicialmente que el Estado promueva la creación de mecanismos especiales a fin de evitar los fraudes inmobiliarios, a fin de evitar la aparición de terceros como propietarios ante la afectación de un determinado bien, con el fin de salvaguardar el derecho de propiedad.

Tal vez la recomendación más sincera y aguda sería la que procure sugerir un cambio en el sistema de transferencia de la propiedad, pues teniendo en cuenta que el Registro Público de origen Alemán, no resulta ser compatible con el sistema Napoleónico que tiene por origen el nuestro, así teniendo en cuenta la utilidad práctica del Registro, debería acomodarse de tal modo que el sistema que nos rige cambie de consensual a constitutivo en relación al Registro Público, ello a fin de que su capacidad técnica permita otorgar mayor seguridad jurídica.

## REFERENCIAS

*Casación N° 983-1998- Lima, Diario Oficial El Peruano del 18 de Noviembre de 1,998, página 2056*

*Exp. 363-2002. Tercera Sala civil de Lima, 18 de Abril del 2,002 (Ledesma Narváez, Marianella, Jurisprudencia actual, Lima año 2,005, Tomo VI, pagina 386*

*Exp. 80-99. Lima, 19 de Marzo de 1,999 (Ledesma Narváez, Marianella, Jurisprudencia actual, Lima año 2,002, Tomo V, pagina 343*

*Casación N° 2360-2006- Lima, Diario Oficial El Peruano del 31 de Julio del 2,007, página 9033*

*Casación N° 2788-2006 – Lima, Diario Oficial El Peruano del 31 de Julio del 2,007, página 7452*

*Casación N° 5241-2006 – El Santa, publicado en el Diario Oficial El peruano el 02 de Julio del año 2,007, pagina 7337.*

*De la Puente y la Valle, Manuel. El Contrato en General. Tomo II, segunda edición, editorial Palestra Editores. Lima – Perú, año 2007. Página 284.*

*Taboada Córdova, Lizardo. Nulidad del Acto Jurídico..Segunda edición, editorial Grijley, Lima – Perú, año 2,002, página 22.*

*Castañeda, Jorge Eugenio. Los Derechos Reales, 4ta. Edición, tomo I, Editorial Talleres Gráficos P.L. Villanueva S. A., Lima – Perú, año 1973 pp. 219-220.*

*Taboada Córdova, Lizardo. Nulidad del Acto Jurídico..Segunda edición, editorial Grijley, Lima – Perú, año 2,002, página 83*

*Vásquez Ríos, Alberto. Derechos Reales, editorial San Marcos, Lima – Perú, año 2,014 pagina 269.*

*Vásquez Ríos, Alberto. Derechos Reales, editorial San Marcos, Lima – Perú, año 2,014 pagina 320.*

*Vásquez Ríos, Alberto. Derechos Reales, editorial San Marcos, Lima – Perú, año 2,014 página 392.*