



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

**CAS. NRO. 3312-2012
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Sumilla: El artículo 1135 del Código Civil, es aplicable en el caso de concurrencia de acreedores cuando se trata de títulos de la misma naturaleza, esto es, cuando un mismo deudor se hubiera obligado a entregar el bien a uno o mas acreedores, no siendo de aplicación el referido dispositivo cuando la concurrencia del demandante y el demandado se deriven de títulos heterogéneos, máxime si uno se origina por una compraventa y el otro surge de la calidad de heredero, dado que en este último supuesto los sucesores no fueron nunca acreedores de su causante.

Lima, dos de mayo de dos mil trece.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil trescientos doce – dos mil doce, en audiencia pública de la fecha producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, con los acompañados, emite la siguiente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata en el presente caso del recurso de casación, interpuesto por la demandada Roxana López Guidino de fojas dos mil ciento veintitrés, contra la sentencia de vista de fecha diez de abril de dos mil doce, de fojas dos mil noventa y cinco, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que **revoca** la apelada de fojas mil seiscientos setenta y tres de fecha veintiséis de mayo de dos mil diez, que declara **improcedente** la demanda, y reformándola la declararon **fundada**; en los seguidos por Pedro Bruno López Guidino, sobre mejor derecho de propiedad.



**2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO
PROCEDENTE EL RECURSO:**

La Sala mediante resolución de fecha cinco de setiembre de dos mil doce, ha estimado procedente el recurso de casación por las causales de **i) infracción normativa del artículo 4° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial**; sostiene que la Sala Superior en el proceso de mejor derecho de propiedad, no ha tenido en cuenta que se estableció a través de sendas resoluciones judiciales la posición jurídica del demandante con respecto al derecho que reclama y que el ahora demandante no tenía mejor derecho a la propiedad; **ii) infracción normativa del inciso 5° del artículo 139° de la Constitución del Estado**; por cuanto se limita a señalar que la existencia de resoluciones judiciales sobre la misma materia no es impedimento para resolver por tratarse de fallos inhibitorios y no existe cosa juzgada, porque no se sustenta cómo es que, habiendo fallos sobre la misma materia en que no se reconoce el derecho del demandante estos pueden ser materia de un nuevo pronunciamiento o en su defecto en qué consideraciones se sustentan para desvirtuar tales fundamentos de fondo, que la falta de motivación o la insuficiente motivación hace que se deje sin solución ni pronunciamiento la situación jurídica de Luis López Guidino, quien tiene una minuta en iguales características que el ahora demandante; **iii) infracción normativa del artículo 139° inciso 3° de la Constitución Política del Estado y 122° inciso 3° del Código Procesal Civil**; que se afecta el debido proceso y el principio de congruencia al concluirse que el derecho del demandante y de la sucesión demandada no tienen la misma naturaleza, es decir provienen de fuentes diferentes un contrato inter vivos y un derecho post mortem, considerando que no resulta aplicable el artículo 1135 del Código Civil que regula el concurso de acreedores; sin embargo al resolver la litis amparan la demanda infringiendo el principio de congruencia; y **iv) infracción del artículo**



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

**CAS. NRO. 3312-2012
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

245° del Código Procesal Civil; se incurre en esta infracción porque en el documento presentado por el actor sólo aparece la legalización de la firma de su madre –una de las otorgantes- efectuado el catorce de diciembre de dos mil ocho, esto es, después de dieciséis años de haber sido otorgado el supuesto documento privado, a pesar de que obra en autos el mismo documento sin fecha, no aparece la certificación notarial del documento, no se legalizó la firma de Luis López Jiménez, a pesar de ello la recurrida estimó que se trata de un documento de fecha cierta, razonamiento que infringe el artículo 245° precitado; **v) La infracción normativa de los artículos 1135°, 2013° y 2022° del Código Civil;** señalando que el primer artículo si es de aplicación para determinar el mejor derecho de propiedad entre quienes alegan una misma pretensión sobre un bien inmueble, habiéndose sostenido su inaplicación a pesar de que existe un concurso de derechos reales, que derivan de la transmisión de propiedad para los sucesores en aplicación del numeral 660° del Código Civil y el contrato de compra venta opuesto por el actor. De igual modo resulta aplicable el numeral 2013° del Código Civil, toda vez que no se cuestionó la inscripción a favor de la sucesión de su padre, la que tiene validez, resultando un imposible jurídico lo resuelto por la Sala a la luz de dicho dispositivo; finalmente sobre el numeral 2022 del Código Civil, señala que para oponer su derecho al de la sucesión debió presentar su inscripción en los Registros Públicos, lo cual no ocurrió al inaplicarse dicho artículo, pues su derecho está acreditado supuestamente con una minuta no inscrita, de lo cual se duda incluso de su objetividad.

3. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, en primer lugar existiendo las infracciones procesales admitidas, que debido a su naturaleza y a los efectos que produce corresponde verificar si se ha configurado o no, pues en caso de ser estimadas, carecería de objeto pronunciarse respecto de la infracción



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

**CAS. NRO. 3312-2012
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

normativa sustantiva también denunciada; debiendo efectuar el análisis de lo ocurrido en el proceso a fin de determinar si el fallo recurrido ha conculcado la debida valoración de la cosa juzgada recaída en el proceso de mejor derecho de propiedad, cuyo pronunciamiento fue dado por la Cuarta Sala Civil de Lima, en la demanda interpuesta por el actor contra su hermano Luis López Guidino y su esposa Gloria Josefina Hartinger de López, seguido ante el Vigésimo Segundo Juzgado Civil de Lima, número tres mil ochocientos noventa y dos- dos mil dos, que declaró improcedente la demanda e improcedente la reconvención deducida por los demandados, la que fuere apelada y subida a la Cuarta Sala Civil de Lima, expediente número mil ciento ochenta y ocho- dos mil cinco que confirmó la apelada, tratándose del mismo inmueble, o si se ha vulnerado el debido proceso por ausencia de motivación suficiente conforme se encuentra prescrito en los artículos 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 122° inciso 3°, 145° del Código Procesal Civil, y 139° incisos 3° y 5° de la Constitución Política del Estado, que forman parte del derecho al debido proceso. Cabe señalar que el debido proceso, está referido al respeto de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política, lo que posibilita que toda persona pueda recurrir a la justicia para obtener tutela jurisdiccional efectiva, a través de un procedimiento legal con la observancia de las reglas procesales establecidas para el procedimiento y a través del cual las instancias jurisdiccionales emitan pronunciamiento con arreglo a ley.

SEGUNDO.- Que en la motivación de las resoluciones judiciales pueden presentarse vicios que pueden ser objeto de control casatorio, estos son: **1)** la falta de motivación; y, **2)** la defectuosa motivación. La defectuosa motivación se divide en tres agravios: a) motivación aparente; b) motivación insuficiente; y c) motivación defectuosa en sentido estricto; en ese sentido, la doctrina señala, según Olsen Ghirardi, existen hasta tres tipos de vicios vinculados a la motivación, a saber, la **motivación aparente**, la cual se da cuando la decisión se basa en pruebas no



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

**CAS. NRO. 3312-2012
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

actuadas o en hechos no ocurridos; **la motivación insuficiente**, que se presenta cuando vulnera el principio de la razón suficiente y la **motivación propiamente defectuosa**, la cual se da cuando el razonamiento del juez viola los principios lógicos y las reglas de la experiencia¹. Los vicios o errores en el razonamiento del juzgador son denominados en la doctrina como “*errores in cogitando*”.

TERCERO.- Que, para efectos de determinar si en el caso en concreto se ha incurrido en alguno de los vicios de motivación antes señalados, resulta conveniente en primer lugar hacer una reseña de lo ocurrido en el presente proceso, así se tiene lo siguiente: **i)** con fecha dieciséis de marzo de dos mil seis Pedro Bruno López Guidino, interpone demanda de mejor derecho de la propiedad del inmueble constituido por un departamento de vivienda signado con el número ciento uno del Edificio ubicado en Malecón Norte, Manzana P Lote uno del Distrito de Punta Hermosa Provincia y Departamento de Lima, a fin de que se le declare el mejor derecho de propiedad, y se inscriba en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en la Ficha número PO tres dos cuatro tres siete dos nueve; acumulativamente demanda la reivindicación, la restitución y entrega del citado bien inmueble, contra la Sucesión intestada de don **Luis López Jiménez**, integrado, por Luis Rómulo, Mariana Andreina, Roxana Patricia y Silvana María, la Sucesión intestada de Mario Andrés López Guidino, integrado por Liliana Ana María Inés Marsili Giurcovich (esposa); Mario, Luciano, Sandra López Masili y Tania López Bravo, contra los herederos de Mariana Guidino Predonzan Viuda de López: Claudia López Pinasco y Pedro López Pinasco, en razón de haberlo adquirido de sus anteriores propietarios por documento privado, legalizada la venta de uno de los vendedores, documento que fuera suscrito el primero de abril de mil novecientos noventa y dos; **ii)** El vendedor Luis López Jiménez y esposa Mariana Guidino Predonzan de

¹ (el Razonamiento Judicial, Academia de la Magistratura, Capítulo Sexto, los errores in cogitando, primera edición; Lima-Perú, mil novecientos noventa y siete)



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

**CAS. NRO. 3312-2012
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

López, transfirieron el inmueble ubicado en Punta Hermosa, a favor de su hijo el demandante Pedro López Guidino, mediante contrato privado de fecha primero de abril de mil novecientos noventa y dos, por la suma de diecinueve mil nuevos soles debidamente cancelado. Este documento ha sido legalizado por ante Notario Público, únicamente en la firma de su vendedora y madre MARIANA GUIDINO PREDONZAN, con fecha catorce de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, como aparece a folios seis y siete. Se tiene que, el vendedor Luis López, fallece el doce de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, conforme se verifica en la declaratoria de herederos de fojas sesenta y siete; a fojas ciento ochenta obra un contrato de compra venta a favor del demandado LUIS LÓPEZ GUIDINO, sin legalización, está fechado el primero de abril de mil novecientos noventa y dos; iii) Los demandados Roxana López Guidino, Silvana López Guidino, por su propio derecho y en representación de su hermano el demandado Luis López Guidino, contestan la demanda a folios doscientos noventa y cuatrocientos veinte, señalan que el demandante ya interpuso una demanda de mejor derecho de la propiedad, contra su hermano Luis López Guidino, la misma que ha sido declarada infundada, y en esa demanda el demandado Luis López Guidino, reconvino, habiéndose declarado infundada la reconvención, por lo que la verdadera propietaria del inmueble es la sucesión de Luis López Jiménez, entre los que se encuentran tanto el demandante, como el demandado Luis López Guidino.

CUARTO.- Que de lo descrito anteriormente se puede apreciar que la Sala Superior, realiza una valoración con relación al expediente acompañado, número tres mil ochocientos noventa y dos – dos mil dos, el que se ha seguido únicamente contra el hoy demandado Luis López Guidino y no contra los integrantes de la sucesión de Luis López Jiménez, además que se trata de un pronunciamiento inhibitorio, porque fue declarado IMPROCEDENTE, y no como sostienen las demandadas al contestar la demanda, cuando precisan que mediante sentencia recaída



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

**CAS. NRO. 3312-2012
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

en ese proceso, fue declarado INFUNDADO, aseveración falsa y tendenciosa que se sigue sosteniendo en el recurso casatorio, violentándose así el principio de veracidad y buena fe que se debe observar en un proceso, conforme regula el artículo IV del Título Preliminar del Código adjetivo; la motivación en este extremo es precisa, máxime si en el proceso antes indicado, no se ha discutido el derecho de propiedad, porque fue declarado improcedente.

QUINTO.- Que dentro de dicho contexto, los argumentos en que se apoya la sentencia de mérito, no contienen un vicio en la motivación, concretamente, una motivación insuficiente, la cual se presenta cuando se vulnera el principio lógico de razón suficiente, toda vez que este principio se enuncia diciendo que *“Nada hay sin una razón suficiente”*, porque el razonamiento suficiente significa que el mismo resulta bastante, capaz, eficiente, conveniente, preciso y adecuado. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado que *“La motivación insuficiente, referida básicamente al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como lo ha establecido este Tribunal en la sentencia recaída en el Expediente número 1291-2000-AA/TC, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo”*². La sentencia expedida por la Segunda Sala Civil, para determinar su decisión, ha concluido en primer orden que se trata de una compra venta, realizada cuando su padre no había fallecido, hecho producido el doce de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, en tanto que la venta se hizo en el año de mil

² *Fundamentos Jurídico 5, acápite d) de la Sentencia del Tribunal Constitucional N° 042995-2007-PHC/TC, de fecha 22 de setiembre de 2,008.*



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

**CAS. NRO. 3312-2012
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

novecientos noventa y dos, legalizándose la firma de uno de los vendedores, con mayor precisión su madre, legalización que data del catorce de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, por lo que se llega a la conclusión que este documento le da el derecho de solicitar la declaratoria del mejor derecho de propiedad.

SEXTO.- Que, en efecto en la sentencia de segundo grado se hace un detalle de los medios probatorios, como de los derechos que corresponden a las partes, se indica que se ha probado la titularidad del demandante, y se motiva las razones por las cuales resulta de aplicación la norma pertinente, es decir existe un razonamiento lógico jurídico, que no se condice con lo sostenido en el recurso casatorio, hecho que debe estar adecuadamente demostrado, como quiera que la Sala ha disgregado en forma clara, existe una suficiente motivación, habiéndose establecido que la recurrente no goza del derecho de propiedad, y que el título del demandante, se antepone al que se encuentra inscrito a nombre de la sucesión intestada de Luis López Jiménez, por lo que no se incumplió los presupuestos señalados en los artículos 4° del Texto Único de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 122° inciso 3°, 245° del Código Procesal Civil, y, artículo 139° incisos 3° y 5° de la Constitución Política del Estado, y al no haberse encontrado infracciones por causales procesales, corresponde pronunciarse con relación a la infracción normativa de carácter sustantiva contenida en los artículos 1135, 2012 2022 del Código Civil.

SÉPTIMO.- *Que*, la Sala de mérito ha establecido que se trata de un proceso judicial, en el que existe un conflicto de derechos reales, uno inscrito y otro sin inscribirse, sin embargo se tiene que, si bien es cierto el inmueble se encuentra inscrito a nombre de la Sucesión intestada de don Luis López Jiménez, también lo es que, esa inscripción se ha realizado como consecuencia del fallecimiento intestado del causante, siendo ello así, no se trata de títulos homogéneos, sino de dos títulos que se contraponen entre sí, como bien lo ha señalado esta Sala Suprema, en la



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

**CAS. NRO. 3312-2012
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

ejecutoria cuya copia corre a folios veintitrés a veinticuatro, proceso seguido por el demandado Luis Rómulo López Guidino, sobre otorgamiento de Escritura Pública, en el tercer considerando de la sentencia casatoria se precisa que, “...se ha establecido la existencia de otro contrato de compra venta respecto del mismo inmueble, el que incluso goza de fecha cierta a diferencia del que ha sido presentado por el recurrente en su escrito de demanda...” (Sic). Habiendo quedado determinado de esta manera que el título del demandante, es de fecha cierta, y el que tiene el demandado carece de fecha cierta, porque no se encuentra dentro de los parámetros establecidos en el artículo 245 del Código Procesal Civil.

OCTAVO.- Que, en efecto, en principio debe descartarse que el título de los demandados haya nacido el primero de abril de mil novecientos noventa y dos, fecha de la supuesta minuta de compraventa celebrada entre Luis López Jiménez y Mariana Guidino Predonzan a favor de Luis López Guidino, pues tal transferencia ha sido descartada en el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública (expediente número treinta y ocho mil doscientos noventa y seis – mil novecientos noventa y nueve). Ha sido rechazada, además, por la propia madre de Luis López Guidino, quien en el referido proceso ha indicado que dicho documento jamás fue suscrito por ella ni por su esposo y que, por el contrario, la transferencia la efectuaron a favor de Pedro López Guidino. En realidad, el título en el que los demandados amparan su pretensión es la muerte de su padre, Luis López Jiménez, acaecida el doce de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, acto con el cual “los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores”. Así, la demandada Silvana López Guidino expresamente ha señalado en su contestación, refiriéndose a su título de propiedad “en vista que existe a favor de la sucesión de la que soy miembro, un derecho de propiedad debidamente formalizado e inscrito en los Registros Públicos”.



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

**CAS. NRO. 3312-2012
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

NOVENO.- Que, por su parte, el título que exhibe el demandante es uno originado en un contrato privado de fecha primero de abril de mil novecientos noventa y dos, suscrito por Luis López Jiménez y Mariana Guidino Predonzan a favor de Pedro López Guidino. Este documento tiene fecha cierta desde el catorce de diciembre de mil novecientos noventa y ocho.

DÉCIMO.- Que, en esa perspectiva, estamos ante dos títulos diversos: uno surgido de un contrato de compraventa (demandante) y otro derivado de la sucesión de Luis López Guidino (demandados). En esa circunstancia, debe responderse dos interrogantes: ¿cuál de los dos títulos debe prevalecer? y ¿es posible para solucionar la controversia aplicar el artículo 1135 del Código Civil?

DÉCIMO PRIMERO.- Que, este Tribunal Supremo, respondiendo a la primera de las preguntas formuladas en el considerando anterior, considera que si bien el título de compraventa de Pedro López Guidino tiene como fecha cierta el doce de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, no es menos verdad que fue suscrito el primero de abril de mil novecientos noventa y dos, conforme lo ha expuesto una de las vendedoras, María Guidino Predonzan. Por consiguiente, como quiera que la sola obligación de enajenar hace propietario del bien al acreedor (artículo 949 del Código Civil) es desde la fecha aludida en la que ha operado la referida transferencia, de forma tal que dicho bien no podía integrar la masa hereditaria de Luis López Jiménez pues ya no era de su propiedad. Es verdad que en el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública (expediente mil novecientos noventa y nueve- treinta y ocho mil doscientos noventa y seis) se indicó que la fecha cierta era del doce de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, lo que haría suponer que desde allí adquirió eficacia jurídica (artículo 245 del Código Civil); sin embargo, debe repararse que dicha declaración se hizo dentro de un proceso sumarísimo, es decir, de cognición breve, mientras que aquí se



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

**CAS. NRO. 3312-2012
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

trata de un proceso lato donde se han podido verificar las declaraciones de la vendedora y la buena fe de las partes.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que, en efecto, punto central para resolver la presente causa consiste en determinar la existencia de buena fe de las partes; en esa perspectiva, se tiene que la demandada Silvana López Guidino ha señalado de manera indistinta que el bien materia de litigio fue transferido a su hermano Luis López Guidino por sus padres (folios trescientos dos, expediente tres mil ochocientos noventa y dos- dos mil dos) siendo que luego ha referido que en realidad lo tiene a título de heredera (contestación de la demanda). Es decir, tenemos dos versiones realizadas por la misma recurrente que difieren en su contenido, esto es, que vulneran el principio de no contradicción pues se oponen a sí mismas. Este hecho, le resulta relevante a este Tribunal Supremo a efectos de establecer lo que ocurrió realmente con la propiedad del bien, siendo que también resulta de trascendencia para resolver la presente causa lo declarado por María Guidino Predonzan, madre de las partes procesales, quien ha afirmado que con su esposo transfirieron el bien a Pedro López Guidino y que la venta que exhibe Luis López Jiménez es falsa (proceso de otorgamiento de escritura pública). Expuesto así los hechos, para este Tribunal Supremo queda claro que los esposos López – Guidino vendieron en mil novecientos noventa y dos la propiedad del inmueble sub litis a favor de su hijo Pedro López Guidino.

DÉCIMO TERCERO.- Que, estando a lo señalado en el considerando anterior, puede concluirse que habiéndose transferido el inmueble antes de la muerte de Luis López Jiménez, tal bien no podía formar parte de la masa hereditaria, dado que el artículo 949 del Código Civil expresamente prescribe que la sola obligación de enajenar hace al acreedor propietario del bien. Es verdad que ello no parece condecirse con lo expuesto en el artículo 2014 del mismo cuerpo legal (sobre la validez de las inscripciones registrales) pero debe mencionarse que tal dispositivo indica que se debe



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

**CAS. NRO. 3312-2012
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

poseer buena fe en la inscripción, y esto es precisamente lo que se niega en el presente caso.

DÉCIMO CUARTO.- Que, en lo que atañe a lo relacionado a la aplicación del artículo 1135 del Código Civil, este Tribunal estima que el uso de tal norma es irrelevante, pues debe entenderse que la adquisición de la propiedad, por el demandante fue a título oneroso, habiendo pagado la suma de diecinueve mil nuevos soles, como es de verse de la cláusula segunda del contrato corriente de folios seis a siete, mientras que la sucesión demandada adquiere la propiedad e inscribe la misma como consecuencia de la sucesión intestada, el primer acto jurídico es inter vivos, mientras que el segundo acto es post mortem, consecuentemente, no se trata de títulos homogéneos. Determinada la procedencia de los títulos debe analizarse si corresponde aplicar el artículo 1135 del Código Civil; este dispositivo se encuentra ubicado en el Título de las Obligaciones de Dar, por lo que debe entenderse que el mismo desde un punto de vista obligacional, regula la hipótesis de que el deudor se hubiera obligado a entregar un bien a más de dos acreedores como una consecuencia de una obligación de dar, puede ser el caso de varias ventas de un mismo bien a favor de terceros, en este caso ante la concurrencia de acreedores, 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; por tanto dicha norma sólo resuelve una situación jurídica obligacional, en el caso de concurso de acreedores; que, con relación a lo indicado precedentemente, no resulta aplicable como solución jurídica la norma antes referida, toda vez que, la concurrencia del demandante y de los demandados, no son como consecuencia de la existencia de una obligación de dar, sino la declaración de un mejor derecho de propiedad, a mérito de un documento de fecha cierta, como regula el artículo 245 del Código Procesal Civil, y como indica la misma norma denunciada, se prefiere en defecto de inscripción del título que consta de documento de fecha cierta más antigua, y el documento de



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

**CAS. NRO. 3312-2012
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

compraventa del demandado Luis Rómulo López Guidino, no contiene fecha cierta, por tanto, la Sala de mérito ha señalado expresamente que para la solución del conflicto, no resulta de aplicación el numeral denunciado, porque regula la concurrencia de acreedores, por tanto, este extremo debe ser desestimado.

DÉCIMO QUINTO.- Que, en cuanto a la infracción normativa del artículo 2013 del Código Civil, este Tribunal Supremo ha establecido que el artículo en referencia *“es una norma de contenido procesal, por lo mismo su denuncia sólo resulta viable al amparo de casual in procedendo más no así de causal in iudicando la que está reservada exclusivamente para las normas de derecho sustantivo”*³, que, a lo señalado precedentemente, se tiene que, como se indica en el recurso casatorio, el inmueble se encuentra inscrito a nombre de la sucesión de Luis López Jimenez, sin embargo en este proceso, no se discute dicha inscripción, sino el derecho que le asiste al actor como consecuencia de la compraventa efectuada en su oportunidad, la misma que no ha sido inscrita, razón por la cual se debe considerar que se trata de un acto inter vivos de compraventa, que no se condice con los actos de la sucesión que nace como consecuencia de un acto mortis causa, vía sucesión, por lo que los actos no resultan homogéneos, como tal, debe ser desestimada esta denuncia .

DÉCIMO SEXTO.- Que, en lo referente a la denuncia por infracción al artículo 2022 del Código Civil, la recurrente se apoya en que la norma desarrolla el derecho de oposición en el caso de derechos reales, y como tal, el oponente debe acreditar derecho inscrito previo para contrastar su derecho de propiedad sobre el bien y los demandados tienen el mismo derecho en base a la sucesión intestada inscrita; que, como ya se ha señalado precedentemente, se trata de dos títulos no homogéneos, no está en discusión con relación a la inscripción de la sucesión intestada, sino se trata de resolver si le asiste o no al demandante, el derecho de mejor propiedad, en consecuencia se debe realizar una interpretación

³ Cas. N° 1209-2000-Puno. El Peruano, 17-09-2000 p. 6262



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

**CAS. NRO. 3312-2012
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

sistémica para el caso de autos, así ha establecido este Supremo Tribunal, cuando indica *“el segundo párrafo del artículo 2022 del Código sustantivo establece una excepción al principio de prioridad previsto en el Artículo 2016 del referido cuerpo de leyes, de modo que ante la concurrencia de un derecho real con otro de distinta naturaleza, prevalece el primero, en concordancia con lo establecido en el Artículo 949 del acotado Código en su interpretación sistemática”⁴* que, como es de verse del contrato de compra venta a favor de Luis Rómulo López Guidino, corriente de folios ocho a nueve, éste carece de fecha cierta, así lo ha determinado esta Sala Suprema, en la casación derivada como consecuencia del proceso que siguiera éste, contra la sucesión demandada, sobre otorgamiento de escritura pública, tal como se ha referido en el considerando séptimo, en consecuencia no se puede oponer al título de la misma sucesión, como la del demandante, porque este último, si goza de fecha cierta; además la Sala Superior, ha seguido los parámetros señalado por esta Sala Suprema en la jurisprudencia casatoria, en que se ha determinado que, *“conforme a la regla del Artículo 2022 del Código Civil en la oposición de derechos reales, prima el que esté inscrito con anterioridad, más si se trata de derechos de distinta naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común, esto es que la preferencia se determina sólo por la certeza y la fecha en que se constituyeron los derechos sin referencia a la fecha de la inscripción registral”⁵* estando a lo expuesto, la denuncia con relación a la infracción del numeral citado, debe de desestimarse.

4. DECISIÓN:

Estando a lo expuesto y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil:

⁴ Cas. N° 1974-2000-Cuzco- El Peruano, 01-03-2001, p. 7009

⁵ Cas. N° 1649-1997-Lima- El Peruano, 10-12-1998. P. 2206



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

**CAS. NRO. 3312-2012
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

- a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Roxana López Guidino, en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas dos mil noventa y cinco y siguientes su fecha diez de abril de dos mil doce, emitida por la Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.
- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Pedro Bruno López Guidino con Luis López Guidino y otros, sobre mejor derecho a la propiedad y otros; interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema **Estrella Cama**.

S.S.

ALMENARA BRYSON

HUAMANÍ LLAMAS

ESTRELLA CAMA

CALDERÓN CASTILLO

CALDERÓN PUERTAS

Mgh/sg