



UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO  
ESCUELA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL



TEMA:

**VALOR DE LA FE PÚBLICA NOTARIAL EN  
LA JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA, PERÚ 2020**

Para optar el Grado Académico de:  
Magíster en Derecho Registral y  
Notarial

Presentado por:  
Flor de María Baca Guevara

Asesor:  
Dr. Jorge Ramón Silva Sierra.

CUSCO – PERÚ

2022



## DEDICATORIA

Dedico esta tesis a mi soporte y compañero de batallas mi esposo Wilbert Alviz Palomino y a mis hijas Kathalina e Isabella quienes han sido mi motivación e inspiración; ellos son los pilares de amor, superación y lucha para lograr mis anhelos y proyectos.



## AGRADECIMIENTO

Mi agradecimiento se dirige a quien me ha forjado y guiado a lo largo de este camino, quien a pesar de las circunstancias siempre ha estado de la mano conmigo enseñándome y dirigiéndome por el sendero correcto para lograr mi meta.

Gracias Dr. Jorge Ramón Silva Sierra, mi absoluta admiración hacia usted.



## RESUMEN

Al formar parte del notariado latino, los notarios en el Perú están en la obligación de garantizar la seguridad jurídica y controlar la legalidad de los actos jurídicos que son puestos en su conocimiento. En mérito a ello, se sustenta el valor que se otorga a la fe pública notarial para acreditar el derecho de propiedad a través de la escritura pública. El propio Código Civil incorpora normas que dan sustento a lo afirmado, como son las contenidas en el artículo 1412 relativo a la formalización del acto jurídico; el artículo 1549 vinculado al perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad; y el segundo párrafo del artículo 2022, que permite acreditar el derecho de propiedad con documento de fecha cierta más antigua. No obstante, en el mismo Código existen normas que anteponen el valor de la inscripción registral, dejando relegada la función del notario. En este escenario, al analizar casaciones emitidas por las Salas Civiles y la de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema, se pudo advertir que la escritura pública no tiene el mismo valor en todos los supuestos en que se presenta pugna de derechos. Esta situación, conlleva la necesidad de introducir modificaciones normativas al Código Civil, para lograr unidad de criterios.



## ABSTRACT

As part of the Latin notary's office, notaries in Peru are obliged to guarantee legal certainty and control the legality of the legal acts that are brought to their attention. This is the basis for the value given to the notary's public faith to accredit the right of ownership by means of a public deed. The Civil Code itself incorporates rules that support this, such as those contained in Article 1412 relating to the formalisation of the legal act; Article 1549 relating to the perfection of the transfer of ownership; and the second paragraph of Article 2022, which allows the right of ownership to be accredited with a document of an earlier date. However, in the same code there are rules that place the value of the registration of the deed before the value of the registration, leaving the function of the notary in the background. In this scenario, when analysing cassations issued by the Civil Chambers and the Constitutional and Social Law Chamber of the Supreme Court, it could be seen that the public deed does not have the same value in all cases in which there is a conflict of rights. This situation leads to the need to introduce normative modifications to the Civil Code, in order to achieve unity of criteria.



## Contenido

DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN .....	iv
ABSTRACT .....	v
CAPÍTULO I .....	1
EL PROBLEMA Y MÉTODO DE INVESTIGACIÓN.....	1
1.1. El problema .....	1
1.1.1. Planteamiento del problema.....	1
1.1.2. Formulación del Problema.....	5
a. Problema principal.....	5
b. Problemas secundarios.....	5
1.2. Objetivos de investigación.....	5
1.2.1. Objetivo general.....	5
1.2.2. Objetivos específicos.....	5
1.3. Justificación.....	6
1.3.1. Conveniencia.....	6
1.3.2. Relevancia social.....	6
1.3.3. Implicancias prácticas.....	7
1.4. Método .....	7
1.4.1. Diseño metodológico.....	7
1.4.2. Diseño contextual.....	8
1.4.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, procesamiento y análisis de datos.....	9
1.4.4. Fiabilidad de la investigación.....	9
1.5. Hipótesis de trabajo.....	9
1.5.1. Hipótesis general.....	9
1.5.2. Hipótesis específicas.....	10
1.6. Categoría de estudio.....	10
1.7. Delimitación del estudio .....	10
1.8. Viabilidad.....	10
CAPÍTULO II .....	11
DESARROLLO TEMÁTICO .....	11
2.1. Fe pública notarial.....	11



2.1.1. Naturaleza y teorías que sustentan la fe pública notarial. ....	11
2.1.2. Escritura pública: valor probatorio. ....	16
2.2. Derecho de propiedad en contexto .....	19
2.2.1. Naturaleza del derecho de propiedad .....	19
2.2.2. Transmisión de la propiedad de bienes inmuebles.....	21
CAPÍTULO III .....	26
RESULTADOS Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS .....	26
3.1. Resultados del estudio .....	26
3.2. Análisis de los hallazgos .....	47
3.3. Discusión y contrastación de los hallazgos .....	50
CONCLUSIONES.....	57
RECOMENDACIONES .....	59
REFERENCIAS.....	61



## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Categorías y subcategorías.....	10
Tabla 2 Posiciones respecto al cuestionamiento de la validez del acto jurídico en procesos de otorgamiento de escritura pública .....	28
Tabla 3 Proceso de adopción del bien materia de litigio contenido en la casación 34-2018/Arequipa .....	34
Tabla 4 Pronunciamiento de las Salas Civiles y la de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema respecto a la acreditación del derecho de propiedad .....	49
Tabla 5 Artículos del Código Civil que dan valor a la fe pública notarial y registral .....	51





## CAPÍTULO I

### EL PROBLEMA Y MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

#### 1.1. El problema

##### 1.1.1. Planteamiento del problema.

Según dispone el artículo 2 de la Ley del Notariado: «El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes...»

A través de la misma ley se regula lo relativo a los instrumentos públicos notariales, dividiéndolos en protocolares y extraprotocolares. Ambos tipos de documentos, según se establece en el artículo 24, generan «fe respecto a la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencie». De manera específica, forman el protocolo notarial los registros de escrituras públicas, testamentos, actas de protesto, actas de transferencia de bienes muebles registrables, y otros que determine la ley.

Por otro lado, según consta en el artículo 51 del Decreto Legislativo 1049 (en adelante Decreto Legislativo del Notariado): «La escritura pública es todo documento matriz incorporado al protocolo notarial<sup>1</sup>, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos». Ahora bien, el valor de la escritura pública, está determinado por la fe pública notarial, si se toma en cuenta que confiere autenticidad al contenido de la misma.

---

<sup>1</sup> Según el artículo 36 del Decreto Legislativo del Notariado: «El protocolo notarial es la colección ordenada de registros sobre la misma materia en los que el notario extiende los instrumentos públicos protocolares con arreglo a ley».



Repárese, en que el artículo 245 del Código Procesal Civil considera como documento público, tanto la escritura pública, como los demás, que según lo establece la ley de la materia, son otorgados ante o por notario público, que sirve, como lo establece el artículo 233 del mismo cuerpo normativo, para acreditar un hecho.

En este contexto, se debe advertir lo señalado por el Tribunal Constitucional en el fundamento I.4 de la sentencia recaída en los expedientes acumulados 0001/0003-2003-AI/TC:

...Este Tribunal ya ha acentuado la especial relevancia del rol del notario en la sociedad, manifestando que 'nuestro país se adscribe al sistema de organización notarial de tipo latino, en virtud del cual el notario es un profesional del derecho que, en forma imparcial e independiente, ejerce una función pública consistente en autenticar, redactar, conservar y reproducir los documentos, así como asesorar de manera imparcial a quienes soliciten su intervención, incluyéndose la certificación de hechos'. (Exp. 04-1997-AI/TC). Así, el notario dota de fe pública y seguridad jurídica a los actos y negocios jurídicos que ante él se celebren.

Lo manifestado por el Tribunal, permite afirmar que, en los casos de compraventa de bien inmueble, la fe pública notarial juega un rol de trascendental importancia, debido a que dentro del Estado peruano se adopta el sistema consensual de transferencia de la propiedad. Como se desprende del artículo 949 del Código Civil: «La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario». Ello implica que la inscripción registral es meramente declarativa, al no perfeccionar el derecho de propiedad.



Si bien, no es una exigencia elevar la minuta de compraventa a escritura pública, su valor es indiscutible para acreditar el derecho de propiedad. De manera concreta, las normas contenidas en el artículo 1412 del Código Civil, relativo a la exigencia del cumplimiento de la formalidad, disponen lo siguiente:

...si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. La pretensión se tramita como proceso sumarísimo ...

Por otro lado, el artículo 1549 del mismo Código establece, que «es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien».

No obstante, también existe la fe pública registral, que está regulada en el Código Civil por medio del artículo 2014, en los siguientes términos:

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

Del texto de la norma se desprende que el derecho de propiedad, de quien ostenta su titularidad por contar con un documento de fecha cierta, corre el riesgo de ser sacrificado. En efecto, la fe pública registral, unida al principio de publicidad, implica que el tercero confió en la exactitud y certeza de lo contenido en el registro correspondiente. Con la atingencia que el documento de fecha cierta está



vinculado a la función notarial, si se toma en cuenta lo estipulado en el artículo 245 del Código Procesal Civil, en el sentido que un documento privado adquiere esta categoría cuando es presentado ante notario público para la respectiva certificación de fecha o legalización de firmas.

En atención a ello, no se puede perder de vista el artículo 2022 del Código Civil, en cuyo primer párrafo se da valor a la fe pública registral, al establecer que «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». Mientras que en el segundo párrafo se deja abierta la posibilidad de evaluar un documento de fecha cierta, al disponer la aplicación de normas del derecho común, cuando se trata de derechos de diferente naturaleza.

Otro artículo del Código Civil que es preciso considerar, es el 1135 del Código Civil, que regula lo relativo a la concurrencia de acreedores, a quienes el mismo deudor se obliga a entregar un bien inmueble, en el sentido 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. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua».

En el marco de lo señalado, se puede manifestar que a nivel normativo no existe uniformidad respecto al valor que se le da a la fe pública notarial, pues en algunos casos sirve para acreditar el derecho de propiedad y en otros no. Ahora bien, cómo responden frente a ello quienes tienen a su cargo la administración de justicia.



### **1.1.2. Formulación del Problema.**

#### **a. Problema principal**

¿En la jurisprudencia de las Salas Civiles y la de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema existe uniformidad de criterios respecto al valor que se otorga a la fe pública notarial para acreditar el derecho de propiedad sobre un bien inmueble a través de la escritura pública?

#### **b. Problemas secundarios**

1. ¿Qué valor se da a la escritura pública en el proceso de reconocimiento instaurado en el artículo 1412 del Código Civil?
2. ¿En procesos en que se resuelve pugna de derechos se otorga valor probatorio a la escritura pública para acreditar el derecho de propiedad sobre un bien inmueble?

### **1.2. Objetivos de investigación**

#### **1.2.1. Objetivo general.**

Determinar si en la jurisprudencia de las Salas Civiles y la de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema existe uniformidad de criterios respecto al valor que se otorga a la fe pública notarial para acreditar el derecho de propiedad sobre un bien inmueble a través de la escritura pública.

#### **1.2.2. Objetivos específicos.**

1. Establecer qué valor se da a la escritura pública en el proceso de reconocimiento instaurado en el artículo 1412 del Código Civil.
2. Establecer si en procesos en que se resuelve pugna de derechos se otorga valor probatorio a la escritura pública para acreditar el derecho de propiedad sobre un bien inmueble.



### **1.3. Justificación**

#### **1.3.1. Conveniencia.**

Quienes celebran un contrato de compraventa y formalizan el acto jurídico al elevarlo a escritura pública, confían en que es suficiente para garantizar su derecho de propiedad, y en mérito a ello poderlo oponer con éxito en cualquier controversia. Lo que no ocurre con quienes consideran que además es indispensable inscribirlo en el registro correspondiente, aunque ello no se ajuste a una exigencia normativa.

En este contexto, es importante efectuar una investigación que permita determinar si existe uniformidad de criterios a nivel jurisprudencial respecto al valor que tiene la fe pública notarial, si se toma en cuenta que esta confiere autenticidad a la escritura pública de compraventa, cuyo parte notarial es requisito de procedibilidad para la inscripción registral. Lo contrario requerirá plantear mecanismos de solución inmediatos, que permitan dotar al sistema de seguridad jurídica.

#### **1.3.2. Relevancia social.**

Quienes celebran contratos de compraventa de bien inmueble y los elevan a escritura pública, deben tener la certeza de que ello es suficiente para acreditar su derecho de propiedad, al estar revestidos de fe pública notarial, aunque la norma no lo exija, mucho menos la inscripción registral. Por ello, es importante determinar si a nivel jurisprudencial se avala lo antes afirmado de manera uniforme, para que los interesados en comprar un bien inmueble puedan tomar las medidas pertinentes que les permita garantizar su derecho de propiedad.



### **1.3.3. Implicancias prácticas.**

Cuando se identifica divergencia de posiciones a nivel jurisprudencial, especialmente cuando esta posibilita la vulneración de derechos fundamentales, como es el derecho de propiedad, es importante encontrar los mecanismos de solución pertinentes, que en el marco de esta investigación deberían estar destinados a lograr que se otorgue valor a la fe pública notarial en todos los casos, por conferir autenticidad a la escritura pública de compraventa. Con la atingencia que el acto jurídico contenido en la misma, solo pueda ser cuestionado por medio de un proceso de nulidad.

## **1.4. Método**

### **1.4.1. Diseño metodológico.**

Tomando en cuenta que la investigación es de enfoque cualitativo, el diseño es *no experimental*. En este contexto, se puede traer a colación lo manifestado por Hernández y otros (2014):

...cada estudio cualitativo es por sí mismo un diseño. Es decir, no hay dos investigaciones cualitativas iguales (son, como hemos dicho, 'piezas artesanales del conocimiento, hechas a mano', a la medida de las circunstancias). Puede haber estudios que compartan diversas similitudes, pero no réplicas, como en la investigación cuantitativa. Recordemos que sus procedimientos no son estandarizados. Simplemente, el hecho de que el investigador sea el instrumento de recolección de los datos y que el contexto o ambiente evolucione con el transcurrir del tiempo hace a cada estudio único. (p. 470)

En tal sentido añaden que «en el enfoque cualitativo, el diseño se refiere al abordaje general que habremos de utilizar en el proceso de investigación» (p. 470).



En este caso, se accedió a la página oficial del Poder Judicial a efecto de identificar ejecutorias supremas emitidas en casos de tercería de propiedad, de las que se seleccionaron aquellas que dan cuenta de la existencia de documentos de fecha cierta, con los que se pretende cumplir el requisito de admisibilidad, pero además probar la existencia del derecho de propiedad. La información contenida en las mismas permitió determinar si en efecto se da prevalencia a la fe pública notarial frente a la registral, para probar el derecho de propiedad, en atención a la adscripción al sistema de transferencia consensual.

En este contexto, se está frente a una tesis jurídico-propositiva, si se toma en cuenta que lo pretendido es efectuar una evaluación de un aspecto de la realidad, saliendo de un ámbito abstracto, para determinar cómo se aplica el derecho, lo que es factible al estudiar la jurisprudencia. Contexto, en el que calza lo señalado por Ramos (2008), en el sentido que a través de estas investigaciones «se busca cuestionar la Constitución, las Leyes vigentes o algunos artículos de las mismas sin ninguna restricción ni temor alguno. Pero no sólo se limitará a ello, propondrá a continuación, cambios o reformas legislativas, inspirándose en la realidad económico social y sociojurídica» (p. 153).

#### **1.4.2. Diseño contextual.**

##### **a. Escenario y tiempo**

Ejecutorias supremas emitidas por las Salas Civiles y la Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema, en el período comprendido entre los años 2018 y 2020.

##### **b. Unidades de estudio**

Ejecutorias supremas emitidas por las Salas Civiles y de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema, en los que existe pronunciamiento





respecto a contratos de compraventa de bien inmueble elevados a escritura pública.

#### **1.4.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, procesamiento y análisis de datos.**

- a. Técnica: Análisis documental.
- b. Instrumento: Ficha de análisis.
- c. Técnicas para el análisis de datos, secuencia
  - Recopilación o acopio de información.
  - Depuración y ordenamiento de la información.
  - Sistematización de la información.
  - Interpretación de la información.
  - Informe.

#### **1.4.4. Fiabilidad de la investigación.**

Las ejecutorias supremas materia de investigación figuran en el rubro de jurisprudencia sistematizada de la página del Poder Judicial. En tal sentido, la información obtenida es oficial.

### **1.5. Hipótesis de trabajo**

#### **1.5.1. Hipótesis general.**

La jurisprudencia de las Salas Civiles de la Corte Suprema da cuenta de la existencia de criterios divergentes respecto al valor que se otorga a la fe pública notarial para acreditar el derecho de propiedad sobre un bien inmueble a través de la escritura pública.



### 1.5.2. Hipótesis específicas.

1. En el proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública se le da valor probatorio para acreditar el derecho de propiedad sobre un bien inmueble.
2. En procesos en que se resuelve pugna de derechos se otorga valor probatorio a la escritura pública para acreditar el derecho de propiedad sobre un bien inmueble de forma variable.

### 1.6. Categoría de estudio

*Tabla 1*  
*Categorías y subcategorías*

Categorías	Subcategorías
Fe pública notarial	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Función notarial.</li> <li>- Teoría funcionalista, profesionalista y ecléctica.</li> </ul>
Escritura pública	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seguridad jurídica.</li> <li>- Instrumento público.</li> <li>- Valor probatorio.</li> </ul>
Propiedad	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturaleza</li> <li>- Sistemas de transmisión de la propiedad.</li> </ul>

*Elaboración propia.*

### 1.7. Delimitación del estudio

La investigación se centra en el trabajo efectuado por las Salas Civiles y las de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema, durante los años 2018 al 2020, en procesos civiles en los que se hace referencia a contratos de compraventa de bien inmueble elevados a escritura pública.

### 1.8. Viabilidad

Las ejecutorias supremas materia de investigación figuran en el rubro de jurisprudencia sistematizada de la Página Oficial del Poder Judicial. En tal sentido, no se configura ninguna dificultad para acceder a las mismas. Asimismo, se cuenta con la Asesoría Especializada de profesionales del Derecho.



## CAPÍTULO II

### DESARROLLO TEMÁTICO

#### 2.1. Fe pública notarial

##### 2.1.1. Naturaleza y teorías que sustentan la fe pública notarial.

En términos generales, se puede manifestar que la naturaleza jurídica de la función notarial ha sido contextualizada en tres teorías básicamente: funcionalista, profesionalista y ecléctica.

Quienes defienden la primera, otorgan al notario la calidad de funcionario público. Repárese en que «la *fe pública* es una función que estrictamente corresponde al Estado». Sin embargo, no se puede negar que es desempeñada por un particular, y es precisamente lo que prima en la teoría profesionalista. Es la teoría ecléctica la que reúne de manera idónea el postulado de las dos primeras, para concluir que se trata de una función *sui generis* (Ticono, 2017, p. 284).

En esta línea, Cárdenas (2002) señala que todos los actos que realiza el notario, para que puedan ser considerados como tales, «deben estar investidos de la fe pública», además, que «son de protección del Estado», al actuar en su nombre, dentro de lo permitido legalmente (p. 211). De igual forma, Mallqui (s. f.) afirma que «la función notarial se encuentra enmarcada dentro de un acto de delegación que el Estado ha otorgado a determinadas personas para que ejerzan la denominada fe pública, pero en el ámbito privado» (p. 9).

Así, en palabras de Ticono (2017) el notario público «es un profesional del Derecho, dotado de fe pública por el Ejecutivo del Estado». Por ello, tiene la obligación de desempeñar sus funciones en atención a la ley que le dio origen, sin que ello signifique que pertenece a la administración pública, debido a que no es



parte de la estructura orgánica, no está subordinado a servidor público alguno. Además, no recibe un salario (p. 285).

A ello se puede agregar lo manifestado por Garrido (como se citó en Martínez, 2014) en el sentido que la esencia de la función notarial radica en «conferir fijeza y seguridad a las relaciones jurídicas» (p. 17). No en vano se ha dicho que:

...el notario en el siglo XXI no es un mero redactor de documentos, sino que estamos ante cualificados profesionales que, además de ser garantes de la seguridad jurídica, controlan la legalidad de lo que por sus manos pasa, e informan a los otorgantes, sobre todo a la parte contractual más débil, del contenido del contrato de que se trate.

En tal sentido, Lara, como se citó en Sales (2016), considera que «la función notarial encuentra su fundamento en la seguridad jurídica que proporciona, siendo así su fundamento más firme y directo» (p. 99).

En este contexto, Justo (2016-2017) se pronuncia de manera acertada, afirmando que en la actualidad el notario «cumple una misión mucho más relevante inclusive, que la que lo relaciona con la actividad creadora del documento». Sustenta su posición al señalar que esta misión implica la puesta en vigencia de tres valores: verdad, asociada a fe; justicia; y además seguridad jurídica preventiva (p. 5).

Repárese en que la seguridad jurídica es uno de los elementos que caracteriza el notariado latino<sup>2</sup>. En efecto, en palabras de López (2001) «el notario

---

<sup>2</sup> Según afirma De Prada (1994) «este sistema, como todos sabéis tuvo su origen, conciertos antecedentes en Roma en la practica [sic] de las ciudades italianas con ocasión del florecer económico de los siglos XIII Y XIV y se extendió rápidamente al mundo continental enlazando, en los llamados países germánicos con ciertos antecedentes germánicos. Producida la codificación a partir del Código de Napoleón se estableció en Europa, América Latina y en épocas recientes ha conocido una fuerte expansión en dos direcciones, una africana a través de la influencia francesa una



aplica de diversas maneras el derecho. En primer lugar, es un perito en derecho encargado de crear situaciones jurídicas correctas» (p. 38). Agrega que en ciertas ocasiones tiene que lidiar con «lagunas o imperfecciones legales, lo cual, al ser un órgano aplicador del Derecho, lo conlleva forzosamente a la interpretación jurídica y ello lo convierte en un partícipe más de la *opinio juris*» (p. 40).

Ahora bien, la seguridad jurídica se garantiza al dar autenticidad a los actos jurídicos, en base a la fe pública. Al respecto Milán y otros (2015) siguiendo a Giménez consideran que «la redacción del instrumento público y con ello la dación de fe no constituyen el único contenido de la función pública notarial». Aunque, afirman que si es «el núcleo central que sustenta todo el haz de facultades que conforman la función pública notarial». De este modo, se deja atrás la idea obsoleta que se tiene del notario «documentador». Por ello señalan con acierto que:

...los actuales notarios no se limitan a describir en el documento notarial lo que han percibido y presenciado, sino que también, como profesionales del derecho y en pos de lograr la realización espontánea del mismo, emiten afirmaciones, juicios de valor y de notoriedad sobre hechos y actos, juicios sobre la capacidad, legitimidad e identidad de los comparecientes, sobre la legalidad del acto o hecho sometido a su consideración, y califican el instrumento público. (p. 411)

En el mismo sentido, se pronuncia Castañeda (2015) al considerar que «la función notarial tiene carácter precautorio», lo que implica «ayudar, atender, colaborar y auxiliar a aquellas personas que así lo soliciten en tanto se trate de

---

vez superada la fiebre anticolonialista y otra mediante su implantación en los países eslavos que han visto en este tipo de notariado un importante apoyo a su incorporación a una economía de mercado» (p. 92).



cuestiones jurídicas, dando fe de los actos en los que interviene para dar seguridad jurídica, no obstante que no han sido percibidos sensorialmente por él...» El mismo autor, cita a Verdejo, quien define la fe pública notarial bajo los siguientes términos:

...el fundamento de la fe pública notarial lo constituye la necesidad de certidumbre que deben tener los actos de los particulares, a fin de que el Estado pueda proteger los derechos dimanantes de éstos garantizándolos contra cualquier violación, y en tal sentido, la fe pública notarial llena una misión preventiva al construir los actos que ella ampara en una forma de prueba preconstituida suficiente para resolver e impedir posibles litigios. (31)

Posición que calza con la definición que Pérez, como se citó en Morales (2014), da a la fe pública en un sentido jurídico, en el siguiente contexto:

...supone la existencia de una verdad oficial, cuya creencia se impone en el sentido de que no se llega a ella por un proceso espontáneo cuya resolución queda al albedrío, sino por virtud de un imperativo jurídico o coacción que obliga a tener por ciertos determinados hechos o acontecimientos, sin que se pueda decidir autóctonamente sobre su objetiva verdad cada uno de los que forman el ente social. (p. 12)

En mérito a lo señalado hasta este punto, se puede traer a colación lo manifestado por el Tribunal Constitucional en el fundamento 4 de la sentencia recaída en los expedientes acumulados 0001/0003- 2003-AI/TC:

...‘nuestro país se adscribe al sistema de organización notarial de tipo latino, en virtud del cual el notario es un profesional del derecho que, en forma imparcial e independiente, ejerce una función pública consistente en autenticar, redactar, conservar y reproducir los documentos, así como asesorar de manera imparcial a quienes soliciten su intervención,



incluyéndose la certificación de hechos'. (Exp. 04-1997-AI/TC). Así, el notario dota de fe pública y seguridad jurídica a los actos y negocios jurídicos que ante él se celebren...

Lo manifestado por el Tribunal Constitucional queda evidenciado en las características del notariado latino que, de forma bastante ilustrativa, da a conocer Tarragón (s. f.), cuando manifiesta que el notario debe ser «el autor de un documento notarial, de fuerte eficacia jurídica, que lleva inherente en su función de asesoramiento y consejo».

A ello se puede agregar lo señalado por De Prada (1994), cuando afirma de manera acertada que el verdadero servicio y la principal eficacia es:

...poner al servicio del tráfico jurídico una persona, profesional independiente, experto en derecho e imparcial que interviene en las transacciones jurídicas dotándolas de seguridad de tal forma que quien adquiera por ese medio tenga racionales probabilidades de adquirir con seguridad, además de las ventajas, en el supuesto de discutirse su derecho, de los efectos de la fe pública que antes apunté. (p. 94)

Ahora bien, los documentos extendidos por el notario se denominan públicos, tal como consta en el artículo 235.2 del Código Procesal Civil, que hace referencia a la escritura pública. Tómese en cuenta que en el artículo 1218 del Código Civil español se va más allá al disponer que «los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste. También harán prueba contra los contratantes y sus causahabientes, en cuanto a las declaraciones que en ellos hubiesen hecho los primeros». Al respecto, De Prada (1994) se pronuncia en el siguiente sentido:



...un documento notarial no puede ser discutido en pleito, salvo prueba de falsedad en aquello que el notario afirma ha ocurrido ante él, los hechos que el notario, según frase tradicional 'ha percibido por sus sentidos', así como la fecha. Paralelamente, y como una consecuencia de esta fe pública el documento notarial es directamente ejecutivo, de forma similar a una sentencia judicial, sin necesidad de prueba previa de la veracidad de los hechos narrados en el mismo, lo que adquiere una importancia fundamental en materia de préstamos.

Volviendo al Estado peruano, se puede agregar que según consta en el artículo 24 del Decreto Legislativo del Notariado «los instrumentos públicos notariales otorgados con arreglo a lo dispuesto en la Ley, producen fe respecto a la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencié...» En tal sentido, dichos instrumentos sirven para acreditar la titularidad de los derechos en ellos contenidos.

No sin razón, en el artículo 2 del mismo decreto legislativo se establece que «el notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes».

### **2.1.2. Escritura pública: valor probatorio.**

Para hablar de valor probatorio de la escritura pública es preciso definir qué es un instrumento público. No en vano, hay quien destaca la vinculación existente «entre el valor probatorio de la escritura pública, como especie dentro del género instrumento público, y la responsabilidad que le cabe a su autor, quien ha dado fe





de que los hechos que él enuncia como cumplidos por él mismo o pasados en su presencia, verdaderamente lo son» (Steremberg, s. f.).

En palabras de Beltrán (s. f.) el instrumento público lleva esa denominación porque «el poder público garantiza su autenticidad, su autorización proviene directamente del poder público». En este contexto, el autor en mención considera que «en sentido amplio el Instrumento notarial es todo documento cuya autoría se puede atribuir a un Notario». Por ello, afirma que «el instrumento notarial es aquel documento público autorizado o expedido con arreglo a las leyes por un Notario y que tiene carácter fehaciente». A esta característica, agrega las siguientes: es un documento público, es un título ejecutivo, debe estar redactado conforme a las leyes, es formal, es autorizado por el notario, y es fuente o matriz en los que se hace constar las relaciones jurídicas constituidas por los interesados. (p. 22).

Así, es la fe pública notarial la que otorga autenticidad a lo manifestado por quienes recurren a un notario. Por ello, el contenido de una escritura pública solo puede ser invalidado si se demuestra su falsedad, a través de los medios pertinentes. De este modo, se puede afirmar que el instrumento público notarial tiene un valor probatorio de trascendente importancia, sobre todo en países adscritos al sistema consensual de transferencia de la propiedad inmueble.

La diferencia que existe entre inscripción declarativa y constitutiva es bastante contundente, si se toma en cuenta que la primera:

...es aquella que se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al acto, sin añadirles un valor especial por sí mismo. El derecho real nace, existe fuera del registro, y las inscripciones que en éste se practican se refieren a derechos reales ya existentes, careciendo de toda eficacia para el



nacimiento, existencia y validez del mismo'. Gónzales (como se citó en Vivar, 1994).

Como afirma Piccon (2015) «la autenticidad del documento notarial, su pleno valor probatorio, está dada por la Fe Pública, por una verdad impuesta por el Estado, pero la génesis de esta fe pública notarial, está en la confianza del pueblo en el instrumentador y su instrumento» (p. 330). En este sentido, habla del rito y el control, bajo los siguientes términos:

La Fe Pública notarial no es completamente un salto al vacío del Estado, o un depósito de su valor verdad en un sujeto meramente por sus cualidades y prestigio, sino que el Estado a través de esa misma legislación establece la forma o camino que tiene este sujeto para decir la verdad, de manera tal que no quepa otra posibilidad, el Rito. El control cuida la base del sistema, no solo por velar por el cumplimiento del rito, sino por agregar jerarquía y prestigio al instrumentador y al instrumento, que son reconocidos en la sociedad por pasar constantemente este examen. (pp. 335-336)

A ello, se puede agregar lo manifestado por Martínez (2017) en el sentido que el Estado, ha dotado a la intervención del notario de fe pública, otorgándole «autoridad frente a terceros» (p. 14). En este contexto, considera que «lo que en los documentos públicos se contiene, salvo error, se presume veraz e íntegro. Esta es la razón por la que al servicio público notarial se le reconoce un valor de seguridad jurídica preventiva» (p. 14). En la misma línea, se pronuncia Blanquer (como se citó en Jiménez y Celedón, 2010) cuando señala que:

...la escritura, en particular, es *auténtica*, se *prueba por si misma*, catalogándose como perfecto el negocio jurídico por el hecho de la manifestación de las partes, a través del otorgamiento. De esta forma, el



instrumento, revestido de autenticidad y legalidad, propaga seguridad jurídica de manera preventiva, que a la vez se desdobra el hecho que este instrumento público produce efectos en beneficio del negocio.

## **2.2. Derecho de propiedad en contexto**

### **2.2.1. Naturaleza del derecho de propiedad.**

El derecho de propiedad está reconocido a nivel constitucional en el artículo 2, numeral 16. Por otro lado, en el artículo 70 del mismo cuerpo normativo se hace referencia a la inviolabilidad del derecho de propiedad, que debe ser ejercido en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. El Tribunal Constitucional interpreta lo estipulado en los artículos en mención, en el fundamento 40 de la sentencia recaída en el expediente n° 0005-2006-PI/TC, cuando señala que está reconocido «no solo como un derecho subjetivo», sino también como «una garantía institucional». De manera específica afirma que:

...es concebido como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y sus productos, y darle destino y condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley; e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno ...

En la misma línea, en el artículo 923 del Código Civil se establece que «la propiedad es 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».



No obstante, hay quien considera que definir la propiedad utilizando una enumeración de facultades, no es adecuado, si se toma en cuenta que «resulta imposible determinar la suma de facultades que abraza el concepto de propiedad» Solf y Muro (como se citó en Gonzales, 2014, p. 781). Posición coincidente con lo afirmado por Avendaño y Avendaño (2017), para quienes el derecho de propiedad no está delimitado por las facultades conferidas a quien ostenta su titularidad—son todas las posibles—, sino por «los límites que se imponen a su ejercicio» (p. 58).

Además, los últimos autores en mención consideran incorrecto que el artículo 923 «asimila propiedad a una relación jurídica sobre bienes», debido a que las relaciones jurídicas se presentan entre dos o más personas, pero no entre personas y bienes. Afirmar lo contrario implicaría «aceptar que los bienes tengan relaciones jurídicas con las personas» (Avendaño y Avendaño, 2017, p. 57).

Así, como concluye Escobar «el derecho de propiedad tiene un contenido extenso, que le permite a su titular efectuar una amplia variedad de comportamientos sobre la cosa. Sólo a través de un proceso de abstracción, tales comportamientos pueden ser agrupados y comprendidos por facultades específicas» (p.117). En atención a ello, afirma que solamente las facultades de «usar, disfrutar y modificar la cosa» pueden «formar parte del contenido del derecho de propiedad». Por ello, las facultades de reivindicar y disponer no forman parte del mismo.

Por otro lado, Vidal (s. f.) considera a la reivindicación como un atributo «relativo», debido a que se ejercita «en el momento preciso que el propietario se sienta o crea que es amenazado, por un sujeto ajeno a la situación jurídica entre el titular y la propiedad», o en los casos en que «exista una amenaza o agresión al



derecho de propiedad o cuando se discuta su titularidad». No es excluida del contenido del derecho de propiedad, de manera absoluta.

### **2.2.2. Transmisión de la propiedad de bienes inmuebles.**

Según Vidal (s. f.), se reconocen dos sistemas contemporáneos de transferencia de la propiedad: «*el sistema de la unidad del contrato y el sistema de la separación del contrato*». La diferencia entre uno y otro radica en la existencia de uno o dos negocios jurídicos. Interesa a la investigación profundizar en el primero, si se toma en cuenta que es el adoptado en el artículo 949 del Código Civil de 1984, como se verá más adelante.

De manera concreta, en palabras de Avendaño y Avendaño (2017), en el denominado sistema de unidad del contrato, se adoptan dos modalidades para la adquisición de la propiedad. Por un lado, se encuentra el sistema del «'principio contractual puro'», y por otro, se encuentra el sistema de «'yuxtaposición de los principios de unidad y de tradición'», que se conoce como la teoría del título y modo (p. 73).

En este contexto, La Puente la Valle (citado por Vidal, s. f.) considera que «la doctrina peruana se encuentra dividida en dos sectores». Por un lado, están quienes afirman que la teoría del título y modo se aplica para el caso de la adquisición de la propiedad de los bienes muebles, mientras que para el caso de los bienes inmuebles, se materializa «el principio de transmisión *solo consensus*». Por otro lado, se afirma que en ambos casos debe aplicarse la primera teoría en mención.

Ahora bien, en atención a lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil, se puede observar que el sistema peruano de transferencia de la propiedad inmueble, está inspirado en el sistema «declarativo» francés. Al respecto se ha dicho que el



Código Civil de 1852 y el de 1936, que anteceden al de 1984, abandonan el sistema del derecho romano: «...del título (el consentimiento) y el modo (la tradición)» (Vidal, s.f.).

Así, se ha dicho que en el régimen consensualista «no hay título y modo que se confundan», si se toma en cuenta que la transferencia de propiedad se materializa sin que sea necesario la configuración de dos actos, como ocurre en los casos en que opera el régimen del título y modo—basta el acuerdo de voluntades, la transferencia de produce en un solo acto— (Torres, citado por Vidal, s. f.).

No obstante, otros autores consideran que «el contrato cumple un doble rol de título y modo», es decir la obligación «nace y muere en un mismo instante» (Ancajaima, s. f.). Esta afirmación es considerada por Gastón (s. f.) una «confusión» conceptual, que incluso es calificada como «grave», en el sentido que se lleva más lejos la ficción jurídica traducida en la consideración de la doctrina francesa, respecto a que la obligación de enajenar es aquella que nace y «‘mentalmente’» se ejecuta en el mismo instante. En efecto, se pretende ver «en el sistema consensualístico peruano ‘tipo francés’ un sistema transmisivo de doble causa: de título y modo, al más puro estilo románico antiguo» (p.168).

No obstante, el Código Civil de 1984 incluye el sistema de la propiedad relativa y el sistema de la propiedad absoluta. Es evidente que el primero está asociado a lo estipulado en el artículo 949 —acuerdo de voluntades—. Mientras que el segundo, tiene como base la fe pública registral, que genera un efecto *erga omnes*. No se debe perder de vista lo señalado por Osterling (2007) en el sentido que este «sistema dual» tiene como origen «la ley francesa» (p. 44). Esta



atingencia es importante, si se toma en cuenta que el Registro de la Propiedad Inmueble francés, tiene carácter declarativo.

Respecto a esta última afirmación, se pronuncia Madrigal (s. f.) al señalar que el principio de publicidad del registro, permite conocer «las relaciones jurídicas que conciernen a los inmuebles». Aclara que la publicidad se efectúa en mérito a inscripciones, las que en algunos casos tienen una finalidad y un efecto «exclusivamente publicitarios», como ocurre en Francia. Mientras que en otros casos, son «indispensables», incluso para que se puedan generar derechos, como en el caso del sistema Alemán (p. 7).

Pese a lo mencionado, existen normas en el Código Civil, que generan duda respecto al sistema de transferencia de la propiedad en el que nos encontramos. En efecto, en el sistema constitutivo, la inscripción tiene valor probatorio absoluto. En palabras de Madrigal (s. f.), «no admite prueba en contrario y da plena eficacia al derecho inscrito, aún en caso de que haya discordancia entre el contenido del asiento y la realidad jurídica extrarregistral».

La norma contenida en el artículo 1135 del Código Civil ilustra lo afirmado en el párrafo precedente, al dar prevalencia a la inscripción registral, en los casos en que se configura la concurrencia de acreedores. Se deja de lado el documento de fecha cierta más antigua. En este caso, se da prioridad a quien publicita la adquisición del derecho, el mismo que al ser real, es oponible *erga omnes*.

Por otro lado, el artículo 2014 del Código Civil regula lo relativo al principio de buena fe pública registral. Respecto al mismo se ha dicho que «la función principal del registro es dar a conocer las relaciones jurídicas sobre los bienes». En lo que concierne al registro inmobiliario, permite informar a los terceros respecto a quienes son los propietarios, y los actos jurídicos celebrados (Avendaño y



Avendaño, 2017, p. 80). El derecho de quien adquiere el bien está protegido por la publicidad, incluso, frente a posibles pugnas que se presenten en el futuro.

Se tiene también el artículo 2022 del Código Civil, que da cuenta de la prevalencia de la inscripción registral cuando se oponen derechos de la misma naturaleza. Mientras que en los casos en que se oponen derechos de distinta naturaleza, se permite acreditar el derecho de propiedad mediante documento de fecha cierta más antigua.

Respecto a este último punto, en el documento sustentatorio del VII Pleno Casatorio Civil, se trae a colación lo señalado por Avendaño, en el sentido que la propiedad que no ha sido inscrita, debe «imponerse» al embargo que si lo ha sido, debido a que es un derecho fundamental, reconocido, incluso, a través de normas supranacionales, como las contenidas en la Convención Americana sobre Derechos Humanos (en adelante Convención Americana). Por lo tanto, se enfrenta un derecho que tiene la calidad de fundamental, con otro que no tiene esta naturaleza—derecho de crédito—. En este contexto, se resalta que lo más importante es que el derecho a la propiedad es inviolable. Además, en el marco de lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil, no se puede distinguir entre propiedad inscrita y propiedad no inscrita.

Pero, también se considera la posición de Ninamancco, que proscribiera lo plasmado en el párrafo precedente, al considerar que es una «inexactitud muy grave» pretender que el tercerista es el único protegido por normas constitucionales y las contenidas en la Convención Americana, debido a que también es titular de un derecho, como es el de crédito.

Ahora bien, A través del Pleno se justifican ambas posturas —enfrentadas a nivel jurisprudencial y doctrinario—. Cuando se apoya la propiedad no inscrita, se





resalta su carácter absoluto al gozar de oponibilidad *erga omnes*, frente al relativo que ostenta el derecho de crédito. A ello se agrega que «la regulación registral no es aplicable», afirmar lo contrario implicaría que el embargo «debe imponerse», por la simple aplicación del principio de prioridad registral.

No obstante, quienes apuestan por la prevalencia del crédito inscrito, consideran que la normativa registral si es aplicable, por ser parte del derecho común. Incluso, lo hacen argumentando que en el caso de concurrencia de acreedores, regulada en el artículo 1135 del Código Civil, se prefiere el título que está inscrito, frente al que consta en documento de fecha cierta. La defensa va más allá, cuando consideran que el derecho de crédito también se encuentra amparado por «la tutela extracontractual o *erga omnes*».

Si bien, ambas posturas están justificadas de forma objetiva, por especialistas en la materia, finalmente se otorga prioridad al derecho de propiedad no inscrito, otorgando valor a la fe pública notarial, frente a la registral, pues bastará, únicamente, que el derecho real de propiedad quede acreditado por documento de fecha cierta más antigua a la inscripción.



## CAPÍTULO III

### RESULTADOS Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS

#### 3.1. Resultados del estudio

A través de la información obtenida de las unidades objeto de investigación, se pudo determinar que existen posiciones divergentes respecto al valor que se otorga a la fe pública notarial, para acreditar el derecho de propiedad sobre un bien inmueble por medio de la escritura pública. De manera concreta, se analizaron ejecutorias supremas vinculadas a casos civiles en los que se busca el reconocimiento de un derecho, resolver alguna pugna generada, o lograr la nulidad de un acto jurídico.

*i. Valor de la escritura pública para acreditar el derecho de propiedad sobre un bien inmueble en el marco del proceso de reconocimiento instaurado en el artículo 1412 del Código Civil*

Al hablar del proceso de otorgamiento de escritura pública, es indispensable tomar en cuenta el IX Pleno Casatorio Civil, cuya celebración se justifica con la existencia de posiciones divergentes respecto a la posibilidad de efectuar un control de validez del negocio jurídico que se pretende formalizar. En efecto, hay jueces que consideran que ello es posible, mientras que otros se pronuncian de manera antagónica.

Concretamente, al justificar el Pleno y delimitar la cuestión jurídica a dilucidar, se hace referencia de manera sustancial a dos casaciones, que dan cuenta de la divergencia mencionada: casación n° 2952-2003/Lima y casación n° 2406-2014/Ayacucho.

En la casación n° 2952-2003/Lima se acoge el criterio según el cual «en un proceso de otorgamiento de escritura pública no se puede analizar la validez del



negocio jurídico que se pretende formalizar, criterio -por cierto, mayoritario, a nivel jurisprudencial-». posición que se sustenta en lo siguiente:

- a. En un proceso se esta naturaleza lo que se pretende es «revestir de determinada formalidad el negocio jurídico».
- b. La vía procedimental —sumarísima— no es la idónea para discutir la validez del negocio jurídico que se busca formalizar.
- c. La vía de conocimiento es la idónea para discutir la invalidez del negocio jurídico.

Mientras que en la casación n° 2406-2014/Ayacucho, se invoca «la línea jurisprudencial clásica de acuerdo con la cual en los procesos sumarísimos no se discute la validez del negocio jurídico». Sin embargo, se deja claro que ello no implica «que el juez deba formalizar todo documento que se le presenta». En el fundamento quinto se señala de manera textual lo siguiente:

...corresponde al juez, en los casos de demanda de otorgamiento de escritura pública, hacer un examen en grado de probabilidad -somero y exterior para no invadir esfera que no es materia de pronunciamiento- de la existencia del presupuesto básico para lograr la formalidad, esto es, un contrato.

En el mismo fundamento, se agrega que, al efectuar el análisis correspondiente, se advertirá si se cumple con los requisitos del acto jurídico, además de los que le son propios al tipo de contrato.

Es por medio de la segunda regla vinculante que se pretende resolver esta disyuntiva. De manera textual, se considera que «en un proceso de otorgamiento de escritura pública el Juez puede declarar de oficio, la nulidad manifiesta del



negocio jurídico que se pretende formalizar, pero siempre que, previamente, haya promovido el contradictorio en las partes».

En los supuestos en que el juez considere manifiestamente nulo el acto jurídico que se busca formalizar, lo deberá declarar en la parte resolutive de la sentencia, y como consecuencia de ello, declarará, a su vez, infundada la demanda. De ocurrir lo contrario, el juez debe expresar las razones de ello en la parte considerativa de la sentencia, y en la parte resolutive se pronunciará de manera exclusiva sobre la pretensión de otorgamiento de escritura pública.

Los casos identificados —se entiende los que conforman las unidades objeto de investigación— reflejan la divergencia de posiciones antes mencionada, con la atinencia que la Corte Suprema, con excepciones, los resuelve en atención a lo establecido en el Pleno Casatorio en comentario —la nulidad debe ser advertida de manera manifiesta—. Ello puede responder a que se dictaron sentencias en las instancias de mérito con anterioridad a la celebración de dicho Pleno, el 09 de agosto de 2016.

Tabla 2  
*Posiciones respecto al cuestionamiento de la validez del acto jurídico en procesos de otorgamiento de escritura pública*

Casación	Posibilidad de cuestionar la validez del acto jurídico en el proceso de otorgamiento de escritura pública		
	Primera instancia	Segunda instancia	Corte Suprema
4572-2016/Lima	No	Si	No
6418-2016/Huaura	No	No	Si
2358-2016/Lambayeque	-----	No	Si
3399-2016/Moquegua	Si	Si	Si
2627-2016/Lima	No	No	Si
314-2018/Lima	-----	-----	Si
4123-2017/Del Santa	Si	Si	No
3191-2017/Cusco	Si	Si	Si
3418-2017/Tacna	No	Si	Si
25691-2017/Lima Este	Si	No	Si

Fuente: Casaciones emitidas entre los años 2018 y 2021 por las Salas Civiles de la Corte Suprema en procesos de otorgamiento de escritura pública.



En este contexto, en relación a la finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública, se puede manifestar que se otorga valor a la fe pública notarial para acreditar el derecho de propiedad que se tiene sobre un bien inmueble.

De manera concreta, en la casación 4572-2016/Lima se alega como infracción normativa que el Juez *Ad quem* no tiene en cuenta que en este tipo de procesos «no corresponde analizar la validez del acto jurídico». En lo que respecta a la escritura pública, en atención a lo prescrito en el artículo 1529 del Código Civil, considera que «la escrituración de un contrato de compraventa de un inmueble, no es una obligación que nace de la ley o del pacto de las partes, pues no existe Ley General o Especial que obligue a escriturar este tipo de contratos». Sin embargo, considera que es un derecho atendible, que tiene sustento en su interés constitucional de tutela jurisdiccional efectiva en defensa de su patrimonio.

Frente a ello, la Sala Civil Transitoria considera que, en procesos sobre otorgamiento de escritura pública, provenientes de un acto de compraventa, corresponderá determinar lo siguiente: «la identificación del vendedor, la identificación del comprador, si se ha determinado el inmueble *sub litis*, así como si se ha pactado el precio», ello con la finalidad de determinar el cumplimiento de los requisitos que debe tener el documento privado anexo a la demanda, para que esta pueda ser atendida. Como es evidente, no se habla de la posibilidad de cuestionar la validez del acto jurídico.

La Sala Suprema va más allá, cuando señala que por medio de este proceso se demanda únicamente la obligación de formalizar la titulación del contrato, a través del otorgamiento de la escritura pública, sin que se deba discutir si las partes han cumplido o no sus prestaciones. Añade que el otorgamiento de escritura



pública no busca convertir al comprador en propietario, si se toma en cuenta que ya lo es, en atención a lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil.

En mérito a ello, resalta la importancia del acto de otorgamiento de escritura pública, cuando señala que su finalidad es «acreditar fehacientemente ante terceros la propiedad del inmueble» —formalidad *ad probationem*, mas no *ad solemnitatem*—. Se debe reparar, además, en que la Sala Transitoria considera que el otorgamiento de escritura pública es un medio de prueba del derecho de propiedad.

Por otro lado, se puede ver que en la casación 2358-2016/Lambayeque la Sala Civil Transitoria considera que en este caso «no se advierte la nulidad manifiesta a que hace referencia el Pleno Casatorio (sobre Otorgamiento de Escritura Pública)». En atención a ello, ordena la elevación a escritura pública de la minuta de compra venta, aunque exista un cuestionamiento relativo a si el inmueble es un bien conyugal. Esta situación tendría que ser evaluada por el notario, antes de dar fe del acto que se celebra ante él.

Otra casación que debe ser analizada con detenimiento es la 4572-2016/Lima. En efecto, la Sala Civil Transitoria se pronuncia señalando que «los procesos de otorgamiento de escritura pública tienen como fin la formalización de un acto jurídico», en atención a lo determinado normativamente, o porque así lo acordaron las partes.

De manera específica, considera que en el caso de la compraventa se puede recurrir a los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, sin perder de vista que, al estar en un sistema consensual, no se exige el otorgamiento de escritura pública para que se perfeccione el contrato de compraventa de inmuebles. En tal sentido, señala de manera expresa que:



...el mismo Código reconoce a los contratantes el derecho a compelerse recíprocamente a llenar dicha formalidad, no como requisito del contrato, sino como garantía de comprobación de la realidad del acto, debiendo para tal efecto verificarse el cumplimiento de las prestaciones a las que se han obligado las partes, que para el caso de la compraventa son la transferencia de la propiedad y el pago.

Las normas contenidas en los dos últimos artículos en mención, apuntan a la importancia de la formalización del acto jurídico de compra venta, que se materializa por medio de una escritura pública.

Por otro lado, en la casación 25691-2017/Lima Este<sup>3</sup>, la Sala de Derecho Constitucional y Social señala que los procesos de otorgamiento de escritura pública tienen como fin «la formalización de un acto jurídico» para otorgar «seguridad al tráfico jurídico». Aclara que no es un elemento necesario para que se perfeccione la transferencia. Sin embargo, es una «formalidad» que constituye «una garantía de comprobación de la realidad del acto».

*ii. Valor probatorio de la escritura pública para acreditar el derecho de propiedad sobre un bien inmueble en procesos en que se resuelve pugna de derechos*

En procesos en los que existen minutas de compraventa de bien inmueble, elevadas a escritura pública, se debe otorgar valor al contenido de este documento, porque la fe pública notarial le otorga autenticidad. Sin embargo, las ejecutorias supremas materia de investigación permiten advertir la divergencia de posiciones que existe al respecto.

---

<sup>3</sup> En la misma línea, la Sala de Derecho Constitucional y Social se pronuncia en la casación 25691-2017/Lima Este.



a. Proceso de reivindicación y mejor derecho de propiedad

La casación 23329-2017/Ancash da cuenta que el juez de primera instancia declara fundada en parte la pretensión reivindicatoria, siendo uno de los argumentos utilizados que el demandante tiene inscrito su derecho en Registros Públicos, lo que no sucede en el caso del demandado, que cuenta únicamente con escritura pública —proviene de un proceso de otorgamiento de escritura pública—, de la que según refiere emana su derecho de propiedad, aunque no se encuentre registrado.

El Juez *Ad quem* confirma la sentencia compartiendo los argumentos esgrimidos por el Juez *A quo*, al considerar que la titularidad con que cuenta el demandante es oponible al derecho del demandado, que incluso reconoce no haber materializado la inscripción registral.

La Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema mantiene posición divergente al respecto, pues considera que las instancias de mérito basaron su fallo en la fe pública registral y prioridad registral, sin tomar en cuenta que la propiedad fue transferida en dos oportunidades. De manera textual señala que:

...si bien el demandante ostenta un título de propiedad inscrito en Registros Públicos, se tiene que el emplazado ostenta un título de propiedad que fue elevado a Escritura Pública de fecha doce de noviembre de dos mil ocho, es decir, que goza de fecha cierta, en el que aparece que éste último tiene la posesión física del inmueble ...

La Sala Suprema agrega que se debió efectuar una valoración del mejor derecho de propiedad, considerando que la inscripción registral del título «tiene carácter declarativo y no constitutivo; precisándose que, en nuestro ordenamiento





jurídico, la transferencia de la propiedad se realiza con el título (contrato de compra venta) y el modo (la posesión)».

Es indudable el valor que se le da a la fe pública notarial, que da autenticidad a lo contenido en la escritura pública, lo que denota la existencia de un documento de fecha cierta, capaz de ser evaluado para otorgar el mejor derecho de propiedad.

En línea similar, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, en la casación 2576-2016/Lima, señala que la celebración del contrato de compraventa no requiere la observancia de determinada forma, bajo sanción de nulidad. En mérito a ello concluye que la elevación del mismo a escritura pública depende de «la autonomía privada de las partes».

Sin embargo, refiere que, si ello no está pactado en el contrato, o si no hubo una previsión al respecto, aun así, se debe materializar este acto, al estar impuesto por la norma contenida en el artículo 1549 del Código Civil. La Sala va más allá, al señalar de manera expresa lo siguiente:

...esta obligación de perfeccionar la transferencia de la propiedad que tiene a su cargo el vendedor supone la realización de aquellos actos que le permitan al comprador ejercitar a plenitud su derecho de propiedad, esto es, que le permitan usar, disfrutar, disponer, reivindicar y oponer el derecho adquirido, de manera que entre tales actos se encuentran: la entrega del bien y el Otorgamiento de la Escritura Pública, pues esta es necesaria para el acceso al Registro Público.

El valor que da la Sala Suprema a la fe pública notarial es incuestionable, pues considera que el otorgamiento de la escritura pública es un acto que permite el ejercicio pleno del derecho de propiedad—se debe recordar que hay quienes



consideran que la reivindicación no forma parte de su contenido, o que es un atributo relativo—, que incluso permitirá oponerlo.

Por otro lado, a través de la casación 34-2018/Arequipa se resuelve un caso de mejor derecho de propiedad, en que el Juez *Ad quem* aplica lo establecido en el artículo 1135 del Código Civil, que, según firma, recoge la regla de «*priori in tempore, potior in iure*». De manera concreta, señala que debe darse preferencia al título que sea de fecha cierta más antigua.

Es preciso advertir que en este caso si existe inscripción en registros públicos que, según estipula el artículo 1135, debe ser utilizada de forma predominante. No obstante, la Sala no considera dicha inscripción alegando que se hizo de mala fe.

La Sala Civil Transitoria rebate la posición adoptada en segunda instancia ilustrando, a través de la siguiente tabla, el proceso de adopción del bien materia de litigio:

Tabla 3

Proceso de adopción del bien materia de litigio contenido en la casación 34-2018/Arequipa

<b>Adquisición de los demandantes</b>	<b>Adquisición de los demandados</b>
Minuta y escritura pública de compraventa de fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve...	Contrato de asignación provisional de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete...
Sin inscripción registral	Proceso de otorgamiento de escritura pública (expediente 2000-0865). Se inicia el catorce de enero de dos mil. Sentencia emitida en el proceso de otorgamiento de escritura pública: dieciséis de enero de dos mil tres... Escritura Pública de compraventa otorgada por el Juez de fecha cuatro de marzo de dos mil cuatro... Inscripción en Registros Públicos Partida número 11033322 del Registro de Predios de Arequipa siete de junio de dos mil cuatro...

Fuente: casación 34-2018/Arequipa



Queda claro que la Sala Suprema, aplicando lo establecido normativamente, da prevalencia a la inscripción registral. La fe pública notarial queda relegada, en un contexto en el que se vulnera el derecho de propiedad, si se toma en cuenta que su perfeccionamiento no depende de la inscripción en Registros Públicos. Con la atingencia, que la escritura pública sirve, únicamente, para acreditar el derecho de propiedad, al ser un documento de fecha cierta—Las Salas Civiles de la Corte Suprema se pronuncian en este sentido en diversas ejecutorias supremas—, lo que implica que no es determinante para el perfeccionamiento del derecho de propiedad, aunque ello no se derive del artículo del Código Civil que venimos comentando.

Lo señalado, queda refrendado con el pronunciamiento de la Sala Suprema en el siguiente sentido:

...este Tribunal Supremo concluye que al encontrarse inscrito el bien a favor de los demandados en los Registros Públicos y que la misma no ha sido efectuada de mala fe, debe preferirse su título frente al de los demandantes, conforme a las reglas estipuladas en el artículo 1135 del Código Civil.

Por otro lado, en la casación 10655-2019/Junín el Juez *Ad quem* confirma la sentencia de primera instancia que declara fundada en parte la demanda en lo que concierne a las pretensiones de mejor derecho de propiedad y reivindicación. Al analizar la prioridad de los títulos alegados por las partes, concluye que es el demandante quien cuenta con una escritura pública que acredita su derecho de propiedad, mientras que la comunidad campesina demandada no tiene medio probatorio alguno que permita acreditar la titularidad del predio, por lo que el mejor derecho de propiedad le pertenece al demandante.



Sin embargo, también se pronuncia señalando que no obra inscripción registral que acredite que dicha comunidad es quien ostenta el derecho. De ello se puede concluir que en segunda instancia se da valor a la fe pública notarial, únicamente por no existir inscripción registral que permita la acreditación del derecho de propiedad, de lo contrario se daría prevalencia a la fe pública registral. La Corte Suprema declara improcedente el recurso de casación.

Otra casación que debe ser tomada en cuenta es la 16476-2017/La Libertad que permite apreciar que el Juez *Ad quem* confirma la sentencia apelada que declara fundada la demanda de reivindicación.

Sustenta su posición en el hecho que la demandante cuenta con escritura pública e inscripción registral, mientras que el demandado —poseedor— cuenta únicamente con contrato de compraventa elevado a escritura pública ante un juez de paz, por lo que su derecho no es oponible.

En este contexto, se aplica la regla del artículo 1135 del Código Civil, que resuelve la concurrencia de acreedores en mérito a la inscripción. Su existencia impide evaluar el título de fecha cierta más antigua.

La Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema, declara fundado el recurso de casación, considerando que «... la instancia de mérito debió analizar si en la adquisición del derecho de propiedad que alega la demandante, esta actuó diligentemente y si estuvo en la posibilidad de poder haber conocido la realidad extra registral del bien en controversia».

La Sala Suprema se centra en determinar si hubo o no buena fe, sin considerar el documento de fecha cierta que acredita la existencia del derecho de propiedad perfeccionado con anterioridad. En este contexto, queda relegada la fe pública notarial.



b. Proceso de tercería de propiedad

Como ya se mencionó, dentro del Estado peruano se configura, en cierta medida, el sistema de transferencia consensual. En efecto, no es imperativo elevar la minuta de compraventa a escritura pública, para que el derecho de propiedad quede perfeccionado, lo que trasciende a la inscripción registral, que es meramente declarativa. No obstante, la función del notario adquiere relevante importancia, sobre todo cuando se está frente a la protección del derecho de propiedad, como sucede en el marco del proceso de tercería de dominio. Repárese que según dispone el artículo 535 del Código Procesal Civil:

La demanda de tercería no será admitida si no reúne los requisitos del Artículo 424 y, además, si el demandante no prueba su derecho con documento público o privado de fecha cierta, en su defecto, si no da garantía suficiente a criterio del Juez para responder por los daños y perjuicios que la tercería pudiera irrogar.

Contar con una escritura pública es indiscutible si se quiere iniciar un proceso de tercería. No obstante, es preciso reparar en lo establecido en el último párrafo del artículo 533 del Código en comentario, en el sentido que la tercería «puede fundarse en la propiedad de bienes afectados con garantías reales, cuando el derecho del tercerista se encuentra inscrito con anterioridad a dicha afectación». Está claro que prevalece la fe pública registral.

En atención a lo mencionado se advierten dos situaciones: Por un lado, una norma de esta naturaleza, pareciera carecer de sentido. Como lo explica Lama (2009) de forma ilustrativa, «resulta bastante difícil —por no decir imposible— que el derecho del tercerista se encuentre inscrito con anterioridad al del acreedor hipotecario, pues el registrador no podría haber inscrito la hipoteca si no se verifica



que el constituyente aparezca como propietario registral» (p.135). Aunque, da a conocer dos supuestos en los que se puede advertir esta situación: «duplicidad de la partida registral» (p.135); y «nulidad o ineficacia del acto jurídico, de transferencia de propiedad a favor del que constituyó la hipoteca, y la cancelación del asiento de propiedad de este» (p.136).

Por otro lado, exigir la presentación de un documento público o privado de fecha cierta, como requisito de admisibilidad, deviene en infructuoso, en los casos de tercería contra hipoteca, debido a que la atención está centrada en la inscripción registral. La posibilidad de evaluar un documento de fecha cierta es, absolutamente, remota.

Un ejemplo de lo afirmado se advierte en la casación 3170-2007/Arequipa, en la que el impugnante alega haber cumplido con los requisitos de admisibilidad establecidos en los artículos 533 y 535 del Código Procesal Civil, por lo que resulta prematuro que las instancias de mérito hayan declarado improcedente la demanda.

La Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema se pronuncia partiendo de la existencia de dos derechos reales, que se encuentran en colisión: la hipoteca y el derecho de propiedad. En este contexto, en atención a lo establecido en el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil, ampara la improcedencia liminar de la demanda, en los siguientes términos: «no resulta válido oponer el derecho de los actores contra la hipoteca constituida válidamente... ello no obstante que el aludido derecho de propiedad de los demandantes, sea de fecha anterior a la hipoteca». A ello, agrega de manera textual, lo siguiente:

...debido a los principios de legitimidad y buena fe registral, establecidos en los artículos 2012 y 2014 del Código Civil, quien adquiere derechos de una



persona que en el Registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho; por ésta razón, en el presente caso, resulta ajustado a derecho que los órganos jurisdiccionales declaren liminarmente improcedente la demanda de tercería de propiedad, pues no resulta razonable exigir que el acreedor hipotecario antes de aceptar la constitución de la garantía hipotecaria se vea precisado de revisar en todas las notarías, la existencia de probables transferencias del bien que le es dado en garantía.

En atención a lo mencionado, queda claro el valor que se le da a la fe pública notarial, cuando se está en el marco de un proceso de tercería contra hipoteca. Situación diametralmente opuesta a la que se configura en los casos de tercería contra embargo. En efecto, en el Séptimo Pleno Casatorio Civil se establece como precedente vinculante la siguiente regla:

...En los procesos de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos, debe considerarse, de conformidad con lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, en concordancia con los artículos 949 y 1219 inciso 1° del mismo cuerpo legal, que el derecho de propiedad del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo.

La norma contenida en el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, al estar referida a derechos de diferente naturaleza, está vinculada a la tercería contra embargo. Por ello en estos casos se debería otorgar valor al contenido de la escritura pública, aunque no siempre ocurre.



Un ejemplo claro de ello, es la casación 3040-2017/Lima en la que figura la posición del Juez *A quo*, quien declara infundada la demanda bajo el siguiente argumento:

Como sustento de esta decisión... en materia de tercería de dominio sobre bienes inmuebles inscritos en los Registros Públicos no es suficiente la existencia de un documento privado de fecha cierta por el que se transfiere la propiedad sino que es necesario que el derecho se haya inscrito con anterioridad al que se quiere excluir u oponer.

Es evidente que no valora la escritura pública. Mientras que el Juez *Ad quem* considera lo contrario revocando la sentencia para declararla fundada. El argumento central gira en torno a que los terceristas, adquieren el inmueble antes de la existencia de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción, por medio de un contrato de compraventa de lote de terreno, documento que adquiere calidad de fecha cierta en febrero del año mil novecientos noventa y ocho.

La posición de la Sala Superior es avalada por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, tomando en cuenta que a través de lo establecido en el VII Pleno Casatorio Civil se da valor al documento de fecha cierta, que en estos casos sería la escritura pública<sup>4</sup>.

No obstante, existen jueces de primera y segunda instancia que desconocen lo estipulado en el Pleno Casatorio, y se pronuncian en un contexto en el que dan prevalencia a la inscripción registral.

Una muestra de lo afirmado es la casación 1296-2019/Cusco, en la que se advierte que el Juez *Ad quem* exige que «el título del tercerista esté inscrito en el

---

<sup>4</sup> En esta línea se pronuncian las Salas Civiles de la Corte Suprema en la siguiente casación: 2755-2017-2017/Moquegua.





asiento materia de embargo de inscripción». De manera concreta, la Sala Suprema se pronuncia señalando lo siguiente:

Si bien por el principio de legitimación de las inscripciones, previsto en el artículo 2013 del Código Civil, el contenido de la inscripción se presume cierto; el efecto legitimador no opera en forma absoluta en las medidas de embargo por su carácter de asientos provisionales, con mayor razón en caso que se acredite que afectan derechos de terceros, remedio para lo cual el ordenamiento jurídico ha previsto la acción de tercería excluyente de propiedad.

A ello agrega que en algunas sentencias se advierte una insuficiente motivación, la que puede ser superada en el marco de una valoración conjunta. En efecto, esta no puede quedar relegada por la existencia de una inscripción registral a favor de una de las partes. En este contexto, afirma que se deben analizar «las transferencias no inscritas con documentos de fecha cierta».

Igualmente aclara que «la inscripción registral genera una presunción legal que, en casos excepcionales, puede ser desvirtuada por la declaración de nulidad o rectificación (art. 2013 del CC.), y por sentencia firma o título modificatorio (art. 3-b, Ley N° 26366). En cuanto a una sentencia de tercería excluyente de propiedad, podría dar lugar a la cancelación total o parcial del embargo, de probarse la pretensión».

Dentro de los procesos de tercería materia de análisis, se identificó una circunstancia que merece atención, en los casos en que existe pugna entre el derecho real de propiedad—el derecho real debe ser visto como el poder o facultad que se tiene sobre una cosa, el cual se caracteriza por ser directo— y el personal de crédito—se debe recordar que el derecho personal implica la facultad que se



tiene para poder exigir el cumplimiento de una obligación, se advierte entonces la existencia de un vínculo jurídico entre dos personas—, y quien ostenta el derecho de propiedad, lo hace por contar con escritura pública, esta es considerada para admitir a trámite la demanda, tal como figura en la casación 3040-2017/Lima:

No obstante, es necesario tener en cuenta que esta regla de prioridad no impone al órgano jurisdiccional una actitud mecánica o irreflexiva sobre el caso sometido a su conocimiento, ni lo exime de todo análisis de la controversia, pues su aplicación al caso concreto exige del juez un análisis probatorio adecuado en relación a la existencia y data de los derechos en debate.

En este contexto, se posibilita el cuestionamiento de la validez del contrato de compraventa de bien inmueble que es elevado a escritura pública, cuando la fe pública notarial es la que le otorga autenticidad, por lo que el derecho debería darse por acreditado sin cuestionamiento alguno —salvo que se cuestione su validez en un proceso de nulidad de escritura pública—.

A ello se debe agregar que la Sala Civil Permanente considera que «la regla de preferencia» establecida en el VII Pleno Casatorio Civil, se sustenta en que el derecho de propiedad que ostenta el demandante, como el embargo inscrito, deben estar probados en el proceso, no solo en lo que se refiere a su existencia, también a su data. Es «solo sobre la base de esta premisa fáctica procesal que podrá aplicarse dicha regla de prioridad».

Consideramos que la data puede ser evaluada, pero el derecho que consta en la escritura pública debería ser avalado sin cuestionamiento, por lo menos en el proceso de tercería de propiedad.



No se debe olvidar que las propias reglas vinculantes del Pleno en comentario así lo estipulan, lo contrario implicaría que los jueces supremos efectúen una interpretación de las mismas, yendo más allá de lo establecido.

En efecto, según la regla 1 «... el derecho real del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo». Se está en principio frente a un requisito que permite admitir a trámite la demanda.

Luego de la admisión de la demanda, se aplicará la regla 2, a través de la que textualmente se establece lo siguiente:

El Juez de Primera Instancia, de oficio, una vez que sea admitida la demanda, deberá velar por la legalidad de la certificación de la fecha cierta del documento que presente el tercerista. Para tal fin, podrá oficiar al notario, juez y/o funcionario que haya emitido tal certificación, a efecto de que informe sobre la autenticidad o falsedad de la misma<sup>5</sup>.

Se habla básicamente de la certificación de la fecha cierta, en ningún momento de la posibilidad de cuestionar la existencia del derecho de propiedad — ello implicaría establecer la validez del acto jurídico que permitió su perfeccionamiento—. Lo que se hace extensivo a la regla 3, según la cual, de no reconocerse la autenticidad de la certificación la demanda deberá declararse infundada.

---

<sup>5</sup> No se debe olvidar que en el artículo 108 del Decreto Legislativo del Notariado, sobre la responsabilidad por el contenido, se establece lo siguiente: «El notario no asume responsabilidad sobre el contenido del documento de lo que deberá dejar constancia en la certificación, salvo que constituya en sí mismo un acto ilícito o contrario a la moral o a las buenas costumbres».



Ahora bien, las reglas vinculantes están dirigidas a la pugna entre derechos de distinta naturaleza, pero ¿qué ocurre cuando hay pugna entre dos derechos reales? La fe pública notarial es desvirtuada, pues se da prevalencia a la inscripción registral. Lo afirmado nace de la exigencia de la norma contenida en el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil.

c. Proceso de nulidad de asiento registral.

En la casación 1731-2017/Del Santa se cuestiona lo señalado por la Sala Superior, en el sentido que no existe pronunciamiento sobre el artículo 2013 del Código Civil, lo que si se hizo en primera instancia. Ello significa que el Juez *Ad quem* inaplicó la norma contenida en el artículo en mención. Norma que, según se advierte de la infracción alegada, debió ser aplicada de manera conjunta con la contenida en el artículo 2011 del mismo cuerpo normativo, que regula lo relativo al principio de legalidad registral.

Según afirma el impugnante, ello hubiera permitido concluir que la escritura pública de resolución unilateral «no constituye título suficiente ni fehaciente para despojar al titular registral de la propiedad del bien».

De manera específica, el juez de primera instancia señala que «la Escritura Pública Unilateral de resolución de contrato no podía ser inscrita en los Registros Públicos pues en virtud del principio de legitimación registral, ese documento no brindaba las garantías suficientes para generar certeza sobre la resolución del contrato».

De este modo, se pondera la inscripción del acto jurídico, cuando solo otorga publicidad e inoponibilidad ante terceros. Nuestro sistema es declarativo, por lo que mediante la escritura pública ya se formalizó el derecho y el acto tiene plena validez sin necesidad de ser o no inscrito en Registros Públicos.



Por otro lado, la Sala Superior al revocar la sentencia dictada por el Juez A *quo*, declara infundada la demanda, argumentando que no existe norma que impida la inscripción de la escritura pública unilateral de resolución de contrato de compraventa, en atención a lo establecido en el artículo 1429 del Código Civil, sobre todo, cuando en este caso está acreditado el incumplimiento del comprador, lo que habilita la resolución del contrato.

La Sala Suprema, toma en cuenta la sentencia de primer grado, reproduciendo lo señalado en la misma en los siguientes términos:

*...se tiene que el registrador no debió inscribir la escritura pública de resolución de contrato, cuyo título no generaba la certeza y seguridad de que efectivamente se habrían dado los presupuestos y exigencias para la procedencia de la resolución pactada, toda vez que existían obligaciones recíprocas pactadas y no había manera alguna de comprobar que efectivamente éstas se habían cumplido, en especial las a cargo del vendedor, cuando éste por declaración unilateral ha resuelto el contrato. Más aún si como ha quedado establecido con la resolución contractual unilateral, se cambió de titularidad de la embarcación pesquera, quedando ello plasmado con la inscripción registral dejando sin efecto y cancelando la propiedad que aparecía a favor del comprador, afectando con ello su derecho de propiedad...*

A partir de ello, la Sala Suprema considera que el objeto de la controversia es determinar «si una escritura pública unilateral puede resolver un contrato y quitar una propiedad, si es título suficiente y fehaciente para ser inscrito con ese fin y determinar si se afectó el principio de legitimación registral». El juez da prioridad a la inscripción, considerando que es la que genera el derecho, cuando en realidad



la escritura es la que contiene la voluntad de las partes y permite la formalización del contrato.

A ello agrega que la Sala Superior consideró, en mérito al principio de legalidad, que los registradores fueron el filtro adecuado para determinar «si el acto era un título suficiente y fehaciente para ser inscrito en los Registros Públicos».

Al respecto, no se debe perder de vista que el registrador no califica el acto jurídico ni los presupuestos para determinar su validez. Se minimiza la fe pública notarial, cuando es el notario quien tiene la potestad de analizar y ver que se cumplan con los presupuestos normativos.

Aunque la casación es declarada fundada, se puede advertir que la Sala Civil Transitoria, considera que no cabe alegar la inaplicación de la norma contenida en el artículo 2013 del Código Civil. Según su opinión, al haberse recurrido al principio de legalidad del artículo 2011 del mismo Código, también se materializó una aplicación indirecta del primer artículo en mención.

Agrega que «el razonamiento de la Sala Superior fue que si el registrador — el controlador de la legalidad registral— ha considerado que se trata de un título válido, entonces no hay espacio para discutir la validez del título a la luz del artículo 2013 del Código Civil».

De ello se desprende que a nivel de la Corte Suprema se considera posible la determinación de la validez de la escritura pública en sede registral. Además, tanto en primera como en segunda instancia, se avala la posibilidad de que los registradores evalúen la suficiencia de la escritura pública. Así, se relega la fe pública notarial, que por sí misma debería dar validez a los actos jurídicos puestos en su conocimiento. El notario público, en virtud del poder con el que ha sido investido por el Estado, otorga a los actos jurídicos sometidos a su constatación la



calidad de ciertos, fidedignos, conformes al ordenamiento legal. De modo que lo contenido en ellos sea tenido por verdadero.

### **3.2. Análisis de los hallazgos**

Cuando en la hipótesis general se plantea que a nivel jurisprudencial existen criterios divergentes respecto al valor que se otorga a la fe pública notarial para acreditar el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, a través de la escritura pública, es preciso entender que, si bien, el significado de jurisprudencia debe ser visto en un sentido estricto —asociado a resoluciones de la Corte Suprema—, no se puede olvidar que lo resuelto en primera y segunda instancia sigue la línea de lo argumentado en las casaciones emitidas por las Salas Civiles y de las de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema.

Ahora bien, la divergencia señalada se advierte en el marco de dos supuestos: casos en los que no se considera posible acreditar el derecho de propiedad por medio de una escritura pública y casos en los que si se da cuenta de esta posibilidad.

Por un lado, las casaciones vinculadas a procesos de otorgamiento de escritura pública permiten advertir el valor que se le otorga a la fe pública notarial. En efecto, se pretende la formalización del acto jurídico de compra venta—con la atingencia que no están restringidos a este tipo de acto jurídico— y contar con un medio probatorio que permita la acreditación del derecho de propiedad, que es lo que precisamente afirman las Salas Civiles de la Corte Suprema.

Se pronuncian en este sentido, incluso cuando afirman que, al estar en un sistema consensual respaldado por el artículo 949 del Código Civil, el perfeccionamiento del derecho de propiedad no está condicionado al otorgamiento de la escritura pública.



Un punto a ser resaltado es que a través del IX Pleno Casatorio Civil se establece como regla vinculante la posibilidad de que se declare de oficio la nulidad manifiesta del negocio jurídico, que busca su formalización, siempre que se respete la promoción del contradictorio entre las partes. De este modo, al convalidarse la validez de un acto jurídico, el juez ordena que el documento que lo contiene se eleve a escritura pública. Es en este punto en que el notario despliega la potestad que se le otorga normativamente. En efecto, solicitará a los interesados los documentos sustentatorios que permitan dar fe de su capacidad para contratar. Como resultado se emite una escritura pública, que podrá ser calificada por el registrador —deja de constituir un mandato judicial—<sup>6</sup>.

En atención a lo señalado, se puede afirmar que el proceso de otorgamiento de escritura pública no tendría sentido alguno, si el documento obtenido no podría ser utilizado para acreditar el derecho de propiedad. Sin embargo, se tiene que reconocer que es el primer paso para quienes consideran indispensable la inscripción en los Registros Públicos.

En el marco de lo mencionado en el párrafo precedente se genera un punto de quiebre. En efecto, hay quienes consideran que la acreditación del derecho de propiedad está vinculada de manera indisoluble a la inscripción en registros públicos, mientras que otros consideran que no es necesario. Sin perder de vista que en ambos casos la norma es la que pone los límites.

Lo afirmado se puede justificar tomando en cuenta varios artículos del Código Civil, cuya aplicación o inobservancia determinan la existencia de criterios

---

<sup>6</sup> Repárese que un mandato judicial que va directamente a Registros Públicos no puede ser objeto de cuestionamiento alguno.





divergentes respecto al valor que se le da a la fe pública notarial, en el contexto reflejado líneas arriba.

En los procesos de reivindicación, mejor de derecho de propiedad, tercería de dominio y nulidad de asiento registral se pudo advertir lo siguiente:

Tabla 4  
*Pronunciamiento de las Salas Civiles y la de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema respecto a la acreditación del derecho de propiedad*

Casaciones	Jueces	La inscripción registral es determinante para probar el derecho de propiedad	
		NO	SI
23329-2017/Ancash	Primera Instancia		X
	Segunda Instancia		X
	Corte Suprema	X	
2576-2016/Lima	Primera Instancia	No figura información	
	Segunda Instancia	No figura información	
	Corte Suprema	X	
34-2018/Arequipa	Primera Instancia	No figura información	
	Segunda Instancia	X	
	Corte Suprema		X
10655-2019/Junín	Primera Instancia	X	
	Segunda Instancia	X	
	Corte Suprema	No figura información	
16476-2017/La Libertad	Primera Instancia	No figura información	
	Segunda Instancia		X
	Corte Suprema		X
3040-2017/Lima	Primera Instancia		X
	Segunda Instancia	X	
	Corte Suprema	X	
1296-2019/Cusco	Primera Instancia		X
	Segunda Instancia	No figura información	
	Corte Suprema	X	
1731-2017/Del Santa			X
			X
			X

Fuente: Casaciones emitidas por las Salas de Civiles y de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema.



Como es evidente, existen posiciones divergentes respecto a la necesidad de contar con una inscripción registral para probar el derecho de propiedad. En este contexto, se desconoce el efecto jurídico de la fe pública notarial, en los casos en que se opone este derecho teniendo como base la existencia de una escritura pública.

No se debe perder de vista que, en los procesos de tercería de propiedad, el Código Procesal Civil, por medio del artículo 535, exige contar, únicamente, con documento público o privado de fecha cierta, como requisito de admisibilidad. Sin embargo, en los casos de tercería contra hipoteca la inscripción registral es una exigencia, para oponer el derecho. En este escenario, se aprecia, claramente, una contraposición entre las normas contenidas en el primer y segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, en lo que respecta al valor de la fe pública notarial, lo que trasciende al VII Pleno Casatorio Civil, en el que esta tiene prevalencia.

### **3.3. Discusión y contrastación de los hallazgos**

Perú forma parte del sistema de notariado latino, ello implica que se debe cumplir a cabalidad los lineamientos que caracterizan al mismo. Ello significa que el notario no puede ser un simple transcriptor del contenido del documento que es puesto en su conocimiento, para limitar su función a la legalización de firmas. Su labor debe ir más allá, sobre todo cuando es considerado como garante de la seguridad jurídica, y contralor de la legalidad.

Solo a partir de esta afirmación, se puede ponderar el rol que se le ha conferido normativamente para dar fe de los actos y negocios jurídicos que son celebrados en su presencia. No obstante, cuando se está frente a la enajenación de un bien inmueble, ello pareciera perder sentido, si se toma en cuenta que estamos adscritos al sistema consensual de transferencia de la propiedad, que no



exige elevar a escritura pública la minuta que contiene dicho acto, mucho menos proceder con la inscripción registral, para que el derecho de propiedad quede perfeccionado.

Pese a ello, el Código Civil incorpora preceptos normativos que reflejan la necesidad de contar con una escritura pública para acreditar el derecho de propiedad. Aunque, también incorpora normas que nos coloca dentro del sistema constitutivo de transferencia de la propiedad, como se aprecia en la siguiente tabla:

Tabla 5

*Artículos del Código Civil que dan valor a la fe pública notarial y registral*

<b>Artículos del Código Civil</b>	<b>Fe pública notarial</b>	<b>Fe pública registral</b>
Artículo 1412	X	
Artículo 1135		X
Artículo 1549	X	
Artículo 2012		X
Artículo 2013		X
Artículo 2014		X
Artículo 2022, primer párrafo		X
Artículo 2022, segundo párrafo	X	

Fuente: Código Civil

En este escenario el valor que tiene la fe pública notarial encuentra un punto de quiebre, que se traduce en la existencia de posiciones divergentes a nivel jurisprudencial.

En efecto, el artículo 1412 del Código Civil viabiliza el proceso de otorgamiento de escritura pública, que permite la formalización del acto jurídico de compraventa, y como señalan los jueces supremos, permite la acreditación del derecho de propiedad frente a terceros. En esa línea, el artículo 1549 del Código Civil busca el perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad. Es evidente el valor que se da a la fe pública notarial para acreditar el derecho de propiedad.

Mientras que el artículo 1135 da prevalencia a la fe pública registral, si se toma en cuenta que frente a la concurrencia de acreedores se prefiere a quien



inscribió su derecho primigeniamente, siempre que lo haga de buena fe. Sin embargo, cuando no exista inscripción se otorga valor al documento de fecha cierta más antiguo. Repárese en que la fe pública notarial está condicionada.

Los artículos 2012, 2013 y 2014 colocan a la inscripción registral en una posición privilegiada, al regular los principios de publicidad, legitimación y fe pública registral. El pronunciamiento de los registradores tiene como antecedente el parte notarial que será objeto de calificación. La escritura pública no es suficiente para acreditar el derecho de propiedad de presentarse conflicto con otro derecho.

Las normas contenidas en el artículo 2022 dan cuenta de la divergencia sustancial que se presenta entre el valor que se le otorga a la fe pública notarial, frente a la registral. En efecto, según consta en el primer párrafo la pugna entre dos derechos reales se resuelve en atención a quien tiene inscrito su derecho. Por su parte, en el segundo párrafo, no figura esta exigencia, lo que permitió establecer como regla vinculante, que, en los procesos de tercería de propiedad contra embargo, el derecho del tercerista sea oponible siempre que esté acreditado con documento de fecha cierta más antigua.

Incluso se permite oficiar al notario que efectuó la certificación correspondiente, para que emita un informe sobre la autenticidad o falsedad de la misma. Repárese en que se habla, únicamente, de certificación, lo que es cuestionable, si se toma en cuenta que el rol de un notario adscrito al sistema latino, trasciende a la garantía de la seguridad jurídica y verificación de la legalidad del acto jurídico que es puesto en su conocimiento.

El efecto de las normas mencionadas se visibiliza en los procesos de tercería de propiedad, también en los de reivindicación, mejor derecho de propiedad y nulidad de asiento registral, si se toma en cuenta que el pronunciamiento de los



jueces de las instancias de mérito, junto a los supremos, transita por la divergencia normativa que está evidenciada. En reiterados casos, los jueces otorgan valor a la inscripción registral, cuando se presenta una pugna de derechos.

Ahora bien, no se puede perder de vista que existen procesos de nulidad de acto jurídico de compraventa de bien inmueble, a través de los que se pretende cuestionar la minuta de compra venta, que pudo ser elevada o no a escritura pública<sup>7</sup>. En este último supuesto, se evidencia que quienes cuestionan el acto jurídico lo hacen alegando la existencia de algún vicio, lo que de ningún modo permite desvirtuar la fe pública desplegada por el notario en su oportunidad.

Un ejemplo de ello es la casación 11546-2015/Cusco que da cuenta del pedido de nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en escritura pública, se entiende que el Notario le otorgó autenticidad, oportunamente. En este caso, el Juez *Ad quem* declara infundada la demanda, revocando la sentencia de primera instancia que declara la demanda fundada en parte —la decisión se basa en la existencia de un fin ilícito—. Utiliza como argumento que la compraventa está protegida por el principio de fe pública registral, pues no existe prueba que los demandados tuvieran conocimiento respecto al litigio en el que se encontraba el bien.

De este modo, queda avalada la fe pública notarial que da autenticidad a la escritura pública, que contiene el acto jurídico de compraventa, celebrado sin que exista algún indicio que permita la percepción del notario respecto a la existencia de algún vicio. Al respecto, se debe reparar en que el asiento registral que genera

---

<sup>7</sup> Tómesese en cuenta lo señalado por Armella, como se citó en justo (2017), en el sentido que «*el notario es el primer interprete de la ley, porque su aplicación en el ámbito del acuerdo, del pacto, de la convención entre partes es anterior a cualquier conflicto y ese posterior acaecimiento de la controversia interesara luego al abogado y ulteriormente a los jueces que sólo intervendrán para dirimirlo*» (p. 13).



la publicidad de dicho acto, tiene como base el título archivado, que en efecto es la escritura pública —en el asiento solo figura un resumen—. El derecho está amparado, en primer orden, con la fe pública notarial, no con la inscripción.

La posición del Juez *Ad quem* es desvirtuada por la Corte Suprema en el sentido que se deben valorar de manera conjunta los medios probatorios presentados —figura una transacción extrajudicial, por la que se transfiere la posesión del bien, que es materia de litigio, a cambio de una deuda—.

Por otro lado, en la casación 1747- 2014/Cañete, se pide la nulidad del acto jurídico que contiene la escritura pública de compra venta, y que de manera accesoria se ordene la cancelación del asiento registral.

El Juez *A quo* declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico. Utiliza como argumento que, de los hechos consignados en la demanda, la fijación de puntos controvertidos y valoración de medios probatorios, se puede concluir que, en ninguna de las cláusulas contenidas en el documento de compraventa elevado a escritura pública, se consigna algún tipo de afectación del derecho de cesión a favor de la demandante. Una vez más, se entiende que el Notario le otorgó autenticidad, oportunamente. Se da valor absoluto a la escritura pública, no existe cuestionamiento alguno. En segunda instancia se confirma la sentencia apelada, dándole también valor a la misma.

La Sala Civil Transitoria señala que, en una de las cláusulas de la minuta de compraventa elevada a escritura pública, se hace referencia a que los compradores se encuentran en posesión del bien, y que sobre el terreno no pesa gravamen, carga o medida judicial o extrajudicial. Sobre estos últimos manifiesta que lo señalado por las partes no tiene relevancia, pues el acto jurídico se atenderá a lo



que figura en Registros Públicos, en mérito a los principios de publicidad y legitimación (artículos 2012 y 2013 del Código Civil).

En este sentido, se avala el contenido de la escritura pública. La referencia que se hace a Registros Públicos está relacionada a la existencia de algún tipo de afectación sobre el bien —supuesto en que la fe pública registral puede ser considerada indispensable —

En este escenario se puede manifestar que los jueces emiten un pronunciamiento que puede dejar o no sin efecto el acto jurídico de compraventa, de ello dependerá que se mantenga la titularidad del derecho de propiedad que quedó perfeccionado con la enajenación. De este modo, es evidente el valor que tiene la fe pública notarial. No obstante, se debe señalar que la nulidad de escritura pública es el camino idóneo para cuestionar la fe pública notarial.

Lo afirmado se advierte en la casación 1628-2017/Ica, en la que el Juez *Ad quem* se pronuncia en el sentido que la demanda debió ser declarada improcedente, pues se pretende la nulidad de una escritura pública que ha sido otorgada por mandato judicial. Posición que es compartida por la Corte Suprema. En el marco de lo señalado, se otorga valor a la escritura pública, que incluso en los casos en que el notario debe seguir un mandato judicial, debe dar fe respecto a quienes comparecen.

Además, se tiene la casación 1169-2017/Callao, en la que figura la solicitud de nulidad de una escritura pública de compraventa, por la supuesta falta de manifestación de voluntad del actor. El impugnante alega como parte de la infracción normativa que no se considera el cuestionamiento que da sustento a la demanda, referido a la función notarial que es ejercida por el Juez de Paz, en atención a lo dispuesto en el Decreto Legislativo del Notariado. En este contexto,



afirma que, al haberse suscrito el documento de compraventa, se configuró el acto jurídico. Es decir, cuando el demandante consigna su firma manifiesta su voluntad de querer transferir el bien.

Tanto el Juez *A quo*, como el Juez *Ad quem*, consideran que la demanda debe ser declarada fundada. En ambos casos se hace referencia al artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el sentido que los Jueces de Paz pueden otorgar escrituras públicas imperfectas, siempre y cuando evalúen la capacidad con la que actúan los otorgantes.

Además, están en la obligación de levantar un acta que debe ser firmada por los mismos, siendo necesario para ello su presencia física, lo que no ocurrió en este caso —el demandante suscribe un documento que luego fue puesto en conocimiento del Juez de Paz—. La Corte Suprema avala la posición planteada en las instancias de mérito.

En este caso, se da valor a la fe pública notarial, pues el cuestionamiento gira alrededor del incumplimiento de uno de los requisitos para el otorgamiento de una escritura pública imperfecta, de lo contrario esta tendría pleno valor para dar cuenta de la materialización del acto jurídico de compraventa.

En esta línea, se debe considerar la casación 1484-2016/Ayacucho, si se toma en cuenta que la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de aclaración de compraventa, está basada en la no participación de la heredera declarada judicialmente, quien suscribió la escritura pública primigenia de compraventa, a la que el notario dotó de autenticidad oportunamente. En este contexto, la escritura tiene valor probatorio, al no haber sido cuestionada, por medio de un proceso de nulidad de escritura pública. Se debe reparar en que el acto contenido en la misma, tampoco fue materia cuestionamiento.





## CONCLUSIONES

### PRIMERA

La jurisprudencia de las Salas Civiles y la de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema da cuenta de la existencia de criterios divergentes respecto al valor que se otorga a la fe pública notarial para acreditar el derecho de propiedad, a través de la escritura pública. Se puede advertir, que el Código Civil incorpora diversas normas que buscan garantizar la titularidad de este derecho, cuya interpretación y aplicación genera la existencia de dos posiciones. En efecto, hay jueces que consideran necesario contar con una inscripción registral para probar el derecho de propiedad, mientras que otros afirman que la escritura pública es suficiente para lograr tal fin.

### SEGUNDA

Las Salas Civiles y la de Derecho Constitucional Social de la Corte Suprema otorgan valor probatorio a la escritura pública, para acreditar el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, en el marco del proceso sumarísimo de otorgamiento, considerado en el artículo 1412 del Código Civil. Esta afirmación se presenta en un contexto en que los jueces supremos consideran que estamos adscritos al sistema consensual, en mérito a lo establecido en el artículo 949 del Código en mención, que no condiciona el perfeccionamiento del derecho de propiedad a su existencia. No obstante, la fe pública notarial juega un rol de importancia, si se toma en cuenta que a través de esta se le otorga la calidad de documento de fecha cierta, que posibilita oponer el derecho de propiedad, en los casos en que la ley lo permite expresamente, o en aquellos en que los jueces utilizan su potestad discrecional con tal fin.



### TERCERA

En procesos de reivindicación, mejor derecho de propiedad, y nulidad de asiento registral, se otorga valor probatorio a la escritura pública, que tiene calidad de documento de fecha cierta. Afirmación que coincide con lo resuelto en los procesos de tercería de dominio, en que se resuelve según la regla vinculante establecida en el VII Pleno Casatorio Civil, que no da valor automático a la inscripción, pues ello está supeditado a la existencia de un documento de fecha cierta más antigua. Sin embargo, existen procesos de la misma naturaleza en los que se considera a la inscripción en registros públicos como indispensable para acreditar el derecho de propiedad. Lo señalado se aprecia de manera categórica en los casos de tercería contra hipoteca, en los que existe uniformidad de criterios respecto a la necesidad de que el derecho que se opone esté inscrito en registros públicos, aunque ello implique el desconocimiento de normas contenidas en el artículo 535 del Código Procesal Civil.



## RECOMENDACIONES

Como resultado de la investigación se pudo determinar que la jurisprudencia de las Salas Civiles y la de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema refleja la existencia de criterios divergentes respecto al valor que se otorga a la fe pública notarial para acreditar el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, a través de la escritura pública. Situación que se deriva de la existencia de normas que regulan de manera indistinta el valor que puede tener la escritura pública al momento de resolver un conflicto de derechos.

En este sentido, es indispensable modificar normas contenidas en el Código Civil, con la finalidad de uniformizar criterios. Ello denota importancia, si se toma en cuenta que, al estar adscritos al notariado latino, el rol que desempeñan los notarios es fundamental, pues está destinado a garantizar la seguridad jurídica y controlar la legalidad de los actos jurídicos que son puestos en su conocimiento. Por ello, la escritura pública debe ser suficiente para acreditar el derecho de propiedad, cuando se requiera un documento tangible para defenderse en un proceso o iniciar el mismo, sobre todo al ser parte del sistema consensual de transferencia de la propiedad.

Primera y única recomendación

Modificar las normas contenidas en los artículos 1135 y el artículo 2022 del Código Civil, en los siguientes términos:

### **Texto actual**

#### Artículo 1135

Quando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo



título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

**Texto modificado**

*Artículo 1135*

*Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor cuyo título conste en documento de fecha cierta más antigua.*

**Texto actual**

Artículo 2022

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

**Texto modificado**

*Artículo 2022*

*Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone conste en documento de fecha cierta más antigua. Lo que aplica para los casos en que se trate de derechos de diferente naturaleza.*



## REFERENCIAS

- Ancajima, J. (s. f.). *Ventajas de tener un registro constitutivo para la transferencia de propiedad*. Microsoft Word - VENTAJAS DE TENER UN REGISTRO CONSTITUTIVO PARA LA TRANSFE- (congreso.gob.pe)
- Ariano, E. (2016). La tercería de preferencia: ¿un remedio incomprendido? *Revista de la Maestría en Derecho Procesal*, 6(2), 112-145. [revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoprocesal/article/download/16420/16807](http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoprocesal/article/download/16420/16807)
- Avendaño, J. y Avendaño, F. (2017). *Derechos reales*. Lima: Fondo Editorial de la Universidad Católica del Perú.
- Calle, G. P. (2018). *Relevancia de la función notarial para el establecimiento del sistema constitutivo del registro de las transferencias de la propiedad inmueble como garantía de la seguridad jurídica privada en el Perú* (tesis de pregrado). Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, Lambayeque, Perú.
- Cárdenas, F. A. (2002). El notario ¿autoridad o funcionario público? *Revista de Derecho Notarial mexicano*. (117), 206-211.
- Castañeda, M. L. (2015). Naturaleza Notarial de la fe pública notarial. En, A. G. Adame (Ed.) *Homenaje al doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo*. (27-44). México: Colegio de Profesores de Derecho Civil Facultad de Derecho UNAM.
- Castillo, V.L. (s.f.) *Derecho de Propiedad: Adquisición, Protección y Efectos*. [http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosPeru/Victor\\_Luis\\_Castillo\\_Ortega-El\\_Derecho\\_de\\_Propiedad.pdf](http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosPeru/Victor_Luis_Castillo_Ortega-El_Derecho_de_Propiedad.pdf)
- Delagrancia, A. (2008). *Fe pública*. <http://dnotarial.blogspot.com/2008/05/fe-publica.html>
- De Prada, J. (1994). Los sistemas notariales anglosajón y latino. *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, (106), 90-108.
- Escobar, F. (2001). Mitos en torno al contenido del derecho de propiedad. Análisis del crítico del artículo 923 del Código Civil. *Ius et Veritas*. 11 (22), 106-117.
- Fernández, G. (1994). La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. *THEMIS Revista de Derecho*. (30), 149-173.
- Gonzales, G. (2014). *Tratado de Derechos Reales*. Tomo I. Tercera edición. Lima-Perú: Jurista Editores.
- Justo, S. (2016-2017). Hacia una consolidación de la teoría general del derecho notarial justo. *Díkê*. (20), 5-22.
- Lama, H. E. (2009). Análisis del nuevo texto del artículo 533° del Código Procesal Civil y la tercería de propiedad contra hipoteca. *Revista oficial del Poder Judicial*. (5), 129-140.
- López, (2001). *Los elementos de identidad del notario de tipo latino*. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3662/2.pdf>
- Madrigal, L. (s. f.). *Los fundamentos del registro inmobiliario*. dtr1.pdf (unam.mx)
- Mallqui, M. A. (s.f.) Consideraciones generales sobre la importancia del derecho notarial en el Perú. *Ius Revista de investigación jurídica*, (9). <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-I/paper08.pdf>
- Martínez, J.A. (2014) Función notarial y arbitraje. Convenio y laudo arbitral. *Cuadernos de Derecho y Comercio*, (60), 13-46.



- Mendoza, G. (2013). Apuntes sobre el derecho de propiedad a partir de sus contornos constitucionales. *Foro Jurídico*, (12).
- Milán, N. y otros. (2015). *La intervención notarial en la mediación. Consideraciones de 'lege ferenda' en la prevención/ resolución de conflictos en el ordenamiento jurídico cubano*. *Revista de Derecho Privado*, (28), 403-433. <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/4135/4479>
- Morales, F. (2014). *La fe pública del notario de Guatemala* (tesis de pregrado). Universidad Rafael Landívar, Quetzaltenango Guatemala.
- Osterling, F. (2007). *Las Obligaciones*. Lima-Perú: Grijley.
- Osterling, F. y Castillo, M. (s.f.) *Historia del sistema francés de transmisión de la propiedad inmueble*. [http://www.osterlingfirm.com/Documentos/articulos/historia\\_del\\_sistema\\_frances.pdf](http://www.osterlingfirm.com/Documentos/articulos/historia_del_sistema_frances.pdf)
- Piccon, A. (2015). Fe pública y valor probatorio del instrumento público. *Revista Notarial*, (92). <http://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/11/RNCba-92-2015-13-Doctrina.pdf>
- Ramos, A. (2008). *Elabores su tesis en Derecho. Pre y Postgrado*. Segunda edición. Lima, Perú: Editorial San Marcos.
- Rioja, A. (2010-2011). En defensa de la propiedad indebidamente embargada, *Revista Oficial del Poder Judicial*, (6 y 7). 163-188. <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/42d56f804e3b3330806588a826aedadc/8.+Jueces+-+Alexander+Rioja+Berm%C3%BAdez.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=42d56f804e3b3330806588a826aedadc>
- Sales, L. (2016). La iniciativa legislativa popular para la regulación de la gestación por subrogación en España: un estudio desde la función del notario en el contrato de gestación por sustitución. *Revista de Derecho privado*, (81), 89-108. <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/4797/5551>
- Ticono, A. (2017). Consideraciones jurisprudenciales, legales y doctrina. El notario público no es un servidor público. *Centenario de la Constitución Mexicana de 1917. Ensayos del Notariado Mexicano*. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/10/4602/19.pdf>
- Tarragón, E. (s. f.). La función notarial: Su fundamento. Concepto de notario; examen del artículo 1 del reglamento notarial. Características del notariado latino. *Derecho Notarial*. [https://derecho.usmp.edu.pe/posgrado/curso\\_anual/registrar\\_inmobiliario\\_urbanistico/MARCO%20BECERRA%20SOSALLA/derecho\\_notarial.pdf](https://derecho.usmp.edu.pe/posgrado/curso_anual/registrar_inmobiliario_urbanistico/MARCO%20BECERRA%20SOSALLA/derecho_notarial.pdf)
- Vidal, R. (s. f.). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano*. [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCEA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf).