



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1634-2015
CAJAMARCA**

***Mejor derecho de Propiedad
Reivindicación***

SUMILLA:

Se prefiere el título que conste en documento de fecha cierta más antigua, cuando la buena fe que amparó la inscripción registral del otro título queda destruida, al acreditarse que conocía de la inexactitud del registro.

Artículo 1135 del Código Civil.

Lima, siete de abril de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número mil seiscientos treinta y cuatro del dos mil quince; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

I. ASUNTO:

Se trata del recurso de casación, interpuesto por el demandante Otón Gerardo García Quiroz, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número veinte, a fojas trescientos siete, de fecha veintidós de diciembre de dos mil catorce, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, que revoca la resolución apelada número trece, de fecha veinte de febrero de dos mil catorce, que declara fundada la demanda de mejor derecho de propiedad, reivindicación y accesoriamente el desalojo; y reformándola declaró infundada en todos sus extremos.

II. ANTECEDENTES:

1. DEMANDA

Se aprecia que a fojas treinta y siete de los autos, Otón Gerardo García Quiroz solicita como pretensión principal, que se declare el mejor derecho



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1634-2015
CAJAMARCA**

***Mejor derecho de Propiedad
Reivindicación***

de propiedad respecto al inmueble urbano ubicado en la avenida San Martín de Porres N° 320 – Cajamarca, la misma que adquirió con Escritura Pública de Compra Venta de fecha diez de abril de dos mil doce e inscrito en Registros de Predios de Cajamarca. Asimismo, en acumulación objetiva originaria accesoria, la reivindicación del citado bien inmueble y su lanzamiento en caso resulte necesario.

El demandante sostiene como soporte de su pretensión que:

- 1.1. Con fecha diez de abril de dos mil doce, don Víctor Manuel Muñoz Chávez, quien figuraba en registros públicos de Cajamarca, así como en el SAT – CAJAMARCA como la persona facultada para transferir dicho bien, transfirió onerosamente el derecho de propiedad de dicho bien a la sociedad conyugal integrada por doña Marcelina Erevista Jave de García y Otón Gerardo García Quiroz, ubicado en la avenida San Martín de Porres N° 320 – interior de esta ciudad.
- 1.2. Con fecha once de abril de dos mil doce, inscribieron su derecho de propiedad en la Partida Registral Electrónica N° 11 080231, Asiento C00003 del Registro de Predios de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo y que con fecha dieciséis de abril de dos mil doce inscribieron su bien en SAT – CAJAMARCA.
- 1.3. Con fecha dieciocho de abril de dos mil doce, cursaron carta notarial a la señora Fredesvinda Ortiz Castillo a efectos de que desocupe el bien y pueda ejercer su derecho de propiedad, contestando la misma que también cuenta con derecho de propiedad sobre dicho bien inmueble.
- 1.4. Indica el recurrente que es propietario del inmueble ubicado en la avenida Atahualpa N° 175 y N° 179 de esta ciudad, por medio en el que edificó el Hospedaje “El Tumi”, contando con la respectiva licencia de apertura de establecimiento desde el año 2006; es así que, el suelo de su propiedad presenta una pronunciada inclinación, la misma que no permite evacuar las aguas de lluvia, al extremo de que para tratar de



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1634-2015
CAJAMARCA**

***Mejor derecho de Propiedad
Reivindicación***

evitar problemas de filtración y daños a las propiedades de sus vecinos de la parte baja, habilitó un pozo de acumulación y drenaje a través del subsuelo y aun así, en algunas ocasiones, el agua rebalsa el nivel del pozo, llegando a perjudicar las propiedades aledañas; es por ese motivo que adquirió el inmueble sub litis, la misma que *colinda en parte*, con un tramo de aproximadamente 5.00 metros lineales, con su Hospedaje “El Tumi” y con la finalidad de poder evacuar fácilmente la gravedad de las lluvias y solucionar un continuo y álgido problema.

1.5. La adquisición del referido inmueble se hizo a través de sus ahorros y por préstamos otorgados por entidades bancarias en un monto aproximadamente de veinte un mil con 00/100 soles (S/. 21,000.00), tanto del Banco de la Nación como de la Asociación Regional de Cesantes y Jubilados de Educación – Cajamarca.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DE FREDESVINDA ORTIZ CASTILLO

Emplazada que fue la misma, la demandada Fredesvinda Ortiz Castillo, contesta la demanda a fojas setenta y ocho, señalando que:

2.1. La Sucesión de Arminda Ortiz Castillo es propietaria del bien inmueble sub materia, tal como se acredita de la escritura pública de fecha catorce de febrero de dos mil ocho.

2.2. Indica que, en su condición de apoderada de dicha sucesión, es que viene ejercitando los atributos del artículo 923 del Código Civil, por lo que considera que la demanda debe desestimarse.

2.3. Señala que fue la señora Julia Rosa Trigoso Ordas, fue quien le vendió el inmueble sub litis a su hermana Arminda Ortiz Castillo, conforme se puede ver de la copia legalizada de escritura pública que se adjunta. Ahora, si la vendedora procedió a venderlo de nuevo, es



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1634-2015
CAJAMARCA**

***Mejor derecho de Propiedad
Reivindicación***

porque actuó de mala fe, incurriendo en la comisión de una conducta ilícita, en la modalidad de estelionato, por lo que incluso procedió a denunciarlos, tal como se acredita de la Resolución N° 01 de fecha veintinueve de agosto de dos mil doce expediente N° 00876-2012-1.

3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DE LA CURADORA PROCESAL

Carla Paola Huaccha Posadas, curador procesal de la Sucesión de Arminda Ortiz Castillo, contesta la demanda a fojas ciento quince, señalando:

3.1. Que en cuanto a la concurrencia de acreedores, conforme lo prescribe el artículo 1135 del Código Civil, cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores, a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se refiere al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito o en su defecto de inscripción al acreedor cuyo título sea de fecha anterior; por lo que se deberá determinar la buena fe de los recurrentes al momento de realizar la compra venta del predio materia de litis con el vendedor, don Víctor Manuel Muñoz Chávez, quien les mostró el Testimonio Notarial de la Escritura Pública de Compra Venta de fecha trece de enero de dos mil nueve otorgada a su favor, además de la anotación de inscripción de su derecho de propiedad.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fecha veinte de febrero de dos mil catorce, de fojas doscientos veintiocho, declara fundada la demanda interpuesta por Otón Gerardo García Quiroz, sobre mejor derecho de propiedad, reivindicación y accesoriamente



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1634-2015
CAJAMARCA**

***Mejor derecho de Propiedad
Reivindicación***

desalojo, en consecuencia, declara que el demandante y su esposa Marcelina Erevista Jave de García, son los únicos y exclusivos propietarios del Lote de terreno ubicado en la avenida San Martín de Porres N° 320 interior, distrito, provincia y departamento de Cajamarca, inscrita en los Registros de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Cajamarca, con el número 11080231 de fecha once de abril de dos mil doce; declarando fundada la pretensión de reivindicación del referido bien inmueble ubicado en la avenida San Martín de Porres N° 320 interior, a favor del demandante; declarando fundada la pretensión de desalojo accesorio, en consecuencia ordeno que los demandados restituyan el predio materia de litis al demandante, bajo apercibimiento de lanzamiento, sustentando que:

- 4.1.**No se ha logrado probar que el accionante haya conocido que su vendedora Julia Rosa Trigoso Ordas, haya vendido el bien con anterioridad a otra persona, o que el accionante haya adquirido el inmueble de mala fe; pues se advierte que adquirió el bien en mérito al principio de publicidad previsto en el artículo 2012 del Código Civil, que prescribe: *“que se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”*, habiendo de modo consecuente inscrito su título, tal como consta en la Partida No. 11080231, por tanto cumple con la premisa acotada; es decir, que el recurrente cuenta con título inobjetable e inscrito.
- 4.2.**Se tiene de las copias certificadas de fojas ciento cuarenta y tres a doscientos veintidós del expediente Penal 876-2012, donde se le condena a la vendedora Julia Rosa Trigoso Ordas, por el delito contra el patrimonio en su figura de defraudación por estelionato, proceso se inició el siete de diciembre de dos mil doce, posterior a la presente demanda que ha sido iniciada el siete de mayo de dos mil doce, lo que



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1634-2015
CAJAMARCA**

***Mejor derecho de Propiedad
Reivindicación***

abona a favor del demandante que desconocía de la venta realizada por Julia Rosa Trigos Ordas a otra persona diferente de Víctor Manuel Muñoz Chávez, persona que vendió el predio en litis al accionante; por lo que no desvirtúa presunción de buena fe del tercero adquirente, es decir, del accionante.

4.3. En lo que respecta a la fecha de ingreso en el Registro de Propiedad, del acto por el cual se transfiere la propiedad del predio sub litis a favor del demandante, resulta incuestionable que este se produjo el diez de abril de dos mil doce, y que se realizó la anotación de inscripción con la partida electrónica N° 11080231, tal como consta del documento de fojas cinco a nueve; en tanto que en lo que respecta a la demandada, conforme lo ha referido en su escrito de contestación de demanda, solo cuenta con testimonio de escritura pública de fecha catorce de febrero de dos mil ocho, en consecuencia, en el caso de autos, quien tiene mejor derecho de propiedad respecto del predio sub litis es el demandante en el entendido de las normas acotadas, dado que fue el primero en realizar su inscripción registral; consecuentemente el accionante ha logrado probar sin duda alguna que el bien le ha sido otorgado por quien ostentaba ser el anterior titular.

5. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

La Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, mediante resolución número veinte de fecha veintidós de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas trescientos siete, revocó la apelada que declara fundada la demanda, y reformándola la declaró infundado en todos sus extremos; sustentando que:



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1634-2015
CAJAMARCA**

***Mejor derecho de Propiedad
Reivindicación***

- 5.1.** En el caso de autos confluyen dos hechos de especial trascendencia que no han sido valorados por el A quo, el primero, sostenido por el actor al postular su demanda en la que reconoce que el predio objeto de litis es colindante a su inmueble ubicado en la avenida Atahualpa N° 175 y N° 179, lugar donde funciona el Hospedaje “El Tumi”; el segundo, contenido en la Carta Notarial del dieciocho de abril de dos mil doce de fojas once, al identificar a Fredesvinda Ortiz Castillo (hoy codemandada) como ocupante del predio adquirido.
- 5.2.** Valorados con un sentido crítico estos dos aspectos, es posible afirmar que el actor, antes de celebrar la compra venta, conocía perfectamente que el predio se encontraba ocupado; sin embargo, nada hizo para indagar a su colindante en mérito a qué derecho lo venía ocupando; peor aún, dada su condición de empresario – pues tiene un hospedaje – es inaceptable que no haya preguntado a su vendedor (Víctor Manuel Muñoz Chávez) el motivo por qué no ocupó el predio desde que lo adquirió (el trece de enero de dos mil nueve), aceptando sin más que sean otros quienes lo posean, sin hacerles mayor inquietamiento ni reclamo ante la autoridad competente.
- 5.3.** Esta situación preexistente, determina sin la menor duda que el actor al celebrar la compraventa del inmueble ha actuado con mala fe, pues ante la publicidad que se deriva de la posesión, nada hizo para informarse sobre el derecho que les asistía a sus ocupantes. Para el ordenamiento jurídico, la publicidad material, inmediata y real que se deriva de la posesión, inserta una alta dosis de justicia.
- 5.4.** El comportamiento del actor se trasluce más bien porque ha intentado usar la apariencia de la “inscripción registral” –por cierto, usualmente mal entendida– para beneficiarse de manera indebida de un derecho de propiedad que no le corresponde ni a él ni a su transferente (Víctor Manuel Muñoz Chávez), puesto que al producirse la primera venta a



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1634-2015
CAJAMARCA**

***Mejor derecho de Propiedad
Reivindicación***

favor de Armida Ortíz Castilla, para su vendedora Julia Rosa Trigos Ordas, se extinguió el derecho de propiedad, conforme lo prevé el inciso 1 del artículo 968 del Código Civil, no pudiendo luego esta misma persona transferir lo que ya no tenía.

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

El tema en debate radica en determinar, frente a la concurrencia de acreedores de un mismo inmueble, el título que va a prevalecer de acuerdo a las reglas del artículo 1135 del Código Civil.

IV. FUNDAMENTOS:

PRIMERO.- Siendo que por auto de calificación de fecha quince de junio de dos mil quince del cuadernillo de casación, se declaró procedente el recurso de su propósito por la causal:

i) Infracción normativa del artículo 2012 del Código Civil. Alegando que el Ad quem, consideró en su sentencia que pese a que el demandante adquirió a título oneroso y de buena fe el inmueble, por contrato de compra venta del diez de abril de dos mil doce, de quien aparecía en el respectivo registro como anterior propietario, don Víctor Manuel Muñoz Chávez, es decir que su adquisición la realizó al amparo del artículo 2012 del Código Civil de lo cual se colige que adquirió el inmueble en alusión, advirtiendo previamente el contenido de la inscripción registral del bien sub litis, es decir, que Víctor Manuel Muñoz Chávez, su vendedor, presentaba título o dominio inscrito sobre el bien vendido al momento de producirse la transferencia a favor del actor, tomando en cuenta el contenido de la resolución casatoria N° 3667-2010-La libertad, la misma que por cierto no está revestida de carácter



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1634-2015
CAJAMARCA**

***Mejor derecho de Propiedad
Reivindicación***

vinculante, por lo que consideramos que no es razón suficiente para revocar la sentencia del A quo.

ii) Infracción normativa del artículo 2013 del Código Civil. Señalando que en el caso de autos, la información proporcionada por Registros Públicos – SUNARP - CAJAMARCA y el Servicio de Administración Tributaria de Cajamarca, ha sido determinante y fue la que le dio la garantía de realizar el desembolso de dinero como contraprestación por el inmueble a adquirir, no habiéndose por otro lado establecido en el caso materia de litis que tal inscripción registral se haya rectificado o haya sido declarada judicialmente inválida, en este sentido es válido afirmar que la adquisición del actor respecto del bien sub materia se amparó también en lo dispuesto por el artículo 2013 sub exámine, por lo que no se explica en lo absoluto su inaplicación en base a una afirmación carente de sustento probatorio respecto al derecho de posesión “ejercida” únicamente por Fredesvinda Ortiz Castillo, persona ajena que nada tiene que ver en el proceso materia de litis, a no ser que exista el interés desmedido de apoderarse de un bien que no le pertenece.

iii) Infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil. Que recoge el Principio de la Buena Fe Pública Registral, argumentando que esta clase de buena fe objetiva es la que han cumplido a cabalidad, pues el haber sido lo suficientemente diligentes, antes de adquirir el bien sub litis, de quien aparecía en el registro como titular y con capacidad para otorgar, les concede tal mención en cuanto al uso de la buena fe objetiva de manera contundente, desde antes de realizar la transacción y al momento de la inscripción respectiva.

SEGUNDO.- El artículo 1135 del Código Civil establece: “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



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1634-2015
CAJAMARCA**

***Mejor derecho de Propiedad
Reivindicación***

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

TERCERO.- Los elementos que integran dicho dispositivo son:

- I. Varios acreedores respecto de un mismo bien inmueble.
- II. Existencia de dos títulos de propiedad
- III. Un acreedor de buena fe cuyo título se haya inscrito primero.
- IV. En defecto de inscripción, el acreedor con título de fecha anterior y cierta.

CUARTO.- En el presente caso; los acreedores que detentan un mismo inmueble son: Otón Gerardo García Quiroz y la Sucesión de Armida Ortiz Castillo [Se configura el elemento (i)]. El primero escuda su pretendido derecho de propiedad en el título contenido en la escritura pública de fecha diez de abril de dos mil doce inscrita en registros públicos con fecha once de abril de dos mil doce; en tanto que la segunda, en el título contenido en la escritura pública de fecha catorce de febrero de dos mil ocho (no inscrita en registros públicos) Por tanto, la existencia de 2 títulos de propiedad se encuentra fehacientemente acreditado.

QUINTO.- El artículo 2014 del Código Civil establece que el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

SEXTO.- El dispositivo que antecede consagra el principio de fe pública registral que, para su configuración, exige la concurrencia copulativa de determinados requisitos: a) Que el adquirente sea a título oneroso; b) Que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1634-2015
CAJAMARCA**

***Mejor derecho de Propiedad
Reivindicación***

acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro; c) Que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) Que el adquirente inscriba su derecho; e) Que ni los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante.

SÉTIMO.- El caso sub judice, el accionante que adquirió el inmueble cuya propiedad se detenta, lo hizo de manera onerosa, conforme se advierte de su escritura pública de fecha diez de abril de dos mil doce, por el precio de cincuenta mil con 00/100 soles (S/. 50,000.00). Ahora, si tenemos en cuenta las reglas del artículo 1135 de la norma sustantiva, el título del accionante tendría prelación respecto del título de la demandada, si consideramos que su titularidad se encuentra debidamente registrada, sin embargo, para respaldar dicha prelación, es necesario probar que éste no conocía de la inexactitud del registro.

OCTAVO.- Es así que, de autos se advierte que los compradores primigenios (Sucesión de Arminda Ortiz Castillo) se encuentra en posesión del inmueble desde el momento de su adquisición que data del catorce de febrero de dos mil ocho; el recurrente no podía ignorar un hecho tan consolidado, notorio, público e inequívoco; menos pasar por alto que la propiedad sin posesión no tiene justificación, por tanto, la falta de verificación posesoria hace nacer una sospecha de fraude. Asimismo, es innegable, el hecho de que el recurrente tenga como colindante de la propiedad sub litis, el Hospedaje Tumi [de su propiedad], lo que evidenciaría una vez más, la destrucción de su buena fe, pues como vecino es inevitable poder advertir que dicho inmueble jamás fue poseído por su vendedor Víctor Manuel Muñoz Chávez. Por tanto, las infracciones de los artículos 2012, 2013 y 2014 del Código Civil no pueden ampararse.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1634-2015
CAJAMARCA**

***Mejor derecho de Propiedad
Reivindicación***

NOVENO.- Siendo esto así, el principio de la buena fe registral se ve desmoronada, no siendo necesario analizar los sub siguientes requisitos del artículo 2014 del Código Civil. Entonces, habiéndose determinado que el acreedor que inscribió primero su título no ostentaba de buena fe, resulta necesario analizar el cuarto (iv) elementos del artículo 1135 de la norma *in comento*, es decir, si el título que ostenta el otro acreedor, es de fecha anterior y cierta.

DECIMO.- En efecto, tenemos que el dueño primigenio al venderle la propiedad sub litis a doña Arminda Ortiz Castillo, la que por cierto, ostenta la posesión del inmueble, lo hace a través de la escritura pública de fecha catorce de febrero de dos mil ocho conforme se tiene de fojas setenta y dos y conforme al artículo 245 de la norma adjetiva, adquirió la calidad de fecha cierta, al haber sido presentada ante un funcionario público.

DECIMO PRIMERO.- Bajo dicho contexto, la adquisición de fecha diez de abril de dos mil doce inscrita en registros públicos no puede oponerse a la adquisición de fecha catorce de febrero de dos mil ocho, por haberse destruido la buena fe registral que la amparó inicialmente, prefiriéndose el título de fecha anterior que conste en documento de fecha cierta, en este caso, la escritura pública de fecha catorce de febrero de dos mil ocho.

V. DECISIÓN:

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 397 del Código Procesal Civil; declara:

a) INFUNDADO el recurso de casación de fojas trescientos treinta y ocho, interpuesto por Otón Gerardo García Quiroz; **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veintidós de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas trescientos siete que revocó la apelada que declaró fundada la demanda de mejor derecho y reformando la declaró infundada.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1634-2015
CAJAMARCA**

***Mejor derecho de Propiedad
Reivindicación***

b) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Otón Gerardo García Quiroz con la Sucesión de Armida Ortiz Castillo y otra, sobre mejor derecho de propiedad; intervino como ponente, el señor Juez Supremo **De la Barra Barrera.-
SS.**

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

Ksj/Bag