



Litisconsorcio necesario: El fundamento central del litisconsorte necesario radica en que hay relaciones jurídicas sustanciales sobre las cuales no es posible pronunciarse por partes, fraccionándolas o calificándolas sólo respecto de algunos de los sujetos, porque la decisión comprende y obliga a todos. En estos casos la presencia en el proceso de todos los sujetos vinculados a esa relación se hace indispensable a fin de que la relación jurídico procesal quede completa y sea posible decidir sobre el fondo de ella.

Lima, trece de enero del dos mil veintidós.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; con los expedientes acompañados; vista la causa número 940-2020, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante **Wuilmar Arcadio Quintana Avalos**, obrante a fojas quinientos noventa y siete, contra la sentencia de vista de fecha veintitrés de setiembre de dos mil diecinueve obrante a fojas quinientos setenta y seis, que **revoca** la sentencia de primera instancia de fecha dos de julio de dos mil dieciocho obrante a fojas cuatrocientos veinte, en los siguientes extremos que declara; **1) Infundada** la reconvencción del codemandado Julio Quea Robles; **reformándola** se declara: **a) Fundada** la reconvencción, respecto de su pretensión principal de nulidad de acto jurídico por causal de fin ilícito de la compraventa de fecha catorce de diciembre de dos mil doce celebrado por María Elizabeth Quintana Luna Victoria Vda. de Utili, Gianfranco Utili Quintana y Renzo Utili Quintana a favor del demandante Wuilmar



Arcadio Quintana Avalos; y, **b) Fundada** la reconvención respecto de su pretensión accesoria de desalojo por ocupación precaria, en consecuencia, se ordena el desalojo de Wuilmar Arcadio Quintana Avalos y todos los ocupantes del inmueble ubicado en la calle Omicron N° 460 (ingreso vehicular) y N° 448 (ingreso principal) de la urbanización parque internacional de Industria y Comercio - Callao. **2) Fundada** la demanda incoada por Wuilmar Arcadio Quintana Avalos; **reformándola** se declara: **c) Infundada**, la demanda respecto de su pretensión principal de mejor derecho de propiedad; y, **d) Infundada**, la demanda incoada respecto de su pretensión accesoria de nulidad de acto jurídico por causal de fin ilícito de la cesión de derechos de fecha diecisiete de enero de dos mil siete otorgado por Julio Emilio Quea Robles y Zonia Haydee Justo Giura a favor de Fernando Ramon García Belgrano sobre el 50% de acciones y derechos del inmueble ubicado en la calle Ómicron N° 460 (ingreso vehicular) y N° 448 (ingreso principal) de la urbanización parque internacional de Industria y Comercio – Callao.

II. ANTECEDENTES.

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:

1. DEMANDA.

Mediante escrito postulatorio obrante a fojas sesenta y uno, **Wuilmar Arcadio Quintana Avalos**, interpone contra don Fernando Ramón García Belgrano, doña Zonia Haydee Justo Giuria y don Julio Emilio Quea Robles, solicitando: **1) Como pretensión principal**, el mejor derecho de propiedad contra Julio Emilio Quea Robles y otra; y, **2) Como pretensión accesoria**, la nulidad del acto jurídico contenido



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

**CAS.NRO. 940-2020
CALLAO
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

en la cesión de derechos de fecha diecisiete de enero de dos mil siete otorgada por Julio Emilio Quea Robles a Fernando Ramón García Belgrano, sobre el 50% de acciones y derechos del inmueble ubicado en la calle Omicron N° 460 (ingreso vehicular) y N° 448 (ingreso principal) de la urbanización parque internacional de Industria y Comercio - Callao. Funda su pretensión en lo siguiente: **1)** Por Escritura Pública de fecha catorce de diciembre del dos mil doce e inscrita en el asiento C00005 de la Partida N° 70 041499 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao con fecha cuatro de enero de dos mil trece obrante a fojas ciento diez, adquirió el inmueble ubicado en la Calle Ómicron N° 460 (ingreso vehicular) y 488 (ingreso principal) de la Urbanización. Parque Internacional de la Industria y Comercio-Callao, el cual consta de un lote de terreno con un área de 1,000.00 m². de sus anteriores propietarios María Elizabeth Quintana Luna Victoria viuda de Utili, Gianfranco Utili Quintana y Renzo Utili Quintana quienes a su vez fueron declarados propietarios luego de un proceso de Otorgamiento de Escritura Pública de fecha treinta de diciembre de dos mil once (Expediente N° 824-2010), conforme aparece del asiento N° C0000 3 de la referida Partida con fecha siete de marzo de dos mil doce, obrante a fojas siete, en consecuencia la transferencia a favor del demandante fue realizada de buena fe y en base a la fe registral, ya que en los Registros Públicos los vendedores aparecían como legítimos propietarios del inmueble, derecho que fuera reconocido por mandato judicial y que le otorgaba todas las garantías que el inmueble que adquiriría estaba en regla, por lo cual a partir de la fecha se encuentra en posesión del inmueble *sub litis*, en uso de sus atribuciones de propietario; **2)** Con posteridad a dicha compra, los demandados Julio Emilio Quea Robles y doña Zonia Haydee Justo Giuria, logran inscribir a sus nombres el mismo inmueble, por



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

**CAS.NRO. 940-2020
CALLAO
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Mandato Judicial del Sexto Juzgado Civil de esta sede (Exp. N° 4498-2005-0-0701-JR-CI-06), mandato emitido en el proceso seguido en contra de Rafael Milos Espinoza y esposa Hortencia Infantas Faura De Milos, sobre otorgamiento de Escritura Pública la cual se otorgó con fecha veintinueve de enero de dos mil trece obrante a fojas diez; inscrita en el asiento C 0006 de la Partida N° 70041499 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral del Callao con fecha siete de mayo de dos mil trece obrante a fojas tres; **3)** El codemandado Julio Emilio Quea Robles, con fecha trece de junio de mil novecientos setenta y dos, había celebrado con estas personas un contrato de promesa de venta mediante el cual Rafael Milos Espinoza, en calidad de promitente vendedor y para esa fecha propietario del inmueble *sub litis*, casado con doña Hortencia Infantas Faura de Milos, se comprometió a vender el inmueble a Julio Emilio Quea Robles; sin embargo, ante el incumplimiento de los pagos establecidos por parte del promitente comprador Julio Emilio Quea Robles, desistieron de dicha promesa de venta, y con fecha primero de junio del dos mil celebraron un nuevo contrato con don Poliuto Utili Liverani y su cónyuge María Elizabeth Quintana Luna Victoria; **4)** Pese a tener conocimiento de esta transferencia a favor de don Poliuto Utili Liverani y su esposa, y enterado del fallecimiento de don Rafael Milos Espinoza, el codemandado Julio Emilio Quea Robles, sorprendiendo a la autoridad jurisdiccional, en el año dos mil cinco interpone una demanda de otorgamiento de escritura pública del contrato de Promesa de venta del inmueble *sub litis* (Exp N° 4498-2005) otorgándose la Escritura Pública de fecha veintinueve de enero de dos mil trece obrante a fojas diez e inscrito con fecha cinco de mayo de dos mil trece en el asiento C 0006 de la Partida N° 70041499 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral del Callao;



y, **5)** Respecto de su pretensión de nulidad del acto jurídico de cesión de derechos y acciones de fecha diecisiete de enero del dos mil siete a favor de Fernando Ramón García Belgrano se sustenta en el hecho que Quea Robles sin tener derecho de propiedad y sin encontrarse en posesión del predio se habría coludido con un tercero para frustrar el derecho de los legítimos propietarios que se encontraban en posesión del inmueble hace muchos años.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Fernando Ramón García Belgrano, mediante escrito de fojas ciento veintisiete, se apersona al proceso y **contesta** la demanda, alegando lo siguiente; **1)** Respecto del mejor derecho de propiedad, indica que los propietarios primigenios la sociedad conyugal conformada por Rafael Milos Espinoza y Hortencia Infantas vendió a los codemandados Julio Quea y su esposa, el inmueble en *litis*, y ante la negativa de formalizar la transferencia los compradores interpusieron una demanda de otorgamiento de escritura pública Expediente N° 4498-2005 e inscribieron una medida cautelar de anotación de demanda en octubre de dos mil seis; y, **2)** Respecto de la forma y circunstancia como se adquiere el 50% de las acciones y derechos del inmueble materia de *litis* señala que, amparado en la evidente legitimidad y verosimilitud del derecho contenido en los actos mencionados y al amparo de la buena fe registral adquirió el 50% de acciones y derechos del inmueble *sub materia*.

3. RECONVENCIÓN.

Fernando Ramón García Belgrano, mediante escrito a fojas ciento treinta y siete formula **reconvencción**, solicitando como **pretensión principal**, acción **reivindicatoria**; como **pretensiones accesorias**:
a) Que el accionante pague la suma de diez mil soles (S/10,000.00)



por cada mes que use o posea el inmueble; **b)** Que el accionante pague el interés que devengue cada prestación mensual por el uso o posesión del inmueble; y **c)** Se cancele el asiento C00005 de la partida N° 700441499 del registro de propiedad inmueble del Callao donde obra la inscripción del supuesto derecho de propiedad del accionante sobre el inmueble materia de *litis*, fundamentando su pretensiones en lo siguiente:

1) Respecto de la **reivindicación**, el pago por el uso o posesión del inmueble señala que el accionante no es propietario del inmueble pero lo posee, por ello tiene la obligación de reivindicarlo y pagar por su uso o posesión; **2)** El accionante es un poseedor ilegítimo de mala fe porque su supuesto título nace de la escritura pública de compraventa otorgada por el Tercer Juzgado Civil del Callao (Exp 824-10) a favor de Poliuto Utili Liverani y su esposa María Elizabeth Quintana Luna Victoria inscrita con fecha siete de marzo de dos mil doce en el asiento C00003 de la partida registral N° 70041499, lo que significa que registralmente el título de la accionante es más de cinco años posterior al de su transferente; y **3)** Sobre la pretensión accesoria de pagar intereses señala que conforme al artículo 1324 del Código Civil, las obligaciones de dar sumas de dinero devengan intereses legales que fija el Banco Central de Reserva del Perú desde el día que el deudor incurra en mora sin necesidad de que el acreedor pruebe haber sufrido daño alguno.

4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Los demandados de **Julio Emilio Quea Robles y Zonia Haydee Justo Giuria**, mediante escrito obrante a fojas ciento sesenta y seis, **contestan** la demanda, alegando lo siguiente: **1)** Indica que el demandante no puede alegar buena fe en su accionar, pues desde el año dos mil seis corre la anotación de demanda ordenada por el



Sexto Juzgado Civil del Callao en el proceso de otorgamiento de escritura pública incoado por su parte para formalizar el inmueble materia de *litis* inscrita en el asiento D00001 de la partida N° 70041499; **2)** Un hecho que debe conocerse es la existencia de una condena sobre María Elizabeth Quintana Vda. de Utili, de tres años años de prisión suspendida por el Primer Juzgado Penal Transitorio del Callao, expediente 6181-2009, por el delito de contra la fe pública - falsificación de documentos en general - uso de documento falso en agravio de Julio Emilio Quea Robles y contra la Fe Pública - falsedad genérica en agravio del Estado (Municipalidad Provincial del Callao) y el Poder Judicial; y, **3)** Señala que, en el año mil novecientos setenta y dos firmó un contrato de promesa de venta que en realidad era un contrato de compraventa con Rafael Milos Espinoza y esposa Hortencia infantas, los propietarios primigenios, por el cual le vende el inmueble de su propiedad ubicado en calle Ómicron N° 460 (ingreso vehicular) y N° 448 (ingreso principal) de la urbanización parque internacional de Industria y Comercio – Callao, motivo por el cual se inició un proceso de otorgamiento de escritura pública para formalizar dicho acto.

5. RECONVENCIÓN.

Julio Emilio Quea Robles y Zonia Haydee Justo Giuria mediante escrito a fojas ciento setenta y tres, formulan **reconvencción**, solicitando: **a) Como pretensión Principal.** Nulidad de acto jurídico por causal de fin ilícito, consistente en la compraventa de fecha catorce de diciembre de dos mil doce realizada a favor de Wuilmar Arcadio Quintana Avalos; y, **b) Como pretensión Accesorio: desalojo** bajo causal de ocupante precario contra Wuilmar Arcadio Quintana Avalos a fin que dicha persona proceda a desocupar y entregar el predio ubicado en calle Ómicron N° 460 (ingreso



vehicular) y N° 448 (ingreso principal) de la urbanización Parque Internacional de Industria y Comercio – Callao, fundamentando sus pretensiones en los siguientes argumentos: **1)** El demandante adquiere el bien *sub litis* por Escritura Pública de compraventa de fecha catorce de diciembre de dos mil doce; sin embargo, lo importante es que quienes participaron conocían de la existencia de un proceso en trámite por su parte sobre otorgamiento de escritura pública y a pesar de ello iniciaron otro proceso de otorgamiento de escritura pública para hacerse de un bien el cual les pertenece; y, **2)** Respecto de la pretensión accesoria de desalojo por ocupante precario señala que conociéndose la situación indubitable que el señor Wuilmar Arcadio Quintana cuenta con un título espurio pues la propiedad siempre le perteneció, por ello estos hechos no hacen más que dejar en claro que quien ostenta la posesión del bien lo hace de manera precaria, ya que su supuesto derecho nace de actos a todas luces ilegales.

6. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Mediante resolución N° 16 de fecha veinte de octubre de dos mil dieciséis obrante a fojas trescientos cuarenta y tres, se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

Por parte de la demanda, determinar: **1)** Si se dan los presupuestos legales para declarar la nulidad del acto jurídico de compraventa mediante el cual se transfiere la propiedad del inmueble ubicado en la Calle Ómicron número cuatrocientos sesenta y cuatrocientos cuarenta y ocho de la Urbanización Parque Internacional de Industria y Comercio- Callao a favor de Julio Emilio Quea Robles y Zonia Haydee Justo Giuria; **2)** Si se dan los presupuestos legales para declarar la nulidad del acto jurídico de fecha diecisiete de enero de dos mil siete contenido en la llamada



cesión de derechos otorgada por Julio Emilio Quea Robles a favor de Fernando Ramón García Belgrano; **3)** Si procede declarar nulo el acto jurídico constituido por la escritura pública de compraventa otorgada el veintinueve de enero de dos mil trece, ordenado por el Juez del Sexto Juzgado Civil del Callao; **4)** Si procede declarar judicialmente que el accionante tiene mejor derecho de propiedad sobre el inmueble materia de *litis*.

Por parte de las reconvenciones: **5)** Si procede que el accionante reivindique a favor de Fernando Ramón García Belgrano el inmueble materia de *litis*; **6)** Si procede que el accionante le pague la suma de diez mil soles (10,000.00), por cada mes que use o posea el inmueble materia de *litis*, considerando como primer y último días de uso o posesión, respectivamente, el día siguiente a la fecha en que fue notificada con la citada reconvención y el día de la fecha en que recupere la posesión inmediata del inmueble materia de *litis*; **7)** Si procede que el accionante le pague el interés que devengue cada prestación mensual por el uso o posesión del inmueble materia de *litis*, desde el primer mes, que venció treinta días después de ser notificado con su reconvención, hasta su pago efectivo; **8)** Se cancele el asiento C0005 de la partida número 70041499 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao, donde obra inscrito el supuesto derecho de propiedad del accionante; y, **9)** Si procede el desalojo bajo la causal de ocupante precario contra la persona de Wuilmar Arcadio Quintana Avalos, a fin de que dicha persona proceda a desocupar y entregar el inmueble ubicado en la Calle Ómicron número cuatrocientos sesenta y cuatrocientos cuarenta y ocho de la Urbanización Parque Internacional de Industria y Comercio-Callao.



7. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fecha dos de julio de dos mil dieciocho, declara **fundada** la demanda en todos sus extremos incoada por Wuilmar Arcadio Quintana; **Infundada** la reconvención interpuesta por Julio Emilio Quea Robles y esposa Zonia Haydee Justo Giuria; e, **Infundada** la **reconvención** interpuesta por Fernando Ramon García Belgrano, por las siguientes consideraciones:

- 1) De la acción de mejor derecho a la propiedad.** Mediante contrato de compraventa de fecha catorce de diciembre de dos mil doce, el demandante Wuilmar ha adquirido la propiedad del inmueble *sub litis* de buena fe, en razón que los anteriores propietarios mediante sentencia judicial emitido por el Tercer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, fueron declarados propietarios del bien inmueble, encontrándose inscrito su derecho en el asiento C0006 de la referida partida N° 70041 499, de lo que resulta posible concluir que se encuentra también acreditado el derecho de propiedad que ostenta el actor sobre la totalidad del inmueble materia de *litis* (1000 M2), así como que la misma posee un título vigente y debidamente inscrito; **2) De la demanda demandados** se tiene que a fojas diez de autos, obra la copia simple del testimonio de otorgamiento de escritura seguidos por los ahora demandados Julio Emilio Quea Robles y doña Zonia Haydee Justo Giuria contra Rafael Milos y otra sobre otorgamiento de escritura, elevado a escritura pública (con fecha veintinueve de enero de dos mil trece) y su posterior inscripción con fecha tres de mayo de dos mil trece en el registro de la Propiedad Inmueble en la Oficina de Registros del Callao, fecha posterior a la inscripción registral ordenada por el órgano jurisdiccional Tercer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 940-2020
CALLAO
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

fecha siete de marzo de dos mil doce a favor de Poliuto Utili Liverani y su esposa María Elizabeth Quintana Luna Victoria; **3)** Que, este hecho nos permite concluir que los demandados si bien es cierto, que han obtenido sentencia favorable de otorgamiento de escritura, del bien inmueble *sub litis*, esta no puede oponerse a la titularidad obtenida judicialmente e inscrita con anterioridad a la inscripción registral de la misma propiedad con posterioridad a la orden emanada por el Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao; en virtud del principio de primicia registral; de lo que se concluye que el demandante acredita su derecho de propiedad respecto al bien materia de *litis* (1,000 m²), el mismo que ha sido declarado judicialmente, cuya eficacia jurídica es plena; **4)** De la buena o mala fe del accionante, se concluye que al momento de la adquisición del predio *sub litis* por parte del actor, al respecto se debe señalar que al momento de la adquisición del predio *sub litis* por parte de actor, éstos conocían que el área de mil metros cuadrados que los demandados reclaman como suya, fue adquirida mediante contrato de compra venta por el demandante de buena fe de su anterior propietario, corroborada con la inscripción registral del inmueble materia de *litis*, de lo que se concluye que la inscripción obtenida por mandato judicial con fecha posterior a la inscripción registral del mismo inmueble ordenado por el Sexto Juzgado Especializado Civil del Callao, resultando claro su actuar de mala fe, al inscribir un predio como suyo pese a tener conocimiento de que dicho inmueble tenía un titular del derecho de propiedad adquirido conforme a las normas legales de nuestro Código Sustantivo; y, **5)** De la pretensión accesoria, conforme a lo señalado por el artículo 87° del Código Procesal Civil, las pretensiones accesorias corren la suerte de la principal, por lo que habiéndose declarado fundada la demanda de mejor derecho de propiedad, en consecuencia deberá



declararse nulo el contrato de cesión de derechos efectuado por don Julio Emilio Quea Robles, sobre el 50% de sus derechos del inmueble ubicado en la Calle Ómicron números 460 y 448 de la Urbanización Parque Internacional de Industria y Comercio-Callao, provincia y departamento de Lima, inscrita con fecha diecisiete de mayo de dos mil trece.

8. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

Los demandados Julio Emilio Quea Robles y esposa Zonia Haydee Justo Giuria mediante escrito obrante a fojas cuatrocientos sesenta y dos, interponen recurso de **apelación** contra la sentencia de primera instancia, alegando los siguientes agravios: **1)** La resolución emitida hace omisiones inconcebibles, reduciendo el proceso al simple hecho de la prioridad en el tiempo del registro y la supuesta mala fe demostrada por los demandados Julio Quea Robles y Fernando Ramón García Belgrano; **2)** La sentencia apelada no se pronuncia sobre el hecho que ante la negativa de los primigenios vendedores de formalizar la compraventa a su favor se vio en la necesidad de iniciar el proceso de otorgamiento de escritura pública y si bien la sentencia es del año dos mil once, desde el año dos mil seis corría inscrita en el asiento D00001 de la partida N° 7004 1499, la anotación de demanda ordenada en el proceso de otorgamiento de escritura pública, de tal manera que el ahora demandante sabía y conocía de su derecho de propiedad, pues el proceso de otorgamiento de escritura pública no tiene por finalidad conceder o reconocer un derecho de propiedad sino solo otorgar la formalidad a quien ya ostenta ese derecho; y, **3)** Se ha omitido hecho del precio pactado en el contrato de compraventa por el cual supuestamente dice el demandante haber adquirido el bien, el precio pagado fue de ochenta mil soles (S/.80,000.00), es decir, un precio irrisorio para un



bien que tiene 1,000 m² y que se ubica en el Parque Internacional de la Industria y el Comercio del Callao.

9. SENTENCIA DE VISTA.

Los Jueces Superiores de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, expiden la sentencia de vista de fecha veintitrés de setiembre de dos mil diecinueve obrante a fojas quinientos setenta y seis, que **revoca** la sentencia de primera instancia de fecha dos de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas cuatrocientos veinte, en **los extremos** que declara: **1) Infundada** la reconvencción del codemandado Julio Quea Robles; **reformándola** se declara: **a) Fundada** la reconvencción, respecto de su pretensión principal de nulidad de acto jurídico por causal de fin ilícito de la compraventa de fecha catorce de diciembre del dos mil doce celebrado por María Elizabeth Quintana Luna Victoria viuda de Utili, Gianfranco Utili Quintana y Renzo Utili Quintana a favor del demandante Wuilmar Arcadio Quintana Avalos; y, **b) Fundada** la reconvencción respecto de su pretensión accesoria de desalojo por ocupación precaria, en consecuencia, se ordena el desalojo de Wuilmar Arcadio Quintana Avalos y todos los ocupantes del inmueble ubicado en la calle Omicron N°460 (ingreso vehicular) y N° 448 (ingreso principal) de la urbanización parque internacional de Industria y Comercio - Callao. **2) Fundada** la demanda incoada por Wuilmar Arcadio Quintana Avalos; **reformándola** se declara: **c) Infundada**, la demanda incoada respecto de su pretensión principal de mejor derecho de propiedad; y, **d) Infundada**, la demanda incoada respecto de su pretensión accesoria de nulidad de acto jurídico por causal de fin ilícito de la cesión de derechos de fecha diecisiete de enero de dos mil siete otorgado por Julio Emilio Quea Robles y Zonia Haydee Justo Giura a favor de Fernando



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

*CAS.NRO. 940-2020
CALLAO
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD*

Ramon García Belgrano sobre el 50% de acciones y derechos del inmueble ubicado en la calle Ómicron N°460 (ingreso vehicular) y N° 448 (ingreso principal) de la urbanización parque internacional de Industria y Comercio – Callao, fundamentando la decisión en lo siguiente: **1)** Que, la compraventa entre la sociedad Utili Quintana y el señor Wuilmar Arcadio Quintana Avalos, carece de buena fe, debido a que ésta se realizó posteriormente y con conocimiento de la anotación de demanda sobre el proceso de otorgamiento de escritura pública incoada por Julio Quea y otro, contra Rafael Milos y Hortencia Infantas, quienes eran los mismos vendedores a quienes la referida había adquirido el inmueble, por ello al hacer un estudio de títulos como lo señala el demandante Wuilmar Quintana Avalos también debió considerar lo contenido en el Asiento D00001 de la partida registral N°70041499, respecto de la anotación de demanda. De lo cual no puede argumentar desconocimiento pues por Principio de Publicidad establecido en el artículo 2012 del Código Civil, se presume que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones en registros públicos; **2)** Es pertinente considerar que como señala el reconviniente demandado Julio Emilio Quea Robles obrante a fojas ciento setenta y cuatro existe una premura de la venta de la sociedad Utili Quintana, quienes luego de estar litigando por más de dos años para que se le otorgue la escritura del bien y tener la propiedad, en menos de un año deciden vender el inmueble a un precio de ochenta mil soles (S/. 80,000.00), el cual es un precio muy por debajo de su valor comercial de venta; **3)** Asimismo, respecto del precio al examinar este acto jurídico de compraventa de fecha trece de diciembre de dos mil doce tenemos que el precio de ochenta mil soles (S/.80,000.00) fijado en la cláusula tercera de la compraventa (folio 7 del expediente acompañado 1080-2013-21 -0701 -Jr-CI-04), no se condice al valor que en el autoavalúo dos mil ocho emitido por



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

*CAS.NRO. 940-2020
CALLAO
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD*

la Municipalidad del Callao (fojas trescientos veinticinco del expediente acompañado 1080- 2013-69-0701-JR-CI-04) en el cual se muestra que el valor del inmueble en el año dos mil ocho era de ciento diez mil novecientos treinta y dos soles con noventa y seis céntimos (S/ 110,932.96); **4)** En ese orden de ideas se aprecia también que el precio de venta real de mercado para un inmueble de 1,000 m², como podemos observar en el cuadro extraído del estudio sobre El Mercado de las Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana y Callao, realizada por la Cámara Peruana de la Construcción el año dos mil doce, el precio de las construcciones son mayores a los doscientos mil soles (S/ 200,000.00), por lo cual el precio de ochenta mil soles (S/ 80,000.00) hace denotar que la finalidad de este monto fue una transferencia con el fin ilícito que sea adquirido por un tercero que intente oponer buena fe registral en su adquisición; **5)** Un hecho que es pertinente analizar en la conducta de los vendedores de este acto jurídico del cual se pide la nulidad por fin ilícito es el antecedente que tiene la vendedora María Elizabeth Quintana Vda. de Utili, pues en el tercer tomo del cuaderno acompañado Exp.Nº1080-2013-60-0701-JR-CI-01, obra una sentencia (folios mil veintiuno/mil veintinueve) en contra de esta vendedora, en la cual se señala en el punto 12 que utilizó documentos falsos en noviembre del dos mil ocho en el proceso por otorgamiento de escritura pública seguido por el agraviado Julio Emilio Quea Roble contra Rafael Milos Espinoza, presentando conjuntamente con el escrito de apersonamiento, los recibos de fecha treinta y uno de octubre del dos mil y dieciséis de noviembre del dos mil suscrito por Rafael Milos Espinoza, extinto el primero de octubre del dos mil, documentos falsos que sería imposible al fallecido sellar y firmar, con el propósito de usar estos documentos de mala fe y obtener un beneficio sorprendiendo al órgano



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

CAS.NRO. 940-2020

CALLAO

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

jurisdiccional y en perjuicio de Quea Robles; **6)** También presentó el formulario de baja de oficio N° 625-2008 con fecha veinte de agosto del dos mil ocho a nombre de Rafael Milos Espinoza, pero suscrito por la procesada, adjuntando copia simple de la minuta del extinto Rafael Milos Espinoza cuyo deceso ocurrió el primero de octubre del dos mil, sentenciándola a cuatro años de pena privativa de la libertad, suspendida por tres años, al pago de ciento ochenta días multa y trescientos nuevos soles de reparación civil. De lo que se concluye de forma indiciaria que los vendedores del ahora demandante Wuilmar Arcadio Quintana Avalos actuaron con mala fe y de forma ilícita al realizar el acto jurídico de compraventa a su favor para tratar de legitimar con buena fe a un tercero adquirente; **7)** Por tanto, ante las razones expuestas, se declara la nulidad de la escritura pública de compra venta de fecha catorce de diciembre de dos mil doce por la causal del inciso 4 del artículo 219 del Código Civil para que no surta efectos, por ello la pretensión principal de la reconvención, sobre nulidad de acto jurídico, debe ser declara fundada; **8)** Respecto de la pretensión accesoria de la reconvención sobre desalojo por ocupación precaria y estando lo resuelto en la pretensión principal sobre la nulidad del acto jurídico de la compraventa realizada a favor del demandado Wuilmar Arcadio Quintana Avalos, es pertinente ahora evaluar que el reconvenido no cuenta con ningún título que le genere protección frente al reclamante deviniendo en precario; **9)** Dando cuenta de los agravios respecto de la pretensión principal de mejor derecho de propiedad del demandante Wuilmar Arcadio Quintana Avalos y la nulidad de acto jurídico de la cesión de derechos entre Julio Emilio Quea Robles y Fernando Ramon García Belgrano. De lo expuesto anteriormente se concluye contrariamente a lo expuesto en la sentencia venida en grado, que el demandante respecto de su



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

CAS.NRO. 940-2020

CALLAO

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

pretensión principal de mejor derecho de propiedad carece de buena fe registral, porque el acto jurídico contenido en la compraventa de fecha catorce de diciembre del dos mil doce realizada por María Elizabeth Quintana Luna Victoria Vda. de Utili, Gianfranco Utili Quintana y Renzo Utili Quintana a favor del demandante Wuilmar Arcadio Quintana Avalos, inscrita en el asiento C00005 de la partida 700041499 del registro de predios, ha tenido el fin ilícito de transferir el inmueble a un tercero para tratar de obtener buena fe registral. En ese sentido, se ha declarado en la presente sentencia la nulidad del acto jurídico compraventa de fecha catorce de diciembre de dos mil doce, realizada por María Elizabeth Quintana Luna Victoria Vda. de Utili, Gianfranco Utili Quintana, Renzo Utili Quintana y el demandante Wuilmar Arcadio Quintana Avalos, pues en consecuencia ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble señalada en el artículo 1135 del Código Civil, el contrato de compraventa del demandante ha sido declarado nulo por fin ilícito y no tener buena fe, por tanto se debe preferir al acreedor de buena fe, Julio Emilio Quea Robles, quien tiene un derecho inscrito y además el contrato de compraventa suscrito el trece de junio de mil novecientos setenta y dos, el cual es un documento de fecha cierta más antigua. Por tanto, el señor Julio Quea y esposa tienen el derecho de propiedad del inmueble; y, **10)** En ese orden de ideas, respecto de la pretensión accesoria del demandante Wuilmar Arcadio Quintana Avalos sobre la nulidad del acto Jurídico por fin ilícito contenido en la cesión de derechos y acciones de fecha diecisiete de enero del dos mil siete realizada entre los codemandados Julio Emilio Quea Robles y Fernando Ramón García Belgrano, existe una insuficiencia probatoria que sustente el fin ilícito, pues de lo expuesto de los actuados examinados en la presente sentencia, Julio Emilio Quea Robles es propietario del



inmueble ubicado en la calle Ómicron N°460 (ingreso vehicular) y N° 448 (ingreso principal) de la urbanización Parque Internacional de Industria y Comercio - Callao, desde el año mil novecientos setenta y dos por la suscripción de la promesa de compra venta entre él y Rafael Milos Espinoza y esposa Hortencia Infantas Faura. Entendiéndose, que el proceso de otorgamiento de escritura pública iniciado el año dos mil cinco por Julio Emilio Quea Robles contra Rafael Milos Espinoza y esposa Hortencia Infantas Faura, tenía la finalidad de dar formalidad al acto jurídico realizado en el año mil novecientos setenta y dos, por tanto, es válida la disposición de derechos y acciones realizada por Julio Quea Robles a favor de Fernando García Belgrano; por ende, debe desestimar la referida pretensión

III. RECURSO DE CASACIÓN.

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintiocho de abril de dos mil veintiuno, ha declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Wuilmar Arcadio Quintana Avalos**, por la **Infracción normativa de los artículos 139 inciso 3 de la Constitución Política, I y VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil**. Alega que se ha vulnerado el derecho al debido proceso y el principio de congruencia, la irregularidad en que incurre el *Ad quem* es amparar la reconvencción de Julio Emilio Quea Robles sin advertir que el trámite seguido a su pretensión de nulidad también es nulo por cuanto en ningún momento se le notificó a sus vendedores María Elizabeth Quintana Luna Victoria, a esto se suma la alusión al antecedente que tendría la referida vendedora a quién se le habría seguido un proceso penal por el delito de falsedad genérica del cual el recurrente en calidad de comprador es totalmente ajeno, desconociendo este hecho y tratándose de una



imputación de carácter personal; de otro lado la Sala de mérito sustenta su calificación de fin ilícito en el hecho que habría existido premura en la venta del inmueble *sub litis*; sin embargo, esta consideración resulta endeble por ser netamente subjetiva.

IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE.

La materia jurídica en debate en el presente proceso se centra en determinar si se ha vulnerado el derecho al debido proceso, la tutela jurisdiccional efectiva y el principio de congruencia, pues no se ha incluido como parte procesal a los vendedores del acto jurídico de compraventa materia de nulidad.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.

PRIMERO.- Es menester precisar que el recurso de Casación es un medio impugnatorio extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la Jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, así como determinar si en dichas decisiones se ha respetado el debido proceso, traducido en el respeto a los principios que lo integran.

SEGUNDO.- Que se procede al análisis de la infracción contenida en el numeral III de la presente resolución, al respecto es menester precisar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los



determinaron, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el inciso 5 del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

TERCERO.- El derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, una de cuyas expresiones es el principio de congruencia, exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes y los hechos del proceso y lo resuelto por el juez; lo que implica que los jueces se encuentran obligados, por un lado, a no dar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni a fundar sus decisiones jurisdiccionales en hechos no alegados por las partes, lo que significa que tienen la obligación de pronunciarse respecto a las alegaciones efectuadas por las partes tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios; y, por otro, a no omitir dicho pronunciamiento, pues de lo contrario se produce una incongruencia, que altera la relación procesal, transgrediéndose las garantías del debido proceso.

CUARTO.- La motivación, como expresión escrita de la justificación lógica en la cual se sostiene la decisión adoptada por el órgano jurisdiccional, **sólo puede ser calificada como válida en tanto que ésta guarde correspondencia o congruencia con los**



argumentos esenciales esgrimidos por las partes dentro del proceso, puesto que sólo la fundamentación que responda adecuadamente al debate producido en el proceso garantizará una solución de la controversia que respete el derecho de defensa de cada una de ellas; y, sobre todo, garantizará la existencia de una solución imparcial del caso, al haber sometido a consideración razonada las alegaciones expuestas que han fundamentado su posición en la *litis*. Y si bien es cierto que el órgano jurisdiccional no se encuentra obligado a someter a análisis exhaustivo cada una de las numerosas alegaciones que podrían ser expresadas por las partes en el proceso, sí lo está en relación con aquellas que mantengan relevancia para la solución de la controversia.

QUINTO.- Asimismo, se debe señalar que la figura procesal del *litisconsorte* necesario, también conocida como obligatorio, surge cuando la relación del derecho sustancial, sobre la cual debe pronunciarse el juez, está integrada por una pluralidad de sujetos, bien sean activos o pasivos, en forma tal que no es susceptible de escindirse en tantas relaciones aisladas como sujetos activos o pasivos individualmente considerados existan, sino que se presenta como una única e indivisible, frente al conjunto de tales sujetos. El origen del *litisconsorcio* no está en la relación procesal sino en el material, objeto de la controversia. Para un sector de la doctrina la influencia de esta relación material no es para la validez de la relación procesal, sino para que la sentencia de fondo sea útil. Según el jurista De la Plaza: “*se produce litisconsorcio necesario siempre que, por la naturaleza de la relación jurídica material que en*



el proceso se crea, los litigantes estén unidos de tal modo, que a todos afecte la resolución que en él pueda dictarse”¹.

SEXTO.- Que el fundamento central del *litisconsorte* necesario radica en que hay relaciones jurídicas sustanciales sobre las cuales no es posible pronunciarse por partes fraccionándolas o calificándose sólo respecto de algunos de sus sujetos, porque indispensablemente la decisión comprende y obliga a todos. En estos casos la presencia en el proceso de todos los sujetos vinculados a esa relación se hace indispensable a fin de que la relación jurídica procesal quede completa y sea posible decidir sobre el fondo de ella. Al respecto, Hurtado Reyes nos dice: *“El litisconsorcio necesario obliga a integrar el proceso con todos aquellos a quienes la sentencia pudiera afectar. La peculiaridad de esta figura procesal consiste en que la acción pertenece a todos los interesados y contra todos los interesados considerados como un solo sujeto. Si la litis no ha quedado integrada con todos los participantes obligados la sentencia que en definitiva se pronuncie sería inuliliter datar”,² lo resaltado es nuestro.*

SÉTIMO.- Que, en efecto el artículo 93 del Código Procesal Civil, señala: *“Cuando la decisión a recaer en el proceso afecta de manera uniforme a todos los litisconsortes, sólo será expedida válidamente si todos comparecen o son emplazados (...)”; en concordancia, los artículos 95 y 96 disponen: *“En caso de litisconsorcio necesario, el Juez puede integrar la relación procesal emplazando a una persona, si de la demanda o de la contestación aparece evidente que la**

¹ LEDESMA NARVAEZ, Marianella. “Comentarios al Código Procesal Civil”, en Gaceta Jurídica, Segunda Edición, Tomo I, p. 214.

² HURTADO REYES, Martín. *Fundamentos de derecho Procesal Civil*, IDEMSA, Primera Edición, p. 715



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 940-2020
CALLAO
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

decisión a recaer en el proceso le va a afectar. (...); asimismo *“Si al momento de la integración ya se ha realizado la audiencia de pruebas y alguno de los incorporados ofreciera medios probatorios, el Juez fijará el día y la hora para una audiencia complementaria de pruebas que debe realizarse dentro de un plazo que no excederá de veinte días.”*, lo resaltado es nuestro.

OCTAVO.- Que de los actuados se verifica que la pretensión principal de la reconvención interpuesta por Julio Emilio Quea Robles y Zonia Haydee Justo Giuria mediante escrito obrante a fojas ciento setenta y tres es la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de donación de fecha catorce de diciembre de dos mil doce, por causal de fin ilícito, celebrado por María Elizabeth Quintana Luna Victoria Vda. de Utili, Gianfranco Utili Quintana y Renzo Utili Quintana (en calidad de vendedores) a favor del demandante Wuilmar Arcadio Quintana Avalos (comprador); sin embargo, no se ha incluido como parte procesal a los vendedores que suscribieron el referido acto jurídico y por ende, forman parte de la relación sustantiva, la inclusión de los sujetos vinculados a esa relación se hace indispensable a fin de que la relación jurídica procesal quede completa y sea posible decidir sobre el fondo de ella. Máxime, si uno de los fundamentos de la sentencia de vista para declarar la nulidad de compraventa del referido acto jurídico por la causal de fin ilícito, es el antecedente que tiene la vendedora María Elizabeth Quintana Vda. de Utili, pues en el tercer tomo del cuaderno acompañado Exp. N°1080-2013-60-0701-JR-CI-01, obra una sentencia (folios mil veintiuno/ mil veintinueve) en contra de esta vendedora, en la cual se señala en el punto 12 que utilizó documentos falsos en noviembre del dos mil ocho en el proceso por otorgamiento de escritura pública seguido por el agraviado Julio



Emilio Quea Roble contra Rafael Milos Espinoza, con el propósito de usar estos documentos de mala fe y obtener un beneficio sorprendiendo al órgano jurisdiccional y en perjuicio de Quea Robles.

NOVENO. Esta situación de no remediarse conduce a una relación procesal defectuosa, a un proceso inútil por viciado; por tanto, este Supremo Tribunal considera que se ha incurrido en la causal de nulidad insalvable, debiendo remitirse el expediente al juzgado competente, a efecto que se realice el emplazamiento de María Elizabeth Quintana Luna Victoria Vda. de Utili, Gianfranco Utili Quintana y Renzo Utili Quintana como litisconsortes necesarios; precisándose además que se consigne en la fijación de puntos controvertidos la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de donación de fecha catorce de diciembre de dos mil doce; y, si fuere el caso, realizar la audiencia complementaria de conformidad con lo establecido en el artículo 96 del citado Código Procesal; que tales omisiones han contrariado el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, lo que determina la nulidad insubsanable a tenor de lo dispuesto en el artículo 171 del Código Procesal Civil.

VI. DECISIÓN.

Por estos fundamentos, de conformidad con el numeral 3 del artículo 396 del Código Procesal Civil:

A) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Wuilmar Arcadio Quintana Avalos, obrante a fojas quinientos noventa y siete; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha veintitrés de setiembre de dos mil diecinueve obrante a fojas quinientos setenta y seis; e **INSUBSISTENTE** la



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

*CAS.NRO. 940-2020
CALLAO
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD*

sentencia apelada de fecha dos de julio de dos mil dieciocho obrante a fojas cuatrocientos veinte.

- B) ORDENARON** que el Cuarto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao expida nuevo fallo previo emplazamiento de los litisconsortes necesarios, teniendo en cuenta las consideraciones expuestas por este Supremo Tribunal.
- C) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Wuilmar Arcadio Quintana Avalos con Julio Emilio Quea Robles y otros, sobre mejor derecho de propiedad; y los devolvieron. Interviene como ponente el Juez Supremo señor **Salazar Lizárraga**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

EC/sg