



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

**CASACIÓN 1363-2016
PUNO
REIVINDICACIÓN**

SUMILLA: *Prevalece el derecho de propiedad de aquel que de buena fe adquiere un bien inmueble e inscribe su título en primer lugar.*

Lima, diecinueve de marzo
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número mil trescientos sesenta y tres – dos mil dieciséis, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.-----

MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto por Pedro Coanqui Pacori a fojas cuatrocientos cincuenta y uno, contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos treinta y seis, de fecha dieciséis de marzo de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil de la Provincia de San Román – Juliaca de la Corte Superior de Justicia de Puno, que confirmó la sentencia apelada de fojas trescientos dieciocho, de fecha nueve de diciembre de dos mil catorce, que declaró infundada la demanda; en los seguidos por Pedro Coanqui Pacori contra Eddy Leoradia Ticona Méndez y otro, sobre Reivindicación.-----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.- Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas noventa y seis del presente cuaderno, de fecha veintinueve de marzo de dos mil diecisiete, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa de derecho procesal y material. El recurrente ha denunciado: **1) La infracción normativa de derecho procesal del artículo 370 del Código Procesal Civil**, sostiene que la Sala Superior no se ha pronunciado sobre todos los agravios denunciados en su recurso de apelación de sentencia; toda vez que, para determinar el mejor derecho de propiedad, se ha omitido analizar el tracto sucesivo del título de adquisición de la parte demandada y la mala fe de esta; y por el contrario se ha pronunciado sobre un asunto que no apeló, pues analizó el derecho de propiedad inscrito de la parte demandada



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

**CASACIÓN 1363-2016
PUNO
REIVINDICACIÓN**

sobre el predio, a fin de otorgarle un derecho preferente; que la sentencia cuestionada se ha pronunciado sobre el mejor derecho de propiedad, pese a que tal asunto no fue postulado con la demanda ni fijado como punto controvertido; por lo tanto, es incongruente la sentencia; y, **2) La infracción normativa de derecho material de los artículos 1135 y 2013 último párrafo del Código Civil**, alega que el primer dispositivo normativo debe interpretarse no solo utilizando el método literal sino indagando su *ratio legis*; por lo que, para determinar el mejor derecho de propiedad sobre el predio sub materia, es necesario analizar el origen de los títulos de propiedad de ambas partes, y la buena fe de los adquirentes; en el presente caso, los propietarios primigenios del predio *sub litis* fueron Juan Coanqui Pacori y Sabina Quispe Coanqui, quienes transfirieron el bien a Roberto Coanqui Pacori, Sixto Coanqui Pacori y al recurrente; que, sin ser propietario, Juan Coanqui Pacori transfirió el bien a Gregoria Coanqui Quispe, quien, a su vez, enajena el bien a Juan Coanqui Pacori, quien inscribe su derecho en los Registros Públicos y luego transfirió el predio a favor de la ahora demandada; por lo tanto, el título de adquisición de dicha accionada carece de tracto sucesivo, de manera que no tiene el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble; que se ha inaplicado el último párrafo del artículo 2013 del Código Civil, ya que no se ha demostrado la preexistencia del derecho del cual emana el título de adquisición de la parte demandada.-----

CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.- Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que por escrito de fojas trece, Pedro Coanqui Pacori interpone demanda de Reivindicación, a fin de que Eddy Leoradia Ticona Méndez y Francisco Quea Sacaca le restituyan el inmueble ubicado en el Jirón José Gálvez número 308, Distrito de Juliaca, Provincia



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

**CASACIÓN 1363-2016
PUNO
REIVINDICACIÓN**

de San Román, Departamento de Puno, con un área de cincuenta y siete punto ochenta metros cuadrados (57.80 m²); así mismo, peticona el pago de los frutos por la suma de diez mil nuevos soles (S/.10,000.00); alega que a través de la Escritura Pública número 188, de fecha tres de agosto de mil novecientos sesenta y cinco, adquirió el predio *sub litis* de su anterior propietario Juan Coanqui Pacori; que los demandados han ingresado al inmueble durante su ausencia; por lo tanto, ejercen la posesión del bien de manera ilegítima y de mala fe, pues no tienen un título que justifique su posesión; además, los demandados habrían adquirido la propiedad del bien de quien no era el verdadero propietario; pues, con anterioridad, su transferente enajenó el predio sub materia a su persona; en relación a la petición de pago de frutos, sostiene que los demandados son los poseedores del predio *sub litis*; por lo tanto, impiden el uso y disfrute del bien a su legítimo propietario; en consecuencia, están obligados a pagar los frutos dejados de percibir como consecuencia del ejercicio ilegítimo de la posesión del bien.-----

SEGUNDO.- Tramitada la demanda según su naturaleza; el *A quo*, mediante sentencia de fojas trescientos dieciocho, de fecha nueve de diciembre de dos mil catorce, declaró infundada la demanda. Como fundamentos de su decisión sostiene que, según la Escritura Pública número 188, de fecha tres de agosto de mil novecientos sesenta y cinco, el demandante no tiene un derecho de propiedad absoluto sobre el predio sub materia; puesto que, al igual que Roberto Coanqui Pacori y Sixto Coanqui Pacori, es copropietario de un inmueble de mayor extensión; además, no es posible identificar debidamente el bien adquirido por el accionante; por su parte, la demandada Eddy Leoradia Ticona Méndez ha demostrado su derecho de propiedad respecto del predio *sub litis* mediante la escritura pública de compraventa de fecha veintitrés de febrero de dos mil once; y se encuentra en posesión del bien; por lo tanto, en aplicación del artículo 1135 del Código Civil, la demandada Eddy Leoradia Ticona Méndez tiene mejor



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

**CASACIÓN 1363-2016
PUNO
REIVINDICACIÓN**

derecho de propiedad sobre el inmueble sub materia que el demandante, pues su título de adquisición se encuentra inscrito en la Partida número 11076512 del Registro de Predios de Juliaca; de otro lado, en relación a la pretensión de pago de frutos, el demandante no ha acreditado la existencia de los frutos civiles ni que estos hayan sido percibidos por la parte demandada; de manera que la poseedora demandada no está obligada a pagar los frutos reclamados.-----

TERCERO.- Apelada la mencionada resolución; la Sala Superior, mediante sentencia de fojas cuatrocientos treinta y seis, de fecha dieciséis de marzo de dos mil dieciséis, la confirma en todos sus extremos. Como sustento de su decisión señala que no se ha identificado debidamente el inmueble adquirido por el accionante; la parte demandada ha acreditado tener un título de propiedad sobre el predio sub materia, el cual se encuentra inscrito en la Partida número 11076512 del Registro de Predios de Juliaca; en consecuencia, en aplicación de los artículos 923, 1135, 2013, 2014 y 2022 del Código Civil, en concordancia con los artículos 2 inciso 16 y 70 de la Constitución Política del Perú, la parte demandada tiene mejor derecho de propiedad respecto del inmueble sub materia que el demandante, pues inscribió su derecho en los Registros Públicos.-----

CUARTO.- Conforme se ha anotado precedentemente, el recurso de casación ha sido declarado procedente por las causales de infracción normativa procesal y material, debiendo absolverse, en principio, la denuncia de carácter procesal, por las implicancias que podría tener su estimación, pues si se declara fundado el recurso por esta causal debería verificarse el reenvío, careciendo de objeto, en tal supuesto, el pronunciamiento respecto a la causal material.-----

QUINTO.- Respecto de **la infracción normativa procesal del artículo 370 del Código Procesal Civil**, se advierte que la Sala Superior se ha pronunciado sobre todos los agravios denunciados en el recurso de apelación de sentencia interpuesto por el ahora recurrente, puesto que



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

**CASACIÓN 1363-2016
PUNO
REIVINDICACIÓN**

fueron analizados en base a las alegaciones y medios de prueba aportados al proceso, concluyendo que la parte demandada tiene mejor derecho de propiedad sobre el predio *sub litis* que el accionante, habida cuenta que inscribió su derecho en los Registros Públicos; de ahí que, a través de la infracción denunciada, el recurrente pretende realmente una nueva apreciación de los hechos con la subsecuente revaloración de la prueba actuada y los elementos de juicio del proceso, a efectos de demostrar que es el verdadero propietario del predio sub materia, todo lo cual implicaría la revisión de los medios de prueba, propósito que contraviene los fines del recurso de casación.-----

SEXTO.- De otro lado, consta del Acta de la Audiencia de Conciliación de fecha cinco de noviembre de dos mil doce, de fojas ciento veintinueve, que el *A quo* fijó entre otros puntos controvertidos el siguiente: “(...) *Determinar si es procedente disponer la reivindicación del bien inmueble materia de litis a favor de la parte demandante, luego de analizados los títulos de los mismos, y si es necesario declarar un mejor derecho de propiedad, ya sea a favor de la parte demandante o los demandados (...)*” [el subrayado es nuestro]; en ese sentido, las instancias de mérito han actuado correctamente al haber determinado quién de las partes tiene mejor derecho de propiedad sobre el predio de litis, ya que ese asunto fue fijado, anticipadamente, como punto controvertido; de manera que no existe incongruencia entre las decisiones expedidas por los órganos judiciales y los términos del debate procesal; es más, el ahora recurrente y su abogado asistieron a la audiencia donde se fijaron los puntos controvertidos; sin embargo, no apelaron tal decisión; por lo tanto, el recurrente pretende impugnar una decisión que tiene la calidad de firme. En consecuencia, la infracción denunciada debe desestimarse.-----

SÉTIMO.- En relación a **la infracción normativa material de los artículos 1135 y 2013 último párrafo del Código Civil**, debemos señalar que el primer dispositivo legal regula el supuesto de concurrencia de acreedores



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

**CASACIÓN 1363-2016
PUNO
REIVINDICACIÓN**

sobre un mismo bien inmueble, y establece las reglas para determinar la preferencia de los derechos invocados por las partes; así, la norma citada establece que se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido inscrito en primer lugar, y solo en defecto de la inscripción, se preferirá al acreedor cuyo título sea de fecha anterior, prefiriéndose en este último caso el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.-----

OCTAVO.- En el caso que nos ocupa, las instancias de mérito determinaron que ambas partes ostentan títulos de propiedad sobre el predio sub materia; por eso, era necesario establecer quién de los propietarios de dicho bien tiene un derecho preferente y oponible a los demás, en aras de dar solución al conflicto de intereses planteado.-----

NOVENO.- En ese sentido, las instancias de mérito analizaron los títulos de propiedad de las partes y concluyeron que la parte demandada tiene mejor derecho de propiedad sobre el inmueble *sub litis*; pues, mediante escritura pública de compraventa de fecha veintitrés de febrero de dos mil once adquirió el bien de quien figura en los Registros Públicos como su titular; e inscribió su derecho, conforme se advierte de la Partida número 11076512 del Registro de Predios de Juliaca, de fojas ochenta y uno a ochenta y cuatro; en tanto, el demandante no inscribió su título de adquisición, que está contenido en un instrumento público -escritura pública de fecha tres de agosto de mil novecientos sesenta y cinco- y es de fecha cierta más antigua; así mismo, la información registral demuestra que los primigenios propietarios del predio *sub litis* fueron los que transfirieron dicho predio a favor de la parte demandada, información que se presume cierta, en tanto no se declare judicialmente su invalidez, conforme al texto original del artículo 2013 del Código Civil, vigente a la fecha en que la parte demandada adquirió el inmueble sub materia; además, se ha verificado que la parte accionada se encuentra en posesión del bien; en consecuencia, la parte demandada adquirió el bien sub materia de buena fe, pues celebró el acto de transferencia en base a la información existente en los Registros



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

**CASACIÓN 1363-2016
PUNO
REIVINDICACIÓN**

Públicos, cuya veracidad no ha sido desvirtuada en este proceso. En consecuencia, la infracción normativa denunciada debe desestimarse.-----

Por las razones expuestas y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Pedro Coanqui Pacori a fojas cuatrocientos cincuenta y uno; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos treinta y seis, de fecha dieciséis de marzo de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil de la Provincia de San Román – Juliaca de la Corte Superior de Justicia de Puno; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Pedro Coanqui Pacori contra Eddy Leoradia Ticona Méndez y otro, sobre Reivindicación; y *los devolvieron*. Ponente Señor Ordóñez Alcántara, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA