



SENTENCIA

CAS. NRO. 1773-2005.
SANTA

Lima, veinticuatro de marzo del dos mil seis.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA; vista la causa en el día de la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la presente sentencia.

1. MATERIA DEL RECURSO:

Don Óscar Anunciación Mejía Orellana y esposa Rose Mary Muñoz Torres, recurren en casación de la resolución de vista, su fecha veintitrés de mayo del año dos mil cinco, corriente a fojas doscientos treinta y cinco, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, que revocando la apelada de fojas doscientos nueve su fecha veintiocho de mayo del dos mil cuatro, que declaró fundada la demanda de reivindicación, reformándola la declara infundada, y revoca asimismo el extremo que declara infundada la reconvención de nulidad de contrato de compraventa y de mejor derecho de propiedad, y reformándola la declara improcedente; con lo demás que contiene.

FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:

Mediante la resolución de fecha nueve de septiembre último, se ha declarado procedente el recurso de casación por la causal contenida en el inciso 2° del artículo 386 del Código Procesal Civil, según los siguientes fundamentos:

Denuncia la inaplicación del artículo 1135 del Código Civil, pues en caso de ~~concurencia de~~ acreedores inmobiliarios debe preferirse al acreedor de buena fe cuyo título ha sido previamente inscrito, y por tanto, resulta ~~impertinente~~ el artículo 1136 del mismo Código. En este caso, alega que su derecho de propiedad sería irrefutable y oponible *erga omnes* por reunir los requisitos señalados en dicho precepto legal.



SENTENCIA

CAS. NRO. 1773-2005.
SANTA

3. CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, la demanda tiene por objeto la reivindicación del inmueble sub litis, mientras en la reconvención se pretende la nulidad del título de la actora y que a los reconvinientes se les declare su mejor derecho de propiedad sobre el mismo bien. La sentencia de primera instancia, apreciando que el título de los demandantes está inscrito en el Registro Público, declaró fundada la demanda y en consecuencia ordena que los demandados desocupen y entreguen el inmueble materia de la acción, e infundada la reconvención.

SEGUNDO: La sentencia de vista, revocando la apelada, declara infundada la demanda, porque estima que la transferente ha vendido el inmueble sub materia a dos personas distintas, y aplica al efecto el artículo 1136 del Código Civil, y sin mayor motivación concluye que el contrato de compraventa de fojas ocho, título de la parte demandante, no es un documento idóneo para la procedencia de la reivindicación.

TERCERO: Que, al respecto, se corrobora la impertinencia del artículo 1136 del Código Civil, porque este se refiere a la concurrencia de acreedores de bien mueble. En tal sentido, se examina la denuncia de la inaplicación del artículo 1135 del Código precitado, que regula la concurrencia de acreedores de bien inmueble.

CUARTO: Que el título de propiedad de la parte demandante se encuentra inscrito en los Registros Públicos, según la copia literal de fojas cuatro, cinco y séis, como bien anota la misma sentencia recurrida en el rubro "Antecedentes". Este título mantiene su validez mientras no sea rectificado judicialmente. Por otro lado, los demandados no tienen el derecho que alegan, inscrito en los Registros Públicos.

QUINTO: Que, del carácter absoluto del derecho de propiedad deriva su signo de exclusividad, puesto que siendo un derecho que otorga las mayores facultades posibles sobre un mismo bien, no pueden haber dos títulos contrapuestos que las otorguen.



SENTENCIA

**CAS. NRO. 1773-2005.
SANTA**

TEXTO: En suma, que de haberse aplicado en autos el artículo 1135 *ab initio* del Código Civil, otro hubiera sido el sentido de la decisión, máxime que sin ninguna motivación no se valora el título de propiedad de la parte demandante. En efecto, este precepto legal establece que 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.

DECISIÓN:

- a) Por estas consideraciones, y en aplicación del artículo 396 inciso 1° del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por don Óscar Anunciación Mejía Orellana y esposa Rose Mary Muñoz Torres, en consecuencia **CASARON** la resolución de vista de fojas doscientos treinta y cinco, su fecha veintitrés de mayo del dos mil cinco, y, **actuando como sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia apelada de fojas doscientos nueve, de fecha veintiocho de mayo del dos mil cuatro, que declara fundada la demanda, y ordena que los demandados desocupen el inmueble controvertido en el plazo de seis días de notificados; e infundada la reconvención; con lo demás que contiene.
- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano"; bajo responsabilidad; en los seguidos con Gaudencio Fernández Polo; sobre Reivindicación; y los devolvieron

SS

SANCHEZ-PALACIOS PAIVA
CARO AJULCA BUSTAMANTE
SANTOS PEÑA
MANSILLA NOVELLA
MIRANDA CANALES