



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

SUMILLA: *Habiéndose determinado que el derecho de propiedad que la actora tiene sobre el predio materia de litis goza de preferencia sobre el derecho de propiedad de la codemandada en atención al principio de prioridad registral regulado en el artículo 2016 del Código Civil, el cual debe concordarse con el artículo 2022 del citado texto legal que prescribe que cuando se opone la inscripción registral de derechos de diferente naturaleza a un derecho real, prevalece este último, por tanto, a la actora le corresponde usar y disfrutar dicho predio conforme a las facultades que otorga el artículo 923 del Código Civil.*

Lima, trece de junio
de dos mil diecinueve

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: -----**

VISTA; la causa número veinte mil doscientos veintisiete - dos mil diecisiete; con los acompañados; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los Señores Jueces Supremos: Pariona Pastrana - Presidente, Arias Lazarte, Rueda Fernández, Toledo Toribio y Bustamante Zegarra; producida la votación con arreglo a ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Esperanza Martina Lezama Arroyo** de fecha veintisiete de junio de dos mil diecisiete¹, obrante a fojas cuatrocientos ocho, contra la sentencia de vista emitida por la Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, de fecha once de mayo de dos mil diecisiete², obrante a fojas trescientos setenta y tres, que **confirmó** la sentencia apelada de fecha

¹ Ver folios 408 del expediente principal.

² Ver folios 373 del expediente principal.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

quince de junio de dos mil dieciséis³, obrante a fojas trescientos veintisiete, que declaró **infundada** la demanda.

II. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Por resolución de fecha diecisiete de octubre de dos mil diecisiete⁴, obrante a fojas noventa y dos del cuadernillo de casación formado en esta Suprema Sala, se declaró PROCEDENTE el recurso de casación, por las siguientes causales: **a) infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado**, aduce que, se omite en aplicar lo prescrito por el artículo 949 del Código Civil, pues, la existencia de una promesa de venta le hizo propietario. Asimismo, señala que es aplicable lo prescrito por el artículo 1135 del Código Civil, respecto a que en su condición de acreedor que ha obrado de buena fe y adquirió la propiedad sin haber tomado conocimiento de que entre familiares concertando transferencias pasadas mediante documentos privados y que se le pretende dar prioridad, y agrega que no debe dejarse de lado que la Sentencia de Casación N°3565-2012-Callao emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, señala que “en aplicación del artículo VII del Título Preliminar del Código Civil que dispone que en caso de vacío se deberá recurrir a los principios generales del derecho, es que recoge el principio contenido en el artículo 1135 para concluir que no se puede dejar sin protección jurídica al titular originario del derecho de propiedad del bien sub litis, esto es, a la demandante (...), quien tiene su derecho reconocido por inscripción de su título con anterioridad al de los demandados (...); **b) Infracción normativa por vulneración del principio de legalidad**, aduce que, se afecta el principio mencionado cuando se

³ Ver folios 327 del expediente principal.

⁴ Ver folios 92 del cuadernillo de casación.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

interpreta a los artículos 949 y 1135 del Código Civil, dándose preferencia a la inscripción de una medida cautelar (que es un derecho personal) sobre la inscripción de un derecho de propiedad formalizado mediante Escritura Pública (derecho real), sin haberse tomado en cuenta que la adquisición de la propiedad fue bajo los parámetros de la buena fe y publicidad registral; **c) Infracción normativa por vulneración del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, señala que, el Colegiado Superior no ha dado una motivación adecuada y se ha dejado de lado la aplicación del principio previsto en el artículo en mención, dado que no se toma en cuenta lo prescrito en el artículo 949 del Código Civil que prescribe que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace que el acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”, de conformidad con los hechos suscitados desde la suscripción del contrato de promesa de venta; y **d) Infracción normativa por vulneración de los artículos 2012, 2014 y 2022 del Código Civil**, sobre principio de publicidad, principio de buena fe pública registral y oposición de derechos reales, refiriendo que, al no haberse evaluado dentro de la motivación a la que se exige como derecho, ello porque según las fechas que figuran en la sentencia de vista, se evidencia que el derecho de propiedad y de gravamen con una hipoteca fue público, siendo que la parte demandada nunca reclamó derecho de propiedad y facilitó que la demandante proceda a cancelar la deuda de la hipoteca y pagar la diferencia del valor por el terreno previo saneamiento del mismo para que se le transfiera.

III. ANTECEDENTES DEL PROCESO:

DEMANDA: Esperanza Martina Lezama Arroyo interpone demanda contra Juan José Hernández Saavedra, Carla Irian Hernández Esquen e Ysabel Noemí Hernández Saavedra; invocando como: **a) Pretensión principal**, se declare el mejor derecho de propiedad del predio denominado “Cabo Verde”,



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

ubicado en el distrito de Pacanga y signado con la Unidad Catastral N° 08259 (antes N° 11598) con un área rectificada de dos punto cinco mil novecientos treinta y ocho hectáreas (antes de dos punto treinta y tres hectáreas), cuyo derecho de propiedad está debidamente inscrito en la partida N° 04004399 de los Registros Públicos; **b) Primera pretensión accesoria**, señala que respecto a la reivindicación se requiera a la parte demandada que restituyan el predio materia de litis; y **c) segunda pretensión accesoria**, se ordene a los demandados para que en forma solidaria paguen por concepto de frutos la suma de veintiún mil nuevos soles.

Señala como fundamentos que: **i)** Con fecha seis de junio de dos mil siete suscribió una minuta de promesa de venta del predio sub litis con firma legalizadas ante Notario Público, con los demandados en condición de vendedores Juan José Hernán Saavedra y Carla Irian Hernández Esquén, en el que se acordó que el demandante se comprometía a cancelar y levantar la hipoteca que pesaba sobre el predio, y se dejó anotado que cumplida tal obligación recién los demandados, vendedores promitentes de entonces se obligaban a extender la escritura pública de compra venta por el precio de treinta y dos mil nuevos soles, es más el plazo para dicha celebración sería a los treinta días posteriores de la cancelación y levantamiento de la hipoteca; **ii)** al iniciar los trámites para cancelar la hipoteca, suscribió una minuta de compra venta de fecha dieciocho de junio de dos mil siete con los demandados Juan José Hernández Saavedra y su hija Carla Irian Hernández Esquén, no habiendo podido elevarse a escritura pública porque aún faltaba girar los partes para el levantamiento de la hipoteca y porque aún dichos mandados no regularizaban la transferencia a nombre de Carla Irian Hernández Esquén como propietaria ante el fallecimiento de su madre Iriam Gloria Esquén Renteria; **iii)** el señor Juan José Hernández Saavedra realizó el trámite de sucesión intestada al fallecer



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

su conviviente Gloria Esquén Rentería quien tenía la condición de copropietaria del predio sub litis, declarándose como su heredera a su hija Carla Irian Hernández Esquén; **iv)** indica que al haberse cumplido con el pago de la deuda que pesaba sobre el predio se logró levantar la hipoteca, por lo que solicitó a los demandados se formalice el otorgamiento de escritura pública de la compra venta, acto que culminó con fecha veintiuno de agosto de dos mil siete, procediéndose a la inscripción registral el día veintitrés de agosto de dos mil siete, fecha desde que ejerce su propiedad con mejor derecho que la demandada quien es hermana del demandado Juan José Hernández Saavedra; **v)** al determinarse que es propietaria y con mejor derecho de propiedad, indica que se tenga presente que esta acredita su condición de propietaria no posesionaria del bien sub litis, derecho inscrito en la partida electrónica N° 04004399, por lo que debe disponerse que los demandados procedan a restituirle o entregarle el área total del predio; y **vi)** en cuanto al pago de frutos, debe tenerse presente que para adquirir la propiedad efectuó una serie de pagos ascendente a la suma de treinta y dos mil soles, por lo que al haber sido despojada, no se le ha permitido conducir su parcela desde enero de dos mil ocho - campaña de arroz y campaña de maíz, que por cada campaña se obtiene un producción de no menor de trescientos cincuenta sacos de de arroz, cuya utilidad líquida es de quince mil soles y por el maíz una utilidad de seis mil soles, por lo que al año le deben cancelar una suma no menor a veintiún mil nuevos soles.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA: Una vez admitida a trámite la citada demanda, ésta fue absuelta únicamente por la codemandada Ysabel Noemí Hernández Saavedra mediante escrito de fecha catorce de junio de dos mil once⁵. Señala que: **i)** Con fecha veinte de setiembre de mil novecientos noventa y nueve adquirió el inmueble sub litis, mediante minuta de compra

⁵ Ver folios 130 del expediente principal.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

venta y transferencia de parcela, otorgada por los demandados Juan José Hernández Saavedra e Iriam Gloria Esquén Rentería, y con fecha veinticinco de junio de dos mil siete, mediante Expediente N° 4 75-2007, demandó a los ahora codemandados para que le otorguen la escritura pública que se encuentra pendiente de sentencia, que mediante medida cautelar se inscribió en la ficha registral N° 04004399, antes PR-4399; **ii)** la demandante interpuso demanda de reivindicación que fue declarada improcedente; y **iii)** la inscripción del derecho de propiedad de la actora en la ficha registral resulta provisional, por cuanto, al haberse inscrito primero la medida cautelar, le ampara y le favorece el principio de prioridad registral.

Mediante resolución número diez, de fecha veintiuno de julio de dos mil once⁶, obrante a fojas ciento cuarenta y dos, se declaró rebeldes a los codemandados Juan José Hernández Saavedra y Carla Iriam Hernández Esquén.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: Mediante sentencia de fecha quince de junio de dos mil dieciséis⁷, obrante a fojas trescientos veintisiete, el Juzgado Civil Transitorio de Descarga de San Pedro de Lloc de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, declaró infundada la demanda. Argumentando que: **i)** Con relación a la propiedad que alega la actora, en autos ha quedado acreditado con la minuta de promesa de venta que el día seis de junio de dos mil siete, los vendedores Juan José Hernández Saavedra y Carla Iriam Hernández Esquén se obligaron a perfeccionar su promesa, cuando la demandante haya cumplido con el cargo al que se había obligado y dentro del plazo estipulado conforme a las cláusulas cuarta y quinta, lo cual se vio reflejado con la minuta de cancelación de crédito y levantamiento de hipoteca de fecha trece de junio de dos mil siete, por lo que con fecha dieciocho de junio de dos mil siete los vendedores

⁶ Ver folios 142 del expediente principal.

⁷ Ver folios 327 del expediente principal.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

extendieron la minuta de compraventa, sin embargo la misma que no fue elevada a escritura, sino hasta el día veintiuno de agosto del mismo año, a que se contrae la inscripción registrada en la partida electrónica N° 04004399 de folios veintidós, que fue registrada el día veintitrés del mismo mes y año, con lo cual resulta válido que la actora sea la única propietaria y por ende su derecho estaría incólume; **ii)** sin embargo, es el caso que con fecha veintitrés de julio de dos mil siete, se anotó demanda de otorgamiento de escritura pública iniciada por la ahora demandada Ysabel Noemí Hernández Saavedra contra Juan José Hernández Saavedra y Carla Irian Hernández Esquén, con lo cual el derecho de propiedad que inscribió la accionante estaba condicionado a la resulta del proceso judicial de otorgamiento de escritura, por cuanto era concedora que el bien tenía una carga y que para poder ejercer el derecho de propiedad, el bien debería estar libre de cargas y gravámenes, caso contrario se subordinaba al mandato judicial; **iii)** respecto al derecho de propiedad que alega la demandada Ysabel Noemí Hernández Saavedra, es de señalar que en el cuaderno principal no obra el título por el medio del cual ésta sustenta su pretensión que se declare infundada o improcedente, sin embargo, del expediente N° 142-2008 seguido ante el Juzgado Mixto de Chepen por la actora contra la demandada Ysabel Noemí Hernández Saavedra, sobre Reivindicación, que corre como acompañado, se verifica que a folios ciento cuarenta corre la transferencia de una parcela agrícola, el cual fue celebrado con fecha veinte de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, entre los transferentes Juan José Hernández Saavedra e Iriam Gloria Esquén Rentería a favor de la adquiriente Ysabel Noemí Hernández Saavedra, acto jurídico que fue certificado por el Juez de Paz, al legalizarle la firma a los intervinientes, transferencia que el mismo día fue dado en compraventa a través de la minuta de fecha veinte de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, en que se celebró el acto jurídico y se legaliza las firmas de las



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

partes por el Juez de Paz, corriente a folios ciento cuarenta y uno del expediente acompañado, siendo esto que la demandada Ysabel Noemí Hernández Saavedra, también tiene derecho de propiedad sobre el bien materia de litis, más aun que se encuentra en posesión; **iii)** ahora bien, al analizar ambos títulos se advierte que la demandada ha obtenido la propiedad del inmueble materia de litis mediante minuta de compraventa de fecha veinte de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, cuya copia legalizada corre a folios ciento cuarenta y uno del expediente N° 142-2008 que corre como acompañado, precisándose que el original de dicho medio de prueba corre anexado al Expediente N° 475-2007, a folios dos, el mismo que es de fecha cierta conforme lo prescribe el artículo 245 del Código Procesal Civil, por cuanto, las firmas de los intervinientes han sido legalizadas por el Juez de Paz de Pacanga, el mismo día en que suscribieron la minuta, por cuanto en dicha jurisdicción no existe Notario Público, sino en la ciudad de Chepén y Guadalupe, por lo que, tal acto resulta valido a la luz de la legislación vigente en dicha época, constituyéndose dicho acto jurídico en título de propiedad, al haberse configurado la transferencia de la propiedad inmueble que se configura con la sola obligación de enajenar conforme al artículo 949 del Código Civil, sin que para tal acto sea necesario la inscripción, por cuanto, los vendedores al transmitir la propiedad dejaron de ser propietarios del predio, por lo que, desde el veinte de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, la demandada Ysabel Noemí Hernández Saavedra paso a ser propietaria del bien materia de litis, más aún, que la venta lo efectuaron los titulares registrales conforme se verifica de la copia literal de dominio de folios dieciocho y tomo posesión del bien hasta la actualidad; **iv)** respecto al título de la actora se advierte que este fue otorgado por Juan José Hernández Saavedra y Carol Irian Hernández Esquén, con fecha trece de junio de dos mil siete, cuando Carol Irian Hernández Esquen no era propietaria del bien



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

materia de litis, por cuanto a dicha fecha no había sido declarada heredera de la causante Iriam Gloria Esquén Rentería, lo que sucedió recién el día uno de agosto de dos mil siete, conforme se verifica de la copia literal de la partida electrónica N° 04004399 de folios veintiuno, en que se inscribe la traslación de dominio, sin embargo, con fecha dieciocho de junio de dos mil siete se elevó a escritura pública la minuta de compraventa, acto que fue registrado el día veintitrés de agosto de dos mil siete; con lo cual se advierte la concurrencia del requisito de la pretensión demandada, como es la existencia de dos títulos de propiedad; **v)** siendo esto así, se verifica que el título de la demandada tiene la calidad de legítimo, al haber sido expedido por los propietarios registrales conforme a la copia literal de la partida electrónica N° 04004399 de folios dieciocho, a diferencia del título de la actora que ha sido en fecha posterior y por una persona que no tenía la calidad de propietaria con título registrado, sino en fecha posterior, acto jurídico que no se puede oponer al título de la demandada que había sido otorgado por sus titulares registrales y más aún que al no haberse elevado a escritura pública, la demandada inició un proceso de otorgamiento de escritura pública, el mismo que solo es para dar forma al acto jurídico celebrado entre las partes, ya sea que, así se haya convenido o tal obligación dimanase de la ley, a fin de que concretice lo prescrito por el artículo 1412 del Código Civil. Por cuanto el contrato de compra venta que señala el artículo 1529 de la norma legal glosada, queda perfeccionado desde el momento que los contratantes convienen en el bien y el precio; siendo este mismo momento desde el cual es posible exigir el otorgamiento de la escritura pública, adicionalmente a lo expuesto este título fue anotado con fecha anterior a la compraventa de la demandante y a tenor del artículo 2012 del Código Civil gozaba de publicación, por lo que la accionante tenía perfecto conocimiento que el acto jurídico que estaba celebrando con los vendedores tenía una carga, que restringía dicho acto jurídico de



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

compraventa, máxime, si la carga iba a afectar el derecho de propiedad que estaba adquiriendo al ser solo el proceso judicial de otorgamiento de escritura una solemnidad, mas no una formalidad para que el título de la demandada sea válido y surtan sus efectos jurídicos, el mismo que es oponible al título de la demandante, es de fecha cierta veinte de setiembre de mil novecientos noventa y nueve y por ende es más antiguo al de la demandante, goza de legitimidad por ser los vendedores los titulares, mientras el de la actora fue celebrado en una fecha en que la vendedora Hernández Esquén no tenía la calidad de propietaria; por lo que, a tenor de lo prescrito por el artículo 200 del Código Procesal Civil, la demanda deviene en infundada; y vi) en cuanto a las pretensiones accesorias de reivindicación y pagos de frutos, es de señalar, que al haberse desestimado la pretensión principal, estas pretensiones también corren la misma suerte del principal, sin que se tenga que analizar tales pretensiones en forma individual, al carecer de objeto el análisis lógico jurídico si el tema principal no fue amparado.

SENTENCIA DE VISTA: Mediante sentencia de vista de fecha once de mayo de dos mil diecisiete⁸, obrante a fojas trescientos setenta y tres, la Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, confirmó la sentencia apelada que declaró infundada la demanda, sosteniendo que: **i)** La ahora accionante basa su derecho de propiedad en la escritura pública de compraventa, obrante a folios dos, de fecha dieciocho de junio del año dos mil siete, mediante el cual adquirió el bien sub litis en mérito de la transferencia que le hicieron los emplazados Juan José Hernández Saavedra y Carla Irian Hernández Esquén, la misma que se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° 04004399; **ii)** la parte

⁸ Ver folios 373 del expediente principal.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

emplazada, Ysabel Noemí Hernández Saavedra, sustenta su propiedad en la minuta de compraventa de fecha veinte de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, obrante de folios dos y vuelta de las copias certificadas del expediente N° 0475-2007 y de folios ciento cuarenta a ciento cuarenta y uno del expediente N° 142-2008, ambos anexos a la presente, siendo esta minuta un documento de fecha cierta, al haber sido legalizadas las firmas de los suscribientes por el Juez de Paz de Única Nominación de Pacanga, debido a que dicha jurisdicción no cuenta con Notario Público, por lo que al tratarse dicha minuta de compraventa a favor de la demandada, Ysabel Noemí Hernández Saavedra, de un documento de fecha cierta, esto es, que da fe contra terceros en cuanto al verdadero momento en que fueron otorgados, por lo que a partir de ese momento quien detentaba la propiedad del inmueble en litis era la emplazada en mención, no obstante, a pesar de ello los emplazados Juan José Hernández Saavedra y Carla Irian Hernández Esquen volvieron a vender el inmueble a la demandante Esperanza Martina Lezama Arroyo, realizando esta venta sin detentar la calidad de propietarios, máxime, si con respecto a Carla Irian Hernández Esquén, la misma con fecha dieciséis de agosto de dos mil siete, recién adquirió el inmueble sub litis mediante la traslación de Dominio por Sucesión Intestada, conforme consta del asiento N° C00001 de la Partida Electrónica N° 04004399, corriente a folios veintiuno de autos, es decir, que cuando se realizó la compraventa a favor de la actora, incluso la co-emplazada Carla Hernández aún no era propietaria del bien en litigio; llegándose a pesar de todas las situaciones descritas, a inscribirse dicha compraventa con fecha veintitrés de agosto del año dos mil siete, en el asiento N° C00002 de la Partida Electrónica N° 04004399, obrante a folios veintidós; por lo que, de todo lo precisado se puede colegir que el título que detenta la emplazada Ysabel Noemí Hernández Saavedra, ha sido emitido por los propietarios registrales, siendo éstos últimos Juan José Hernández Saavedra e Iriam Gloria Esquén



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

Rentería, como se constata en el Registro de Propiedad Inmueble corriente a folios dieciocho, por lo que siendo ello así, este título adquirido por la actora no cuenta con asidero legal, en contraposición con el título que detenta la emplazada Ysabel Noemí Hernández Saavedra, que sí tiene la calidad de legítimo, por lo que si bien es cierto el título de la demandada no fue elevado a escritura pública, no obstante, por ello es que la tantas veces mencionada emplazada demandó el otorgamiento de escritura pública de dicha minuta de compraventa efectuada con fecha veinte de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, ello a fin de que se materialice su derecho de propiedad, el cual obedecía a lo previsto en el artículo 949 del Código Civil, que acota *“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”*, ello en congruencia con el artículo 1412 del Código Civil, es decir, con la exigencia de las partes del cumplimiento de la formalidad; por lo que el título de la emplazada Ysabel Noemí Hernández Saavedra es oponible al de la demandante Esperanza Martina Lezama Arroyo, no sólo porque cuenta con fecha cierta, sino que además es el más antiguo en el tiempo y ha sido celebrado por los propietarios registrales, **iii)** al darse la minuta de compraventa con documento de fecha cierta, efectuada el veinte de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, a favor de Ysabel Noemí Hernández Saavedra, respecto al inmueble sub litis, ello origina la existencia del expediente N° 475-2007, seguido por Ysabel Noemí Hernández Saavedra con Juan José Hernández Saavedra e Iriam Gloria Esquen Rentería, sobre otorgamiento de escritura pública, cuya demanda fue presentada el veinticinco de junio de dos mil siete, tal como es de verse de folios once del expediente acompañado; como consecuencia del proceso en mención, la actora solicitó medida cautelar de anotación de demanda con la finalidad de buscar la eficacia de lo resuelto en el proceso principal, enervando así la buena fe de aquellos que contraten con el titular registral



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

posteriormente; ello teniendo como basamento legal el artículo 673 del Código Procesal Civil, establecido en los siguientes términos: *“Cuando la pretensión discutida en el proceso principal está referida a derechos inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación de la demanda en el registro respectivo. (...). El Registrador cumplirá la orden por su propio texto, siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito. (...). La anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida”*. Como se aprecia, en el presente caso, a través de esta medida cautelar se pretendía proteger los derechos que pudieran corresponder a Ysabel Noemí Hernández Saavedra, la accionante de la demanda de otorgamiento de escritura pública, a través de la advertencia dirigida a todo aquel que se disponga a adquirir el bien materia de litis, ello tomando en cuenta que pesaba sobre éste bien una litispendencia que podría modificar su situación registral, pero a pesar que la anotación de demanda se efectuó con fecha veintitrés de julio de dos mil siete, sin embargo, a pesar de ello la parte actora procedió a la inscripción en forma posterior, con fecha veintitrés de agosto de dos mil siete, respecto de la compraventa efectuada a favor de la misma por Juan José Hernández Saavedra y Carla Irian Hernández Esquén, ello no obstante que como se reitera, los efectos principales de la anotación de demanda son guardar la prioridad o el rango de su derecho a favor del demandante, en virtud a lo cual, cuando termine el proceso, los efectos de la sentencia se retrotraen a la fecha en que se anotó la demanda; es decir, que el derecho de propiedad de la demandante está ceñido a las resultas del proceso del expediente sobre otorgamiento de escritura pública, esto es, que la medida cautelar de anotación de demanda conllevaba a informar a los terceros de la existencia de un proceso iniciado, publicitándose ello a través de los Registros Públicos, por lo que la actora recurrente tenía conocimiento que el bien supuestamente adquirido por la



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

misma contaba con una carga lo cual conllevaba a que se dé una reserva en la prioridad en cuanto a su disposición, razón por la cual su derecho de propiedad estaba a expensas de una futura modificación registral que se suscitará con motivo del proceso de otorgamiento de escritura pública, denotándose también en este extremo que la adquisición de la propiedad del inmueble sub litis estaba a lo previsto en el artículo 1135 del Código Sustantivo que prevé *“Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en 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”*, por ello estando a lo previamente analizado, no cabría declarar el mejor derecho de propiedad con respecto al inmueble en litis, a favor de la parte actora, por ende, la resolución venida en grado se encuentra arreglada a derecho; y **iv)** las pretensiones accesorias siguen la suerte del principal.

FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

IV. CONSIDERANDO:

PRIMERO: Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); precisado en la Casación N° 4197-2007/La Libertad⁹ y Casación N° 615-2008/Arequipa¹⁰; por tanto, este Tribunal Supremo, sin constituirse en una

⁹ DIARIO OFICIAL “EL PERUANO”: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

¹⁰ DIARIO OFICIAL “EL PERUANO”: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

SEGUNDO: Habiéndose declarado procedente el recurso por causales de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse las causales de infracción normativa procesal, por cuanto, en caso se declare fundada por dicha causal, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de las otras causales de derecho sustantivo.

TERCERO: En tal sentido, es que, **la infracción del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado**, está referida a la exigencia de motivación de las resoluciones judiciales, como garantía y principio de la función jurisdiccional, y asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, pues resguarda a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias de los jueces, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas ni decidir las causas a capricho, sino que están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional ha señalado que: *“(...) el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificados en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporcione el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”*.¹¹

¹¹ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia N° 04295-2007-P HC/TC. 22 de setiembre de 2008.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

CUARTO: Al respecto es menester indicar que la Sala Superior para arribar a su decisión confirmatoria (desestimatoria de la demanda), ha cumplido con justificar su decisión argumentando que:

4.1. La ahora accionante basa su derecho de propiedad en la escritura pública de compraventa, obrante a folios dos, de fecha dieciocho de junio del año dos mil siete, mediante el cual adquirió el bien sub litis en mérito de la transferencia que le hicieron los emplazados Juan José Hernández Saavedra y Carla Irian Hernández Esquén, la misma que se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° 04004399.

4.2. La parte emplazada, Ysabel Noemí Hernández Saavedra, sustenta su propiedad en la minuta de compraventa de fecha veinte de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, obrante de folios dos y vuelta de las copias certificadas del expediente N° 0475-2007 y de folios ciento cuarenta a ciento cuarenta y uno del expediente N° 142-2008, ambos an exos a la presente, siendo esta minuta un documento de fecha cierta, al haber sido legalizadas las firmas de los suscribientes por el Juez de Paz de Única Nominación de Pacanga, debido a que dicha jurisdicción no cuenta con Notario Público, por lo que al tratarse dicha minuta de compraventa a favor de la demandada, Ysabel Noemí Hernández Saavedra, de un documento de fecha cierta, esto es, que da fe contra terceros en cuanto al verdadero momento en que fueron otorgados, por lo que a partir de ese momento quien detentaba la propiedad del inmueble en litis era la emplazada en mención, no obstante, a pesar de ello los emplazados Juan José Hernández Saavedra y Carla Irian Hernández Esquén volvieron a vender el inmueble a la demandante Esperanza



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

Martina Lezama Arroyo, realizando esta venta sin detentar la calidad de propietarios, máxime, si con respecto a Carla Irian Hernández Esquén, la misma con fecha dieciséis de agosto de dos mil siete, recién adquirió el inmueble sub litis mediante la traslación de Dominio por Sucesión Intestada, conforme consta del asiento N° C00001 de la Partida Electrónica N° 04004399, corriente a folios veintiuno de autos, es decir, que cuando se realizó la compraventa a favor de la actora, incluso la co emplazada Carla Hernández aún no era propietaria del bien en litigio; llegándose a pesar de todas las situaciones descritas, a inscribirse dicha compraventa con fecha veintitrés de agosto del año dos mil siete, en el asiento N° C 00002 de la Partida Electrónica N° 04004399, obrante a folios veintidós; por lo que de todo lo precisado se puede colegir que el título que detenta la emplazada Ysabel Noemí Hernández Saavedra, ha sido emitido por los propietarios registrales, siendo éstos últimos Juan José Hernández Saavedra e Iriam Gloria Esquén Rentería, como se constata en el Registro de Propiedad Inmueble corriente a folios dieciocho, por lo que siendo ello así, este título adquirido por la actora no cuenta con asidero legal, en contraposición con el título que detenta la emplazada Ysabel Noemí Hernández Saavedra, que sí tiene la calidad de legítimo, por lo que si bien es cierto el título de la demandada no fue elevado a escritura pública, no obstante, por ello es que la tantas veces mencionada emplazada demandó el otorgamiento de escritura pública de dicha minuta de compraventa efectuada con fecha veinte de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, ello a fin de que se materialice su derecho de propiedad, el cual obedecía



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

a lo previsto en el artículo 949 del Código Civil, que acota “*La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario*”, ello en congruencia con el artículo 1412 del Código Civil, es decir, con la exigencia de las partes del cumplimiento de la formalidad; por lo que el título de la emplazada Ysabel Noemí Hernández Saavedra es oponible al de la demandante Esperanza Martina Lezama Arroyo, no sólo porque cuenta con fecha cierta, sino que además es el más antiguo en el tiempo y ha sido celebrado por los propietarios registrales

QUINTO: De lo antes glosado se aprecia con meridiana claridad que la Sala de mérito ha cumplido con realizar un análisis argumentativo fáctico y jurídico respecto de los títulos de propiedad de ambas partes procesales, concluyendo que es la emplazada quien ostenta un mejor derecho de propiedad, al haber celebrado su contrato de compra venta el cual goza de fecha cierta, con los propietarios registrales del predio materia de litis con anterioridad al contrato de compra venta celebrado entre los mismos propietarios registrales con la emplazada.

SEXTO: Con relación a la sentencia de Casación N° 3565-20 12-Callao emitida por la Sala Civil Permanente, se tiene que en dicha sentencia la Corte Suprema indicó que en aplicación del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil en caso de vacío se debe recurrir a los principios generales del derecho, como es el principio recogido en el artículo 1135 del Código Civil que regula el derecho de preferencia en el cobro cuando concurren varios acreedores concluyendo que en primer término se debe preferir a quien tiene un derecho inscrito en Registros Públicos, en segundo término al que tenga documento de fecha cierta y finalmente al que tenga el documento de fecha más antiguo. Ahora, se tiene que si bien la accionante



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

cumplió con inscribir su derecho de propiedad del predio sub litis en Registros Públicos con fecha veintitrés de agosto de dos mil siete, también es cierto que la codemandada Ysabel Noemí Hernández Saavedra logró inscribir una medida cautelar de anotación de demanda de otorgamiento de escritura pública de compra venta, con fecha veintitrés de julio de dos mil siete, respecto del mismo inmueble tramitada en el expediente N° 475-2007, empero, lo antes acotado debe concordarse con lo regulado en el artículo 2022 del Código Civil que establece que ante la oposición de la inscripción registral de un derecho real con un derecho de distinta naturaleza, prevalece el derecho real; lo que revela que la sentencia de vista sobre este aspecto también ha cumplido con realizar un análisis argumentativo.

SÉTIMO: Con relación a las causales referidas al artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil; el principio de legalidad; la accionante refiere que se ha dado una interpretación errónea de los artículos 949 y 1135 del Código Civil; además, la causal respecto a la vulneración de los artículos 2012, 2014 y 2022 del Código Civil; es pertinente señalar que dichos preceptos legales indican que:

Artículo 949.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

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 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.

Artículo 2012.- Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

Artículo 2014.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

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.

Artículo 2016.- La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

OCTAVO: Así, de lo actuado en autos se tiene que la Cooperativa Agraria de Trabajadores San Juan Limitada celebró un Contrato de Adjudicación¹² a favor de don Juan José Hernández Saavedra e Iriam Gloria Esquén Rentería con fecha veinticuatro de junio de mil novecientos ochenta y nueve, respecto al Predio “Cabo Verde”, ubicado en el Valle de Jequetepeque, distrito de Pacanga, provincia de Chepén, departamento de La Libertad con U.C. N° 11598, Parcela doscientos treinta y uno, con un área de dos punto treinta y tres hectáreas, conforme es de verse del Contrato de Adjudicación y de la Partida N° 04004399, corriente a folios cuatro a seis y dieciocho, respectivamente; posteriormente, mediante el procedimiento establecido por Ley N° 27161 el Pett procedió a rectificar el área y linderos del inmueble en dos punto cinco mil novecientos treinta y ocho hectáreas, asimismo, se recodifica la U.C. N° 08259, conforme se observa a folios diecinueve, lo cual fue inscrito en la Partida N° 04004399, después de ello con fecha veinte de setiembre de mil novecientos noventa y nueve los emplazados Juan José Hernández Saavedra y su esposa Iriam Gloria Esquén Rentería venden a la co-emplazada Ysabel Noemí Hernández Saavedra (hermana de Juan José) el inmueble sub litis, mediante minuta de compra venta, legalizada ante el Juez de Paz de Única Nominación del Distrito de Pacanga, tal como es de verse de las copias certificadas, que corren anexas, del expediente N° 475-2007 sobre otorgamiento de escritura pública, obrante a folios dos; luego con

¹² Ver folios 04 del expediente principal.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

fecha doce de enero de dos mil, falleció Iriam Gloria Esquén Rentería, la esposa del emplazado Juan José Hernández Saavedra; posteriormente mediante el procedimiento establecido por Ley N° 27 161 el Pett procedió a rectificar el área y linderos del inmueble en dos punto cinco mil novecientos treinta y ocho hectáreas, asimismo, se recodifica la U.C. N° 08259, conforme se observa a folios diecinueve, lo cual fue inscrito en la Partida N° 04004399, con fecha veintidós de noviembre de dos mil seis; consecutivamente, el seis de junio de dos mil siete, los demandados Juan José Hernández Saavedra y Carla Irian Hernández Esquén, vendedores promitentes, realizan una promesa de venta a Esperanza Martina Lezama Arroyo, compradora accionante, sobre el inmueble materia de litis, siendo que los vendedores promitentes se obligaban a vender el inmueble en mención, siempre que la compradora cancele y levante por su cuenta la hipoteca que pesa sobre dicha parcela desde el año mil novecientos noventa y siete, cumplido ello los vendedores se obligaban a extender la respectiva escritura pública de compraventa, como se observa a folios nueve, luego con fecha trece de junio de dos mil siete, se efectúa la escritura pública de Cancelación de Crédito y Levantamiento de Hipoteca en forma unilateral, siendo otorgada por la Compañía Agrícola Ganadera Santa María Sociedad de Responsabilidad Limitada a favor de Juan José Hernández Saavedra e Iriam Gloria Esquén Rentería, como se aprecia a folios catorce; después con fecha dieciocho de junio de dos mil siete, se concreta la escritura pública de compraventa que otorgan Juan José Hernández Saavedra y Carla Irian Hernández Esquén, a favor de Esperanza Martina Lezama Arroyo, la demandante, respecto al inmueble sub litis, tal como aparece a folios dos, siendo que el veintitrés de julio de dos mil siete, mediante asiento N° D00001, en la Partida N° 04004399, corriente a folios veinte, se inscribió en los Registros Públicos la medida cautelar de anotación de demanda, pues, por resolución judicial número dos, de fecha dieciocho de julio de dos mil



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

siete el Juzgado Mixto de Chepén ordenó la anotación de la demanda de otorgamiento de escritura pública, sobre el inmueble, en los seguidos por la codemandada Ysabel Noemí Hernández Saavedra contra su hermano el codemandado Juan José Hernández Saavedra y otro en el Expediente N°475-2007, luego de ello con fecha dieciséis de agosto de dos mil siete, se inscribió en el asiento C00001 de la Partida N° 040 04399, la traslación de dominio por sucesión intestada en donde Carla Irian Hernández Esquén adquiere los derechos y acciones que le correspondían a Iriam Gloria Esquén Rentería sobre el predio rústico materia de litis, por último, el veintitrés de agosto de dos mil siete, se inscribió la compra venta a través de la cual la demandante Esperanza Martina Lezama Arroyo, adquirió el derecho de propiedad del predio rústico materia de litis, en mérito a la compraventa otorgada por sus anteriores propietarios Juan José Hernández Saavedra y Carla Irian Hernández Esquén.

NOVENO: De lo expuesto, se aprecia que ambas partes tienen un título de propiedad, por un lado la parte demandante, quien adquirió la propiedad del predio sub litis mediante escritura pública de compra venta de fecha dieciocho de junio de dos mil siete, inscrita en Registros Públicos con fecha veintitrés de agosto de dos mil siete, tal como se verifica a folios veintidós; y por otro lado, la codemandada Ysabel Noemí Hernández Saavedra quien tiene una minuta de compra venta del predio sub litis celebrado con los propietarios registrales del bien con fecha veinte de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, el cual goza de fecha cierta, siendo que contra los anteriores propietarios registrales han interpuesto una demanda de otorgamiento de escritura pública de compra venta, lo cual ha generado que se emita en dicho proceso una medida cautelar de anotación de demanda, que fue inscrita en Registros Públicos con fecha veintitrés de julio de dos mil siete, tal como se verifica a folios veinte.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

DÉCIMO: Ahora bien, del proceso judicial concluido sobre reivindicación contenido en el expediente número N° 142-2008 se aprecia la minuta de compra venta de fecha veinte de setiembre de mil novecientos noventa y nueve corriente a folios ciento cuarenta y uno del expediente acompañado, título de propiedad que detenta la codemandada Ysabel Noemí Hernández Saavedra, el cual no ha sido inscrito en los Registros Públicos; de otro lado, el título de propiedad de la parte accionante fue inscrito con fecha veintiuno de agosto de dos mil siete en los Registros Públicos, por tanto, resulta de aplicación del principio de prioridad registral regulado en el artículo 2016 del Código Civil.

DÉCIMO PRIMERO: Se debe tener presente también, que la parte accionante tiene una inscripción registral de carácter definitivo (contrato de compra venta de los anteriores propietarios registrales), y de otro lado, la codemandada Ysabel Noemí Hernández Saavedra tiene una medida cautelar de anotación preventiva de demanda de otorgamiento de escritura pública, el cual por su propia naturaleza tiene carácter provisional y no definitiva como el título que detenta la demandante.

DÉCIMO SEGUNDO: Asimismo, de la Resolución Administrativa N° 057-2008-MA-ATDRJ, de fecha cuatro de febrero de dos mil ocho¹³, obrante a fojas veinticuatro, los recibos de pago por impuesto predial y las declaraciones juradas de autovalúo de los años dos mil siete y dos mil ocho¹⁴, se acredita que la demandante es quien se encuentra inscrita en el padrón de usuarios agrícolas del sector de riego de Pacanga y quien viene pagando los respectivos tributos municipales; de igual forma, es la

¹³ Ver folios 24 del expediente principal.

¹⁴ Ver folios 25 a 30 del expediente principal.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

accionante quien ha desplegado una conducta con ánimo de propietaria respecto a la hipoteca que pesaba sobre el predio sub litis, pues, ha sido esta quien ha cumplido con el pago de la deuda para efectos de levantar dicho gravamen, tal como se verifica a folios catorce.

DÉCIMO TERCERO: La accionante en los fundamentos de hecho números seis y diez de su demanda manifiesta que los demandados en el mes de enero de dos mil ocho, en forma violenta la han despojado de la posesión del predio sub litis, argumento que no ha sido desvirtuado por la codemandada Ysabel Noemí Hernández Saavedra, quien en su contestación de demanda declara que se encuentra administrando, conduciendo y en posesión del predio; y en el caso de los otros codemandados se encuentran rebeldes, lo cual genera presunción legal relativa de veracidad sobre los hechos alegados en la demanda respecto a estos dos últimos, conforme al artículo 461 del Código Procesal Civil.

DÉCIMO CUARTO: Cabe agregar que en la audiencia de pruebas en el expediente acompañado sobre reivindicación, en el acta de audiencia de pruebas corriente a folios ciento cincuenta y seis, ante la pregunta realizada a la codemandada Ysabel Noemí Hernández Saavedra *“Para que diga: que si es verdad que resulta completamente probada la incompatibilidad de los contratos de arrendamiento de las campañas agrícolas de arroz de los años dos mil cuatro, dos mil cinco, dos mil seis, dos mil siete, con la fecha de su contrato de compra venta de fecha veinte de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, esto es, como explica la siembra, cosecha y comercialización del arroz con los molinos de la zona producidos por el predio sub materia, producido por gente extraña como el señor Manuel Absalón Chávez Castañeda y Manuel Porfirio Montero, a su propiedad adquirida en el año mil novecientos noventa y nueve”* ante ello, respondió *“Que, en ningún momento ha habido terceras personas, porque el que ha administrado su terreno ha sido su hermano Juan José Fernández Saavedra en*



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

las campañas agrícolas referidas”; lo que corrobora que en el plano de la realidad y el quehacer cotidiano la codemandada no tenía una conducta de propietaria.

DÉCIMO QUINTO: En tal sentido, habiéndose determinado que el derecho de propiedad que la actora tiene sobre el predio materia de litis goza de preferencia sobre el derecho de propiedad de la codemandada en atención al principio de prioridad registral regulado en el artículo 2016 del Código Civil, el cual debe concordarse con el artículo 2022 del citado texto legal que prescribe que cuando se opone la inscripción registral de derechos de diferente naturaleza a un derecho real, prevalece este último, por tanto, a la actora le corresponde usar y disfrutar dicho predio conforme a las facultades que otorga el artículo 923 del Código Civil.

DÉCIMO SEXTO: En consecuencia, al haberse estimado la infracción normativa de carácter material, recaída en los artículos 2016 y 2022 del Código Civil, carece de objeto emitir pronunciamiento respecto de las demás causales, por lo que corresponde a esta Sala Suprema casar la sentencia de vista y actuando en sede de instancia revocar la sentencia apelada que declara infundada la demanda, y reformándola declarar fundada en parte la demanda, únicamente respecto de la pretensión principal de mejor derecho de propiedad y la primera pretensión accesoria de reivindicación, no pudiéndose emitir pronunciamiento respecto a la segunda pretensión accesoria de pago por concepto de frutos al no ser materia de denuncia casatoria, entendiéndose que dicho extremo tiene la condición de ejecutoriado, ello de acuerdo a la facultad conferida por la parte pertinente del artículo 396 del Código Procesal Civil.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

IV. DECISIÓN:

Por estas consideraciones; declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Esperanza Martina Lezama Arroyo, con fecha veintisiete de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos ocho; en consecuencia: **CASARON** la sentencia de vista de fecha once de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos setenta y tres, y actuando en sede de instancia, **REVOCARON** la sentencia apelada de fecha quince de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos veintisiete, que declaró **infundada** la demanda, y **Reformándola** la declararon **FUNDADA EN PARTE**, únicamente respecto de la pretensión principal de mejor derecho de propiedad y la primera pretensión accesorio de reivindicación, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución; en los seguidos por Esperanza Lezama Arroyo contra Clara Irian Hernández Esquén y otros, sobre mejor derecho de propiedad y otros; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, conforme a ley; y, los devolvieron. **Interviene como ponente el señor Juez Supremo Pariona Pastrana.**

S.S.

PARIONA PASTRANA

RUEDA FERNÁNDEZ

TOLEDO TORIBIO

BUSTAMANTE ZEGARRA

Jah/cda.

EL VOTO EN DISCORDIA DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO ARIAS LAZARTE, ES COMO SIGUE:-----



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

El Juez Supremo que suscribe comparte la ponencia en lo que se refiere a la causal procesal, en el sentido que se declare infundada; sin embargo, emite voto en discordia en cuanto se refiere a las causales materiales, sustentándose en los argumentos que a continuación se menciona:

1. La demandante sostiene que la Sala Superior ha interpretado erróneamente los artículos 949 y 1135 del Código Civil; además, denuncia que ha infraccionado los artículos 2012, 2014 y 2022 del mismo cuerpo legal.

2. Sobre el particular, se tiene que la sentencia de vista, en su sexto fundamento, *in fine*, precisa como argumento adicional, que podría identificarse como un argumento de “mayor abundamiento”, que [...] *denotándose también en este extremo que la adquisición de la propiedad inmueble sub litis estaba a lo previsto en el artículo 1135 del Código sustantivo [...].*

3. En tal sentido, corresponde precisar que dicho argumento no constituye la *ratio decidendi*¹⁵ de la sentencia de vista; por el contrario, podría identificarse como un *obiter dicta*¹⁶, prescindible como argumento sin que se afecte lo decidido en el fallo, toda vez que dicha norma más que mal interpretada no resulta aplicable al caso de autos, en tanto el caso concreto no se subsume en la regla de dicha norma que señala:

“Artículo 1135.- Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se

¹⁵ Ratio Decidendi. Es una expresión latina, que significa literalmente en español “razón para decidir” o “razón suficiente”. Hace referencia a aquellos argumentos en la parte considerativa de una sentencia o resolución judicial que constituyen la base de la decisión del tribunal acerca de la materia sometida a su conocimiento.

¹⁶ Obiter Dictum (o en plural, obiter dicta) es una expresión latina que literalmente en español significa “dicho de paso”. Hace referencia a aquellos argumentos expuestos en la parte considerativa de una sentencia o resolución judicial que corroboran la decisión principal, pero carecen de poder vinculante, pues su naturaleza es meramente complementaria.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

prefiere al acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua”

4. En efecto, los hechos del caso no muestran el supuesto de “conurrencia de diversos acreedores a quienes el mismo deudor se haya obligado a entregar el bien *sub litis*, por lo siguiente:

a). Los propietarios registrales del bien *sub litis* fueron los señores Juan José Hernández Saavedra y doña Irian Gloria Esquen Rentería (en adelante **co propietarios primigenios**). Así consta inscrito en la ficha 3675 del Registro de Propiedad Inmueble de Predios Rústicos de la Región de La Libertad, como consta de folios sesenta y tres del acompañado.

b). Los **co propietarios primigenios**, según minuta de compraventa de fecha veinte de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, obrante a fojas ciento cuarenta del expediente acompañado, que tiene legalización de firmas y cuya demanda de otorgamiento de escritura pública data del cinco de junio de dos mil siete, anotada en el registro de la propiedad inmueble el dieciocho de julio de dos mil siete, según consta del Expediente N° 2007-475, transfieren la propiedad del bien *sub litis* en favor de la demandada Ysabel Hernández Saavedra quien sustenta su contradicción a la demanda afirmando que es propietaria del bien *sub litis*. En este contrato de compraventa (en adelante **compraventa remota**) intervienen como parte **vendedora** (deudores) los señores Juan José Hernández Saavedra y doña Irian Gloria Esquen Rentería, por derecho propio y en su condición de titulares registrales del predio *sub litis* y como **compradora** (acreedora) la demandada Ysabel Hernández Saavedra.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

c). Un dato relevante es que, de los deudores de la demandada, uno de ellos, doña Irian Gloria Esquen Rentería, falleció el doce de enero de dos mil, tal como consta de la Partida N° 11003425, de fojas setenta y seis del expediente acompañado, de modo que si dicha causante transfirió en vida por compraventa sus acciones y derechos que tenía sobre el bien *sub litis* en favor de la demandada, según minuta de fecha veinte de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, la misma que tiene fecha cierta al haber sido certificadas las firmas por el Juez de Paz, según fojas ciento cuarenta y ciento cuarenta y uno del acompañado, también le otorga fecha cierta a dicho documento el propio hecho del fallecimiento de la co vendedora, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 245 incisos 1,3 y 5 del Código Procesal Civil, ya no podría volver a transferir dicho patrimonio por acto de muerte.

d). Si ello es así, la fallecida co propietaria no podía transmitir por sucesión, en favor de su hija Carla Irian Hernández Esquen, su derecho de propiedad sobre el bien *sub litis*, dado que en vida había vendido dicho bien en favor de la demandada. En efecto, conforme al artículo 660 del Código Civil la transmisión sucesoria solo alcanza al patrimonio que tiene la causante en vida, y no aquello que ya no es de su propiedad al tiempo de su muerte. En efecto, quien ya no es propietario no puede derivar derecho alguno vía sucesión, ni los herederos pueden adquirir derecho alguno que no le perteneció a la causante.

e). No obstante lo antes señalado, con fecha veintisiete de julio de dos mil siete, es decir siete años después del referido fallecimiento, doña Carla Irian Hernández Esquen, quien es hija de la deudora fallecida, sigue un procedimiento de sucesión intestada y la declaran única y universal heredera de doña Irian Gloria Esquen Rentería, según consta de la Partida N°



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

11003425, que obra a folios veinticinco, e inscribe la traslación del derecho de propiedad por sucesión sobre las acciones y derechos que fueron de su causante con fecha catorce de agosto de dos mil siete según consta de la Partida N° 04004399, obrante a fojas veintiséis, pese a que, como ha quedado dicho, su causante transfirió en vida y por acto oneroso la propiedad de tales acciones y derechos en favor de la demandada.

f). Es en este contexto, que la demandante manifiesta haber adquirido la propiedad del bien *sub litis* por minuta de compraventa¹⁷ de fecha seis de junio de dos mil siete (en adelante **compraventa próxima**), elevado a escritura pública el dieciocho de junio de dos mil siete e inscrito el veintiuno de agosto de dos mil siete, en el cual intervienen como parte **vendedora** (deudores) los señores Juan José Hernández Saavedra y doña Carla Irian Hernández Esquen (en adelante **copropietarios por sucesión**) y como **compradora** (acreedora) la demandante Esperanza Lezama Arroyo.

g). Como puede apreciarse no hay pluralidad de acreedores respecto de un mismo deudor, dado que el deudor (vendedor) de la demandante (**los copropietarios por sucesión**), no es el mismo deudor (vendedor) de la demandada (los **copropietarios primigenios**). El deudor de la demandada son los co propietarios primigenios, quienes transfirieron la propiedad del bien *sub litis* por derecho propio y de modo oneroso, mientras que los deudores de la demandante están integrados por los copropietarios por sucesión quienes también han vendido la propiedad de la que dicen ser titulares.

h). Más aún, a la fecha en que los **copropietarios por sucesión** celebran el contrato de venta en favor de la demandante, la heredera Carla Irian

¹⁷ Fojas 9 a 11 del expediente principal



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

Hernández Esquen aún no había sido declarada heredera de la deudora fallecida Irian Gloria Esquen Rentería, ni había inscrito su condición de heredera en el registro público lo que ocurrió recién el veintisiete de julio de dos mil siete, por tanto, aún no había fe registral pública que le respalde en la medida que la trasmisión de la propiedad por sucesión fue inscrita recién el catorce de agosto de dos mil siete.

i). De otro lado, se denuncia vulneración de los artículos 2012, 2014 y 2022 del Código Civil afirmando que no se ha evaluado dentro de la motivación, porque según las fechas que figuran en la sentencia de vista, se evidencia que el derecho de propiedad y de gravamen con una hipoteca fue público, siendo que la parte demandada nunca reclamó derecho de propiedad y facilitó que la recurrente proceda a cancelar la deuda de la hipoteca y pagar la diferencia del valor por el terreno, previo saneamiento del mismo para que se le transfiera, siendo que la publicidad jurídica registral, fue creada por el Estado para reemplazar a la publicidad posesoria porque este dejó de ser adecuada para satisfacer la necesidad de certidumbre en la contratación y otorgar seguridad jurídica a la misma. A lo que añade que lo actuado de buena fe es conforme al artículo 2014 del Código Civil y que debe distinguirse según el artículo 2022 del Código Civil que la inscripción de la compraventa es oponible frente al embargo inscrito con anterioridad.

j). En lo que se refiere a la infracción del artículo 2012 del Código Civil sostiene la recurrente que el derecho de propiedad y de gravamen (hipoteca) fue público y que la demandada no reclamó nunca dicha propiedad. Sobre el particular, es oportuno señalar que el derecho de propiedad de los ***copropietarios primigenios*** se encontraba inscrito en la ficha 3675 del Registro de Propiedad Inmueble de Predios Rústicos de la Región de La Libertad, como consta a fojas setenta y tres del acompañado. Dicha



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

inscripción data del veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y siete, por lo que en la fecha en que la demandada celebra el contrato de compraventa del bien *sub litis*, según minuta de fojas ciento cuarenta, de fecha veinte de siembre de mil novecientos noventa y nueve (**compraventa**), lo hacía sobre la base de la fe pública registral a que se refiere el artículo 2012 del Código Civil.

k). No obstante, la demandada no inscribió su contrato de compraventa en el Registro Público, situación que dio lugar para que los nuevos copropietarios los señores Juan José Hernández Saavedra y Carla Irian Hernández Esquen celebren, aproximadamente ocho años después, un contrato de compraventa del mismo inmueble a favor de la ahora demandante.

l). Es importante precisar que este segundo contrato de compraventa tiene como fecha de celebración el dieciocho de junio de dos mil siete, según minuta contenida en la escritura pública de la misma fecha, obrante de fojas ocho a nueve del acompañado, recién con fecha posterior, es decir el veintisiete de julio de dos mil siete, se inscribe en la Partida Registral N° 11003425, del registro de sucesión intestada, conforme copia literal obrante a fojas veinticinco del acompañado, que quien aparecía como co vendedora en dicho contrato de compraventa, doña Carla Irian Hernández Esquen había sido declarada heredera de doña Irian Gloria Esquen Rentería. Habiéndose trasladado esta inscripción de la sucesión intestada al Registro de Propiedad Inmueble, Partida N° 04004399, obrante a fojas veintiséis del acompañado, recién el catorce de agosto de dos mil siete, fecha en que se presentó el título a la oficina registral para su inscripción.

m). Lo que no ha dicho la demandante es que la demandada, el veinticinco de junio de dos mil siete, según consta a fojas once del expediente



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

acompañado N° 475-2007-0-1603-JM-CI-01, interpuso demanda de otorgamiento de escritura pública sustentando en que por minuta de fecha veinte de setiembre de mil novecientos noventa y nueve (compraventa remota) había adquirido la propiedad del bien *sub litis*.

n). Dicha demanda de otorgamiento de escritura pública fue anotada en la partida N° 04004399 del Registro de Propiedad Inmueble, según obra a fojas doscientos cincuenta y cinco del acompañado, con fecha dieciocho de julio de dos mil siete, es decir, antes de que el contrato de compraventa de la demandante haya ingresado al registro público, incluso antes de que la copropietaria por sucesión, doña Carla Irian Hernández Esquen, haya inscrito su condición de heredera en el Registro Público de Sucesión Intestada.

o). Esto quiere decir, que la demandante, antes de presentar su contrato de compraventa al Registro Público para ser inscrito, conocía sobre la base de lo previsto en el artículo 2012 y 2014 del Código Civil, que la demandada estaba reclamando la titularidad del inmueble a los **co propietarios primigenios**, por consiguiente tuvo pleno conocimiento que la demandada había adquirido con anterioridad, el veinte de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, la propiedad del inmueble *sub litis* de sus anteriores copropietarios como son la señora Irian Gloria Esquen Rentería y Juan José Hernández; por tanto, tal situación nos lleva a considerar que cuando la ahora demandante presenta su título (**compraventa próxima**) al Registro Público el veintiuno de agosto de dos mil siete, como consta del asiento C00002 del rubro título del dominio de la Partida N° 04004399, obrante a fojas veintidós del expediente principal, ya tenía pleno conocimiento de que la propiedad del bien inmueble lo reclamaba la demandada, por tanto el principio de buena fe se desvanece.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

p). Más aun, no podría invocar solo en su beneficio su condición de tercero que adquirió a título oneroso el derecho de personas que aparecían en el registro con facultad para otorgarlo, debido a que en esa misma condición se encuentra la demandada, quien también adquirió la propiedad del bien *sub litis* de personas que según el Registro tenían facultades para disponer de la titularidad del inmueble.

q) Por último, en lo que se refiere a la ineficacia del artículo 2022 del Código Civil, transcribiendo una parte de la Casación N° 4 18-2013 AREQUIPA, refiere la recurrente en el recurso de casación que el conflicto entre un derecho real y un embargo inscrito con anterioridad debe prevalecer el derecho de propiedad inscrito, y que el derecho de propiedad no inscrito no goza de los privilegios que otorga el registro público.

r) Al respecto debe considerarse que en el caso de autos no nos encontramos dentro del supuesto del artículo 2022 del Código Civil, que establece 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 aquel a quien se opone.

s) En el caso de autos, si bien la anotación de demanda, regida por el artículo 673 del Código Procesal Civil, tiene naturaleza cautelar, no obstante, se distingue de un embargo, en la medida que estas anotaciones [...] si bien no impiden la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida [...] siendo este el caso de la demandada.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD

t) Es decir, en el presente caso no está en conflicto derechos de distinta naturaleza, como podía ser el derecho real con un derecho personal, por el contrario, es manifiestamente claro que se encuentra en conflicto los derechos reales que ambas partes invocan sobre el bien *sub litis*.

u) Finalmente, el hecho de que la demanda de otorgamiento de escritura pública interpuesta por la demandada se haya anotado y publicitado en el registro con anticipación que ingrese al Registro Público el contrato de compraventa de la demandante permite relativizar la buena fe de esta, en tanto que persistió en inscribir su título a pesar de tener conocimiento que su co vendedora doña Carla Irian Hernández Esquen no podía haber heredado los derechos y acciones de una copropiedad que su madre (causante) en vida había dispuesto por contrato de compraventa en favor de la demandada.

Fundamentos por los cuales, **MI VOTO** es porque se declare **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Esperanza Martina Lezama Arroyo, con fecha veintisiete de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos ocho; en consecuencia, **NO SE CASE** la sentencia de vista de fecha once de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos veintisiete; en los seguidos por la Esperanza Marina Lezama Arroyo contra Carla Irian Hernández Esquen y otros, sobre mejor derecho de propiedad y otros; **SE DISPONE** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano” conforme a ley; y se *devuelva*. **Interviene el Juez Supremo: Arias Lazarte.-**

S.S.

ARIAS LAZARTE

Mv/spa



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 20227 – 2017
LA LIBERTAD