



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

SUMILLA. El proceso de mejor derecho de propiedad es en realidad una acción declarativa de dominio, mediante el cual se busca que el órgano jurisdiccional mediante una sentencia declarativa señale que la propiedad es exclusiva de una persona determinada; y, ante la existencia de dos o más títulos de propiedad sobre un mismo bien, se deben compulsar los mismos para resolver la incertidumbre jurídica.

Lima, veinte de setiembre
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número treinta y cuatro - dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia:-----

I. ASUNTO

En el presente proceso, la demandada **Teresa de Jesús Alave Choque** ha interpuesto recurso de casación mediante escrito que obra en la página mil sesenta y nueve; asimismo, el demandado **José María Ortega Valdez** ha interpuesto recurso de casación que obra en la página mil ochenta y ocho, ambos recursos contra la sentencia de vista de fecha veintidós de setiembre de dos mil diecisiete (página mil treinta y cinco), que -entre otros- confirmó la sentencia de primera instancia de fecha tres de enero de dos mil diecisiete (página ochocientos noventa y uno), que declaró fundada en parte la demanda de mejor derecho de propiedad.-----

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha dieciocho de enero de dos mil seis (página veintisiete) y escrito de subsanación de fecha dos de marzo de dos mil seis



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

(página cincuenta y dos), **Edwin Polack Chávez y Ángela Teresa Fuentes Durand** presentan demanda contra **Teresa de Jesús Alave Choque y José María Ortega Valdez**, teniendo como pretensión principal que se declare el mejor derecho de propiedad a su favor respecto de un terreno de configuración rectangular ubicado en la manzana F, lote 4 de la urbanización Las Casuarinas, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, con un área de 200.20 m²; y, en forma acumulativa, objetiva, originaria y accesoria se ordene el pago de indemnización por daños y perjuicios.-----

Fundamentos:-----

- Mediante escritura pública de compraventa de fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, ratificada por escritura pública de la misma fecha por Ángela Teresa Fuentes Durand -cónyuge del demandante-; adquirieron de la Asociación Pro Vivienda Quinta Las Casuarinas el terreno número 4 de la manzana F de la urbanización Quinta Las Casuarinas, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, cuyas características, linderos y medidas perimétricas están inscritos en la partida registral número 00450811 del Registro de Predios de Arequipa.-----
- A la fecha no ha sido posible que tomen posesión del bien, dado que con fecha seis de diciembre de mil novecientos noventa y nueve la asociación verificó que el inmueble estaba en posesión ilegítima de los demandados, quienes al ver que el terreno estaba desocupado y sin cerrar lo usurparon y tomaron posesión del mismo indebidamente tal como consta en la denuncia policial por usurpación que fue puesta en su conocimiento con fecha posterior.-----
- Que los demandados alegan ser propietarios del bien en mérito a un documento privado denominado Contrato de Asignación Provisional



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

otorgado por la citada asociación de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete; empero, la misma asociación mediante acuerdos de asamblea general de fecha diecinueve de marzo, veintinueve de mayo y veinte de octubre de mil novecientos noventa y nueve procedieron a depurar a los demandados de los padrones, lo cual les fue comunicado mediante cartas notariales de fechas veinticinco de marzo, veintiséis de agosto y veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y nueve, ratificadas mediante carta de fecha siete de noviembre del mismo año, por lo que el derecho que contenía su título se extinguió.-----

- La negativa de los demandados de entregarles el bien les ha ocasionado daño emergente ascendente a la suma de S/ 55,255.20 (cincuenta y cinco mil doscientos cincuenta y cinco soles con veinte céntimos) equivalente a US\$ 16,016.00 (dieciséis mil dieciséis dólares americanos), que corresponde a la pérdida de dinero o el empobrecimiento de su patrimonio al haber desembolsado dinero a cambio de nada hasta la fecha.-----
- Asimismo, les ha ocasionado lucro cesante ascendente a S/ 27,627.60 (veintisiete mil seiscientos veintisiete soles con sesenta céntimos) equivalente a US\$ 8,008.00 (ocho mil ocho dólares americanos), que es la diferencia entre lo que pagaron a razón de US\$ 80.00 (ochenta dólares americanos) por metro cuadrado y el precio en el que ahora se podía haber vendido de US\$ 120.00 (ciento veinte dólares americanos) por metro cuadrado.-----

2. Contestación de la demanda

Mediante escrito de página ciento cinco, los demandados **Teresa de Jesús Alave Choque y José María Ortega Valdez** contestan la demanda de acuerdo a los siguientes argumentos:-----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

- El bien materia de litigio les fue entregado en una primera oportunidad por la Asociación Pro Vivienda Quinta Las Casuarinas, en mérito al Contrato de Asignación Provisional de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete.-----
- El precio de venta del bien fue cancelado en su integridad conforme han acreditado en el proceso de otorgamiento de escritura pública que siguieron contra la asociación (expediente número 2000-865) habiendo obtenido sentencia favorable, siendo que el juez les otorgó la escritura pública correspondiente el cuatro de marzo de dos mil cuatro.-----
- El título que los demandantes pretenden hacer valer, además de ser simulado, es posterior a los actos de adquisición, entrega y cancelación del bien a su favor, hecho que es corroborado cuando los mismos accionantes en el punto 3 de los fundamentos de hecho de su pretensión principal sostienen que con fecha seis de diciembre de mil novecientos noventa y nueve en ocasión de culminar los preparativos para el cierre de la compraventa y su entrega a sus nuevos propietarios, la asociación verificó que el inmueble estaba en posesión de los demandados, con lo que se acredita que los demandantes sabían que a dicha fecha el bien estaba bajo su ministración, por lo que no entienden porqué si tenían conocimiento de ello adquirieron la propiedad.-----
- Nunca se tomó acuerdo alguno de depuración en su contra.-----

Mediante resolución número 11-2007 de fecha veintiséis de junio de dos mil siete (página ciento ochenta y cinco), el juez dispuso integrar a la relación jurídica procesal en calidad de litisconsorte necesario pasivo de la parte demandada a la Asociación Pro Vivienda Quinta Las Casuarinas, cuyo representante contestó la demanda mediante escrito de fecha treinta de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

octubre de dos mil siete (página doscientos cuarenta y ocho), con los siguientes fundamentos:-----

- Que la asociación depuró a los asociados morosos, encontrándose entre ellos Teresa de Jesús Alave Choque, a quien anteriormente se le había asignado el bien materia de litigio, siendo que se le notificó para que en caso desee recuperar el derecho sobre el lote que perdió por la depuración reintegre la suma de US\$ 3,222.30 (tres mil doscientos veintidós dólares americanos con treinta centavos).-----
- El proceso de depuración nunca fue impugnado por la citada señora.-----
- Posteriormente el terreno fue adjudicado a Edwin Polack Chávez con pleno conocimiento de la ex socia Teresa de Jesús Alave Choque.-----

3. Puntos controvertidos

A través de la resolución número cuarenta y tres de fecha tres de febrero de dos mil diez (página quinientos cuarenta y ocho), el juez fijó los siguientes puntos controvertidos:-----

- Determinar si el título que ostentan los demandados sobre el bien materia de litigio, es título suficiente que los acredite como propietarios.-----
- Determinar si el título que ostentan los demandados respecto del bien materia de litigio, les confiere la calidad de propietarios.-----
- Como consecuencia de lo anterior, determinar quién tiene mejor título de propiedad respecto del bien materia de litigio.-----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

- Determinar si la parte demandada ha causado daños a la parte demandante, y por lo tanto debe indemnizarle por los daños ocasionados, y a cuánto asciende el monto a indemnizar.-----

4. Sentencia de primera instancia

La sentencia de primera instancia de fecha treinta y uno de mayo de dos mil once (página seiscientos noventa y cuatro) que declaraba infundada la demanda fue declarada nula mediante sentencia de vista de fecha siete de diciembre de dos mil once (página setecientos ochenta y siete).-----

Mediante resolución número ochenta y cinco de fecha tres de enero de dos mil diecisiete (página ochocientos noventa y uno), el Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, declaró fundada la pretensión de mejor derecho de propiedad e infundada la pretensión de indemnización por daños y perjuicios, por las siguientes razones:-----

- De la demanda y contestación de la misma se advierte que no existe discusión entre las partes respecto de la buena fe de los demandados al momento de adquirir el bien mediante contrato privado del veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete.-----
- Sin embargo, al momento de inscribir el título de propiedad en los Registros Públicos no concurre la buena fe de los demandados, en tanto a esa fecha los mismos ya sabían que habían sido depurados tal como se acredita con las cartas entregadas notarialmente de fechas siete de noviembre, veinticuatro de febrero, veintiséis de agosto, veinticinco de marzo y treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y nueve.-----
- Asimismo, a la fecha de inscripción los demandados sabían que el bien había sido vendido a Edwin Polack Chávez, por cuanto con fecha veinte de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

noviembre de dos mil interpusieron demanda de nulidad de acto jurídico (expediente número 2000-9006) contra los ahora demandantes.-----

- Si bien los demandados interpusieron demanda de otorgamiento de escritura pública (expediente número 2000-0865), en el cual les otorgaron la escritura pública con fecha cuatro de marzo de dos mil cuatro; dicho proceso lo interpusieron el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, esto es, después de haber tomado conocimiento que habían sido depurados y que la asociación ya había transferido el bien. En ese sentido, la inscripción realizada por los demandados fue de mala fe.----
- Respecto a la buena fe de los demandantes en la adquisición; si bien a la fecha que adquirieron el bien los demandados estaban en posesión del mismo, ello no determina su mala fe, por cuanto los accionantes han sostenido en su demanda que Teresa de Jesús Alave Choque ya no tenía ningún derecho sobre el bien al haber sido depurada y excluida de la asociación, y que estaba en posesión ilegítima, es decir, el demandante adquirió el bien en el entendido que la demandada había sido depurada y que ya no tenía derecho sobre el mismo, siendo que existe abundante documentación que acredita que la asociación había depurado a la demandada y que esta tenía conocimiento del acuerdo que así lo aprobaba, no habiéndose acreditado que el mismo haya sido impugnado.---
- En ese sentido, era razonable que los demandantes pensaran que la posesión de los demandados no era obstáculo sustancial para la venta, más aún si tal como lo reconoce José María Ortega Valdez en el expediente penal número 4671-2000 sobre violación de domicilio, la posesión recién había empezado el veintisiete de octubre de mil novecientos noventa y nueve, esto es, después de haber tomado conocimiento de la depuración.-----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

- Al no ser aplicable la preferencia por razón de la inscripción, corresponde analizar cuál es el título de fecha cierta más antigua; estando a que el título de propiedad de los demandantes consta en escritura pública del siete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve y el de los demandados en documento privado del veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete, con fecha cierta del veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, por la legalización obrante a página diez del expediente acompañado número 865-2000; en tal sentido, el título de propiedad de los demandantes es de fecha cierta más antigua que el de los demandados, consecuentemente tienen mejor derecho de propiedad conforme el artículo 1135 del Código Civil.-----
- No se han acreditado con medio probatorio alguno los daños invocados.----

5. Apelación

Mediante escrito de fecha uno de febrero de dos mil diecisiete (página novecientos treinta) el demandado **José María Ortega Valdez** interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia en el extremo que declara fundada la pretensión de mejor derecho de propiedad, bajo los siguientes argumentos resumidos:-----

- Que el juez ha interpretado erróneamente el artículo 1135 del Código Civil, en el extremo que exige que la buena fe del acreedor debe concurrir al momento de la inscripción de su derecho, y no al momento de la adquisición del derecho mismo. Siendo que la Casación 2531-2000-Huaura señaló que es necesaria la concurrencia de la buena fe y la inscripción en el registro de predios, en el momento de celebrarlo o en el momento de inscribirlo.-----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

- No se ha valorado que al veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete, fecha en la que adquirieron el bien materia de litigio y que luego fue elevado a escritura pública, sí hubo buena fe de su parte, el contrato ya estaba perfeccionado (entrega de cosa y pago de precio) y por tal motivo la Asociación Pro Vivienda Quinta Las Casuarinas, no podía resolverlo unilateralmente vía depuración de socio.-----
- El juez no ha valorado la ilegalidad (o ausencia de requisitos de validez) del supuesto acuerdo social de depuración que les quitaría la buena fe.-----
- No se ha valorado que las cartas notariales que habría remitido la asociación fueron notificadas en un domicilio inexacto e incorrecto y que por ello nunca tomaron conocimiento de su contenido.-----
- El juez valoró erróneamente la aplicación del artículo 14 de los estatutos de la asociación, que señala que es atribución del consejo directivo depurar al asociado, cuando incumpla con el pago de dos cuotas al banco o incumpla el pago de dos cuotas sociales: siendo que en su caso la supuesta depuración la habría realizado el comité de depuración y no han incumplido con pago alguno.-----
- No se ha valorado que su documento privado es de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete, esto es, dos años antes que la escritura pública de fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve que ostentan los demandantes, y si bien su contrato fue legalizado el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, eso no quiere decir que no existió el veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete. Siendo que los demandantes nunca han cuestionado la fecha de su contrato.-----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Mediante escrito de fecha uno de febrero de dos mil diecisiete (página novecientos cuarenta y uno), la demandada **Teresa de Jesús Alave Choque**, apela la sentencia en el extremo que declara fundada la pretensión de mejor derecho de propiedad, con los siguientes sucintos argumentos:-----

- Existe error al atribuírseles mala fe en el acto de inscripción registral de su derecho de propiedad y no considerar que el mismo es consecuencia directa de la buena fe con la que adquirieron dicho inmueble, más aún si fue a instancia judicial que se logró la inscripción.-----
- Se ha omitido evaluar, analizar y calificar, bajo los parámetros del artículo 1135 del Código Civil, la conducta de los demandantes al adquirir el bien, siendo que se yerra al determinar que fue de buena fe, dado que utilizando la misma lógica aplicada a los demandados, el juez debió concluir que la adquisición de los demandantes es de mala fe, dado que la hicieron sabiendo y constatando que el inmueble estaba vendido a los demandados y que ejercían posesión del mismo.-----
- Existe error al establecer la posesión de los demandados como ilegítima en base a un acto unilateral contenido en una denuncia policial por usurpación, pese a que la investigación fiscal fue archivada por no existir pruebas que acrediten la posesión ilegítima, lo que significa que la misma era legítima, de buena fe y conforme a derecho.-----
- Es un error vincular el derecho de asociarse con el derecho de propiedad, máxime si la asociación no ha realizado acto alguno para dejar sin efecto el contrato de adquisición de los demandados, ni ha devuelto el justiprecio ya aceptado por el bien, lo que significa que tuvieron por vendido el inmueble a los demandados. Asimismo, es un error considerar que su persona fue depurada de la asociación por simples comunicaciones notariales unilaterales, cuando no está acreditado que exista causal y procedimiento



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

de depuración conforme a los estatutos, es más, el juez no habría tenido en cuenta que su codemandado no fue depurado de la asociación ni se le puso en conocimiento dicha situación.-----

- El juez ha desconocido la buena fe con que procedieron al lograr vía judicial la inscripción registral del bien, debido a la renuencia dolosa del representante legal de la asociación; asimismo, desconoce que en los demandados concurren tanto el primer y segundo supuesto establecido en el artículo 1135 del Código Civil.-----

6. Sentencia de vista

Mediante sentencia de vista de fecha veintidós de setiembre de dos mil diecisiete (página mil treinta y cinco), la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa confirmó la sentencia bajo los siguientes fundamentos:-

- Es irrelevante el hecho que los demandados hayan ejercido la posesión sobre el inmueble o hayan sido depurados de la asociación, por cuanto dicha circunstancia es tangencial y no determinante para el caso de autos, siendo que el análisis en el presente caso se centra en determinar la prevalencia entre dos títulos de propiedad existentes respecto de un mismo inmueble.-----
- El artículo 1135 del Código Civil señala que tiene prevalencia el propietario con título inscrito, el cual es el caso de los codemandados; empero, se advierte que la inscripción fue hecha mucho después de haber adquirido el inmueble y bajo circunstancias en las que ya existía disputa sobre el lote que adquirieron, como se evidencia de los expedientes acompañados, dado que mientras se tramitaba el proceso de otorgamiento de escritura pública número 2000-865, paralelamente también se tramitaba el proceso sobre nulidad de acto jurídico número 2000-9006; de lo que se puede



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

colegir que los demandados pese a tener conocimiento de la compra hecha por los demandantes procedieron a inscribir su título en los Registros Públicos, lo cual evidencia su mala fe, por consiguiente, no le asiste la buena fe registral y por ende la preferencia que establece el artículo 1135 del Código Civil.-----

- Para dar solución al problema debe aplicarse la regla de *“priori in tempore, potior in iure”* establecida en la segunda parte del artículo 1135 del Código Civil, al referirse que debe preferirse al propietario cuyo título sea de fecha cierta más antigua; así tenemos, que la demandante presenta la escritura pública de compraventa de fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve y los demandados el contrato privado denominado “Contrato de Asignación Provisional” de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete, cuya copia fue certificada el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, elevado a escritura pública el cuatro de marzo de dos mil siete; por consiguiente, el título de los demandados no es oponible al de los demandantes.-----

III. RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha siete de enero de dos mil diecinueve (página doscientos noventa y nueve), declaró procedente el recurso de casación interpuesto por el demandado **José María Ortega Valdez**, por la denuncia de las siguientes causales: **infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, artículos 7 y 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, artículo I del Título Preliminar y el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil; e infracción normativa material de los artículos 143, 949, 1135, 1529 y 1562 del Código Civil, así como del artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos.** Asimismo, mediante resolución de la misma fecha (página trescientos cuatro) declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

demandada **Teresa de Jesús Alave Choque**, por la denuncia de las siguientes causales: **infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil; e infracción normativa material de los artículos 896 y 1135 del Código Civil.**-----

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la inscripción registral realizada por los demandantes está premunida de buena fe y si como consecuencia de ello les es o no aplicable la preferencia establecida en el artículo 1135 del Código Civil.-----

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO. Infracciones normativas denunciadas

1. Son dos los recursos presentados, ambos concuerdan que habría infracción procesal por indebida motivación y, sustancialmente, por deficiencia en la valoración probatoria.-----
2. Así, el recurso de José María Ortega Valdez indica que la motivación desarrollada en la sentencia de vista no resulta suficiente y que la pretensión principal gira en torno a la declaración de mejor derecho de propiedad en el cual se confrontan títulos de propiedad sobre el mismo inmueble, entendiéndose que la parte recurrente cuenta con dicho título inscrito, ostentando la posesión del mismo, a diferencia de la parte demandante, la cual no adjuntó en su escrito de demanda un título en el cual pueda confrontarse, aspecto que no fue correctamente evaluado por las instancias de mérito.-----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

3. Por otra parte, el recurso de Teresa de Jesús Alave Choque refiere que las instancias de mérito han incurrido en motivación aparente, insuficiente y defectuosa respecto a la evaluación de las pruebas valoradas, omitiendo algunas y dando prevalencia a otras carentes de sustento, sin respetar el principio lógico de la razón suficiente al no tomar en cuenta la información presentada por la parte recurrente, por lo que no se valoró la información conforme lo establece el artículo 197 del Código Procesal Civil, debiendo ser contextualizadas las pruebas conforme a los hechos descritos en el recurso de apelación, constituyendo una incongruencia de parte de la Sala Superior, transgrediendo el debido proceso al incurrir en una valoración *citra petita* al no pronunciarse por todos los puntos expuestos en el recurso de apelación.--

SEGUNDO. La motivación de las resoluciones judiciales

En múltiples sentencias¹ este Tribunal Supremo ha señalado que la constitucionalización del deber de motivar implica que se está ante una obligatoriedad universalizada e indisponible tanto para la esfera privada como para la pública, permitiendo a las partes controlar el significado de la decisión (función endoprocesal) y posibilitando el control democrático de los jueces, que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la misma² (función extraprocesal). En las mismas resoluciones judiciales, ha reparado que la motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el juez, sino que exista una justificación racional de lo que se decide. Se trata de una justificación racional que es, a la vez, interna y externa. La primera consiste en verificar que: “(...) *el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente- válido*”

¹ CAS. N° 2490-2015 Cajamarca, CAS. N° 3909-2015 Lima Norte, CAS. N° 780-2016 Arequipa, CAS. N° 115-2016 San Martín, CAS. N° 3931-2015 Arequipa, CAS. N° 248-2017 Lima, CAS. N° 295-2017 Moquegua.

² IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Palestra-Temis, Lima-Bogotá 2014, pág. 15. ALISTE SANTOS, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, págs. 158-159. De lo que sigue que la actividad del juez también se vincula a los fenómenos políticos, sociales y culturales del país y que la sentencia es, también, un acto de gobierno y plantea un programa de comportamiento social. GUZMÁN, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, pág. 195.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

sin que interese la validez de las propias premisas. Por su parte, la justificación externa consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas³, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera⁴. En esa perspectiva, la justificación externa exige⁵: **(i)** que toda motivación debe ser congruente, de lo que sigue que no cabe que sea contradictoria; **(ii)** que toda motivación debe ser completa, por lo que deben motivarse todas las opciones; y, **(iii)** que toda motivación debe ser suficiente, por lo que es necesario ofrecer las razones jurídicas que avalen la decisión.-----

TERCERO. Justificación interna

En esa perspectiva, en cuanto a la justificación interna, se advierte que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente:-----

1. Como **premisa normativa**, la sentencia ha considerado los artículos 949 (transferencia de bien inmueble) y 1135 (conurrencia de acreedores) del Código Civil; y, artículo 245 (fecha cierta) del Código Procesal Civil.-----

2. Como **premisa fáctica**, la Sala Superior ha tenido en cuenta: **(i)** Ambas partes procesales adquirieron el bien de buena fe. **(ii)** La inscripción de la compraventa de los demandados se realizó mucho después de haber adquirido el inmueble. **(iii)** La inscripción registral se realizó cuando existía disputa sobre el bien. **(iv)** De forma paralela se tramitó el proceso de otorgamiento de escritura pública respecto del contrato de los demandados y de nulidad de acto jurídico respecto de la compraventa realizada por los demandantes. **(v)** La escritura pública de compraventa de los demandantes

³ ATIENZA, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.

⁴ MORESO, Juan José y VILAJOSANA, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, pág. 184.

⁵ IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. Ob. cit., pág. 26.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

es de fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve. **(vi)** La escritura pública de los demandados es de fecha cuatro de marzo de dos mil cuatro. **(vii)** El Contrato de Asignación Provisional de los demandados es de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete, cuya copia certificada es del veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve.-----

- 3.** Como **conclusión**, la sentencia considera que a los demandados no les asiste la presunción de buena fe registral y por ende la preferencia de su título inscrito, dado que pese a tener conocimiento sobre la compraventa realizada por los demandantes procedieron a inscribir su título en los Registros Públicos. En tal sentido, el contrato privado de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete no le es oponible a la escritura pública de los demandantes de fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, en tanto dicho documento adquirió fecha cierta el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve.-----

Así las cosas, se advierte que la conclusión a la que arriba es congruente formalmente con las premisas establecidas, por lo que existe adecuada justificación interna en la sentencia impugnada.-----

CUARTO. Justificación externa

En lo que concierne a la justificación externa, este Tribunal Supremo estima que tal justificación existe en el sentido que se han utilizado normas del ordenamiento jurídico para resolver el caso en litigio, utilizando como premisas fácticas los hechos que han acontecido en el proceso.-----

Sin embargo, este Tribunal Supremo no comparte las conclusiones a las que ha llegado la sentencia impugnada, por lo que evaluará los actuados en los considerandos posteriores.-----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

QUINTO. Valoración probatoria

1. El Tribunal Constitucional, en la sentencia número 4831-2005-PHC/TC (Fundamento Jurídico 8) sostuvo que, en cuanto a la valoración de los medios de prueba, hay una doble exigencia: *“(...) en primer lugar, la exigencia del Juez de no omitir la valoración de aquellas pruebas que son aportadas por las partes al proceso dentro del marco del respeto a los derechos fundamentales y a lo establecido en las leyes pertinentes; [y] en segundo lugar, la exigencia de que dichas pruebas sean valoradas motivadamente con criterios objetivos y razonables”*.-----

2. Estando a lo prescrito por el Tribunal Constitucional, es de señalarse que en la presente causa se advierte que se ha respetado el derecho de probar de las partes, admitiéndose los medios probatorios correspondientes y valorándose los mismos, siendo que la motivación de la sentencia impugnada ha sido efectuada tomando en cuenta el caudal probatorio existente, y si bien este Tribunal Supremo discuerda de la valoración realizada ello no significa que exista déficit en la valoración probatoria.-----

SEXTO. Infracciones normativas materiales

1. En cuanto a las infracciones materiales, los recurrentes coinciden en que se ha aplicado erróneamente el artículo 1135 del Código Civil, en tanto dicha norma debió ser concordada con el artículo 949 del Código Civil, no existiendo un análisis integral de la transferencia de la propiedad.-----

2. Agrega José María Ortega Valdez que debieron analizarse los actos materia del proceso conforme a los alcances de los artículos 1529 y 1562 del Código Civil, toda vez que dicha situación hubiera cambiado el sentido de los fallos emitidos en las instancias correspondientes; asimismo, que el artículo 143 del Código Civil señala que no existe una forma única de contrato para



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

acreditar la existencia de un acto jurídico y que debió tenerse en cuenta el artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos, pues no se acreditó la existencia de una inexactitud entre lo registrado y la realidad extra registral, indicando además que se aplicó incorrectamente el principio de buena fe.-----

SÉTIMO. El mejor derecho de propiedad

Las demandas de mejor derecho de propiedad, en realidad, acción declarativa de dominio son *“un remedio de tutela de la propiedad, que se actúa mediante una sentencia de mero reconocimiento, sin condena, que comprueba el dominio del actor (...)”*⁶. Con ellas se busca que el órgano jurisdiccional mediante una sentencia declarativa señale que la propiedad es exclusiva de una persona determinada y ante el supuesto de que existan dos títulos de propiedad sobre el bien, lo que se hace es compulsar los títulos de propiedad existentes.-----

OCTAVO. La concurrencia de acreedores

1. En el presente caso estamos en el supuesto regulado en el artículo 1135 del Código Civil, esto es, un sujeto que transfiere el mismo bien dos veces, convirtiéndose en deudor de ambos acreedores.-----
2. El artículo en mención ha estipulado las reglas a tomar en cuenta para la preferencia de alguno de los acreedores, tales como: **(i)** el acreedor de buena fe cuyo título se haya inscrito primero; **(ii)** ante la ausencia de inscripción registral, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título conste en documento de fecha cierta más antigua; y, **(iii)** si los títulos no constaran en

⁶ GONZALES BARRÓN, Gunther. Tratado de derechos reales. Tomo II. Juristas Editores E.I.R.L. Lima, 2013, pág. 1412.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

documento de fecha cierta, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior.-----

NOVENO. Los títulos en controversia

Adquisición de los demandantes	Adquisición de los demandados
Minuta y escritura pública de compraventa de fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (página siete)	Contrato de asignación provisional de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete (página setenta y tres).
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 (página cuatrocientos veintiuno del acompañado)
	Escritura Pública de compraventa otorgada por el Juez de fecha cuatro de marzo de dos mil cuatro (página ochenta)
	Inscripción en Registros Públicos Partida número 11033322 del Registro de Predios de Arequipa siete de junio de dos mil cuatro (página setenta del acompañado).

DÉCIMO. Mejor derecho de propiedad de los demandados



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

1. La Sala Superior ha señalado que es irrelevante la discusión sobre la posesión que hayan ejercido los demandantes sobre el bien así como la depuración del cual pudieron haber sido objeto por parte de la asociación los demandados (considerando sétimo). Por lo tanto, tales puntos al no haber sido impugnados no serán materia de pronunciamiento en esta ejecutoria, limitándose este Tribunal Supremo a determinar la correcta aplicación del artículo 1135 del Código Civil, en consecuencia, establecer qué título es preferente con respecto al otro.-----
2. La Sala Superior ha concluido que la inscripción registral realizada por los demandados es de mala fe; empero, este Supremo Tribunal discuerda de ello en tanto si bien la inscripción registral se realizó aproximadamente diez años después de haber adquirido el bien, ello no puede ser un supuesto de mala fe, ya que en el sistema registral peruano, la inscripción es declarativa y no constitutiva de derechos.-----
3. Respecto al proceso de otorgamiento de escritura pública, este tampoco es un indicio de mala fe, en tanto en este tipo de procesos lo que se busca es formalizar un acto jurídico no solemne, conforme se advierte del artículo 1412 del Código Civil, lo que importa la existencia de un acto jurídico previo, y si bien dicho proceso es la transferencia realizada a los demandantes, no es factible señalar que existe mala fe en el actuar de quien busca tutela jurisdiccional ante la negativa del deudor de cumplir su obligación.-----
4. Asimismo, es de señalarse que el hecho que los demandados hayan incoado el proceso de nulidad de acto jurídico contra los ahora demandantes, a fin que se declare la nulidad de su compraventa, tampoco puede ser tomado como un acto de mala fe, pues es entendible que quien toma conocimiento que su bien ha sido transferido a tercera persona busque defender su derecho de propiedad.-----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

5. Finalmente, debe señalarse que el requisito de buena fe que señala el artículo 1135 del Código Civil significa que el acreedor desconoce que el deudor se ha obligado a entregar, previamente, el mismo bien a otro sujeto⁷, siendo que en el presente caso el conocimiento que los demandados tuvieron de la transferencia realizada a favor de los demandantes ha sido posterior a su adquisición y la inscripción en los Registros Públicos ha sido realizada como consecuencia de un proceso de otorgamiento de escritura pública y ante la renuencia del deudor de otorgar el instrumento público, más aún si la propia Sala Superior ha establecido que los demandados adquirieron el bien de buena fe (considerando sétimo).-----

DÉCIMO PRIMERO. Conclusión

Así las cosas, 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.-----

VI. DECISIÓN

Por estos fundamentos, y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil; declararon: **FUNDADOS** los recursos de casación interpuestos por los demandados **Teresa de Jesús Alave Choque** (página mil sesenta y nueve) y **José María Ortega Valdez** (página mil ochenta y ocho); en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintidós de setiembre de dos mil diecisiete (página mil treinta y cinco), dictada por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirmó la sentencia apelada; y, **actuando en sede de instancia: REVOCARON** la sentencia de primera

⁷ BARCHI VELA OCHAGA, Luciano. Código Civil Comentado. Tomo VI. Derecho de obligaciones. Gaceta Jurídica. Lima, 2004, pág. 35.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 34-2018
AREQUIPA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

instancia de fecha tres de enero de dos mil diecisiete (página ochocientos noventa y uno), en el extremo que declaró fundada la demanda; **REFORMÁNDOLA** la declararon **infundada**; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Edwin Polack Chávez y otra contra Teresa de Jesús Alave Choque y otros, sobre Mejor Derecho de Propiedad e Indemnización por Daños y Perjuicios; y *los devolvieron*. **Ponente Señor Calderón Puertas, Juez Supremo.-**

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

Mmv / Dro / Csc