



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1957-2015
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

SUMILLA: Ante la concurrencia de acreedores de un mismo bien inmueble, en el que un mismo acreedor se obliga a entregarlo en virtud a títulos distintos, prevalece el acreedor de buena fe cuyo título fue primeramente inscrito; luego de descartada dicha circunstancia corresponde analizar quién cuenta con título que conste en documento de fecha cierta más antigua y darle preferencia a aquel; conforme a lo establecido en el artículo 1135 del Código Civil.

Lima, veintisiete de abril de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número mil novecientos cincuenta y siete - dos mil quince, y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente resolución.

I.- MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Peggy Dextre Pinedo** (folio 121) contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número once del seis de abril de dos mil quince (folios 110), expedida por la Sala Mixta Descentralizada de Tarapoto de la Corte Superior de Justicia de San Martín, la cual confirmó la apelada contenida en la Resolución número cinco del uno de setiembre de dos mil catorce (folios 43) que declaró fundada la demanda.

II.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Esta Sala mediante resolución del uno de setiembre de dos mil quince (folios 27 del cuadernillo de casación), ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las causales de:

i) Infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; artículo I del Título Preliminar e inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil; refirió la impugnante que no se ha tenido en cuenta que no fue notificada correctamente desde el inicio del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1957-2015
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

proceso, por lo que, se está vulnerando su derecho a la defensa, afirma que la demandante pese a que tenía conocimiento que el bien inmueble es de su exclusiva propiedad realizó la compraventa el diecisiete de noviembre de dos mil diez, a sabiendas que el Contrato de Compra Venta de la recurrente data del trece de octubre de dos mil seis; que posee el bien inmueble en forma pacífica, tranquila y pública sin ningún problema; que, realiza el pago de los arbitrios y servicios de agua y luz, así como la Declaración Jurada del Impuesto Predial; señala que se estaría vulnerando la posesión y la propiedad por cuanto la venta se produce en el año dos mil diez pese a que María Alida Del Águila García contaba con ochenta y seis años de edad, además, en el año dos mil ocho la vendedora sufrió un derrame quedando en estado de invalidez, por tanto, el acto jurídico realizado por la demandante no surte efectos; que, los medios probatorios ofrecidos y actuados por la recurrente han sido ignorados, pues de haberse valorado, se hubiera constatado que la recurrente realizó actos como propietaria desde que se efectuó la tradición, es decir, la compra venta; señala que la sentencia contiene deficiente e inadecuada motivación porque no sólo los fundamentos considerativos de la misma no guardan relación ni congruencia con la resolutive, sino que carece de los fundamentos de derecho que sustentarían la decisión, por lo que se contravienen las normas que garantizan el Derecho al Debido Proceso y la Tutela Jurisdiccional Efectiva; y.

III.- CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Previamente a la absolución de las infracciones normativas procesales declaradas procedentes, es pertinente realizar las siguientes precisiones respecto del *iter procesal*: **Tanith Vásquez Pinedo** (folio 15), interpone acción contra Peggy Dextre Pinedo señalando como Primera Pretensión Principal: Se declare su Mejor Derecho de Propiedad sobre el bien inmueble ubicado en el Pasaje Miraflores – Barrio Huayco – Tarapoto – San Martín con un área de ciento ochenta y dos punto veinticinco metros cuadrados



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1957-2015
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

(182.25 m²), que fue adquirido el diecisiete de noviembre de dos mil diez de María Alida Del Águila García por Escritura Pública de Compraventa extendida por Notario Alfredo Becerra Hernández; como Segunda Pretensión Principal: Se reivindique el inmueble ubicado en el Pasaje Miraflores – Barrio Huayco – Tarapoto – San Martín. Fundamenta su pretensión indicando: **a)** Que adquirió el inmueble mediante Contrato de Compraventa de María Alida Del Águila García con fecha diecisiete de noviembre de dos mil diez, bien que no se encuentra inscrito en Registros Públicos, precisa que la vendedora a su vez adquirió el inmueble de sus anteriores propietarios Inocente Del Águila García y Hercilia García Rengifo a través de documento privado del quince de octubre de mil novecientos cincuenta y, desde dicha fecha lo viene poseyendo en forma pacífica, pública y de buena fe, por lo que, acredita el tracto sucesivo; **b)** Que el dieciséis de enero de dos mil doce, la demandada presentó una solicitud ante EMAPA San Martín sobre cambio de nombre de usuario de María Alida Del Águila García a favor de Peggy Dextre Pinedo, adjuntando para tal fin una minuta de anticipo de legítima donde aparece que María Alida Del Águila García le vende el inmueble sito en Pasaje Miraflores S/N Barrio Huayco de un área de doscientos veintisiete punto sesenta y cuatro metros cuadrados (227.64 m²), documento que resulta burdo y carece de fecha cierta, utilizado para sustraerle su legítima propiedad; y, **c)** Que el derecho de la demandante es superior al de la demandada, puesto que cuenta con documento de fecha cierta con el que acredita que María Alida Del Águila García expresó su legítima voluntad de transferirle el bien.

SEGUNDO.- Por Resolución número dos del treinta y uno de enero de dos mil trece (folios 27) se resolvió declarar rebelde a la demandada Peggy Dextre Pinedo.

TERCERO.- En la Audiencia de Saneamiento, Conciliación, Fijación de Puntos Controvertidos y Saneamiento Probatorio del veintidós de mayo de dos mil



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1957-2015
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

trece (folios 30), se establecieron como puntos controvertidos: **a)** Determinar si el título de propiedad que ostenta la demandante Tanith Vásquez Pinedo respecto del inmueble ubicado en el pasaje Miraflores, Barrio Huayco, Distrito de Tarapoto, tiene prevalencia sobre el título que ostenta la demandada y, **b)** Determinar si la demandada debe restituir el inmueble antes citado a la parte demandante.

CUARTO.- Mediante la **sentencia de primera instancia** contenida en la Resolución número cinco del uno de setiembre de dos mil catorce (folios 43), **el Juez Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de San Martín**, declaró fundada la demanda, señalando como fundamentos de su decisión: **i)** La accionante acredita tener título de propiedad del inmueble ubicado frente al pasaje Miraflores, con la Escritura Pública del diecisiete de noviembre de dos mil diez, donde María Alida Del Águila García reconoce ser propietaria del bien y que transfiere el mismo a la demandante, documento que goza de fecha cierta, en la medida que el bien inmueble no está inscrito en los Registros Públicos; **ii)** La demandada acredita la propiedad del mismo bien a mérito de la Minuta de Compraventa realizada por María Alida Del Águila García por la suma de cinco mil soles (S/.5,000.00), acto suscrito el trece de octubre de dos mil seis, sin embargo, al ser un documento privado, adquiere fecha cierta a tenor de lo establecido en los incisos 2 y 5 del artículo 245 del Código Procesal Civil, esto es, cuando se presenta dicho documento ante un ente público como era la Empresa EMAPA San Martín, el dieciséis de enero de dos mil doce; **iii)** En la medida que el mismo deudor (María Alida Del Águila García) ha transferido a la parte demandante y a la demandada el mismo bien inmueble, el mejor Derecho de Propiedad le asiste a la demandante ya que su título tiene fecha cierta (diecisiete de noviembre de dos mil diez) y el título que ostenta la parte demandada es un documento privado que adquirió fecha cierta recién el dieciséis de enero de dos mil doce; y, **iv)** Habiéndose determinado que la accionante tiene mejor derecho de propiedad respecto del bien inmueble



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1957-2015
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

y que la demandada viene ejerciendo la posesión sobre el mismo, debe ampararse la pretensión reivindicatoria.

QUINTO.- Apelada dicha sentencia por la demandada, mediante la Resolución de Vista del seis de abril de dos mil quince (folios 110), **la Sala Mixta Descentralizada de Tarapoto de la Corte Superior de Justicia de San Martín**, confirma la misma, bajo las siguientes premisas: **i)** El título que ostenta la demandante consistente en la Escritura Pública número mil cuatrocientos ochenta y nueve del diecisiete de noviembre de dos mil diez, extendida ante el Notario Público Alfredo Becerra Hernández, tiene eficacia jurídica a partir de dicha fecha y, por tanto, plenos efectos jurídicos; **ii)** La demandada también presenta un título de fecha cierta con el cual pretende acreditar la propiedad sobre el bien, puesto que la Minuta de Anticipo de Legítima de fecha trece de octubre de dos mil seis, fue presentada ante funcionario público el dieciséis de enero de dos mil doce, por lo que adquiere fecha cierta desde su recepción por la mencionada entidad; **iii)** Ambos títulos no se encuentran registrados, por lo que debe preferirse el título en el que conste fecha cierta más antigua y, tal como acertadamente ha establecido el Juez, el título de fecha cierta más antigua es el de la demandante; y, **iv)** En cuanto al primer y segundo agravio, refiere que existe convalidación tácita cuando el facultado para plantear la nulidad no formula su pedido en la primera oportunidad que tuviera para hacerlo, puesto que al haber sido notificado con la demanda y la resolución que fija fecha para la realización de la Audiencia a la cual asistió, no formuló su recurso de nulidad en la primera oportunidad que tuvo para hacerlo.

SEXTO.- Cuando entre las causales por las que se ha declarado procedente el recurso de casación se encuentra la infracción del Derecho al Debido Proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, éstas deben ser analizadas primero, pues de ampararse acarrearía la nulidad de la impugnada, resultando innecesario el pronunciamiento sobre las demás causales; por lo que,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1957-2015
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

habiéndose declarado la procedencia por la causal de infracción normativa *in procedendo*, corresponde verificar si se ha configurado o no esta causal (*infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú*), pues en caso de ser estimada, se dispondrá el reenvío del proceso al estadio procesal correspondiente.

SÉTIMO.- El debido proceso está referido al respeto de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Perú, por el cual se posibilita que toda persona pueda recurrir a la justicia para obtener Tutela Jurisdiccional Efectiva, a través de un procedimiento legal, con la observancia de las reglas procesales establecidas para ello, y las instancias jurisdiccionales emitan pronunciamiento debidamente motivado con arreglo a Ley.

OCTAVO.- El Debido Proceso: “(...) *puede descomponerse en debido proceso formal o adjetivo, el cual alude al trámite y procedimiento utilizado para dictar una sentencia; y en debido proceso sustantivo o material, el cual cuestiona directamente el fondo de la decisión, cualquiera sea la materia que en su seno se pueda dirimir. (...). En ese sentido, el derecho al debido proceso, en su dimensión formal, está referido a las garantías procesales que dan eficacia a los derechos fundamentales de los litigantes mientras que, en su dimensión sustantiva, protege a las partes del proceso frente a leyes y actos arbitrarios de cualquier autoridad, funcionario o persona particular pues, en definitiva, la justicia procura que no existan zonas intangibles a la arbitrariedad, para lo cual el debido proceso debe ser concebido desde su doble dimensión, formal y sustantiva.*”¹

NOVENO.- El Principio de la Motivación de los Fallos Judiciales constituye una exigencia que está regulada como garantía constitucional, consagrada en el

¹ LANDA ARROYO, CÉSAR. El Derecho al Debido Proceso en la Jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Colección Cuadernos de Análisis de la Jurisprudencia. Academia de la Magistratura. Lima 2012, volumen 1, página 17.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1957-2015
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, incisos 3 y 4 del artículo 122 e inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal, este principio se transgrede con la expedición de una resolución incongruente. Al respecto el Tribunal Constitucional, precisando el contenido del derecho constitucional a la Debida Motivación de las resoluciones judiciales, ha señalado que: *“(...) se respeta, prima facie, siempre que exista: a) fundamentación jurídica, que no implica la sola mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación y justificación de por qué tal caso se encuentra o no dentro de los supuestos que contemplan tales normas; b) congruencia entre lo pedido y lo resuelto, que implica la manifestación de los argumentos que expresarán la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por las partes; y c) que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión”²*. En concordancia con lo expuesto, el mismo Tribunal ha señalado también que una debida motivación de las resoluciones judiciales: *“(...) obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa) (...). El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate jurídico generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)”³*.

DÉCIMO.- Pasando a resolver el recurso de casación contenido en el **acápite a)**, es necesario tener en cuenta que el Derecho de Propiedad de la demandante se sustenta en la Escritura Pública de Compraventa de fecha

² TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia recaída en el Expediente número 04348-2005-PA/TC, del 21 de julio de 2005, fundamento dos.

³ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia recaída en el Expediente N° 4295-2007-PHC/ TC, del 22 de setiembre de 2008, fundamento cinco.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1957-2015
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

diecisiete de noviembre de dos mil diez (folios 4) otorgada por María Alida Del Águila García (vendedora) a favor de Tanith Vásquez Pinedo (compradora) por la cual le transfiere el inmueble ubicado en Pasaje Miraflores, Barrio Huayco, Distrito de Tarapoto, Provincia y Departamento de San Martín de Tarapoto con un área de ciento ochenta y dos punto veinticinco metros cuadrados (182.25m²), según lo expuesto por la vendedora en la cláusula primera, dicho bien es de su propiedad al haberlo adquirido de sus anteriores propietarios Inocente Del Águila García y esposa Hercilia García Rengifo a través del documento privado del quince de octubre de mil novecientos cincuenta.

DÉCIMO PRIMERO.- En cuanto a la demandada Peggy Dextre Pinedo, es de verse de la Minuta de Anticipo de Legítima del trece de octubre de dos mil seis (folios 7), que María Alida Del Águila García en su condición de vendedora, transfirió el inmueble ubicado en el Pasaje Miraflores S/N – Barrio Huayco, Distrito de Tarapoto, Provincia y Región San Martín con un área de doscientos veintisiete punto sesenta y cuatro metros cuadrados (227.64 m²) a la demandada, precisa que el bien fue adquirido de sus anteriores propietarios Inocente Del Águila Saavedra y Hercilia García Rengifo por documento simple de Compraventa en octubre de mil novecientos cincuenta. Ahora, si bien es cierto y conforme ha sido recogido por las instancias de mérito, dicho documento consta solo en copia simple (folios 7) y carece de fecha cierta, empero, al haber sido presentado como anexo de la Solicitud de Cambio de Nombre ante EMAPA San Martín –Área de Facturación y Cobranza- el dieciséis de enero de dos mil doce (folio 10), se configura el supuesto descrito en el numeral segundo del artículo 245 del Código Procesal Civil⁴, por lo que, adquiere fecha cierta desde su presentación ante la referida institución, esto es, desde el dieciséis de enero de dos mil doce.

⁴ Artículo 245 del Código Procesal Civil: Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: 2) La presentación del documento ante funcionario público.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1957-2015
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

DÉCIMO SEGUNDO.- La acción de Mejor Derecho de Propiedad tiene por objeto oponer este derecho real frente a un tercero que también alega este mismo derecho sobre el bien. Debe acotarse que el concurso de derechos reales, que puede dar lugar a un conflicto de Mejor Derecho de Propiedad, solo se da cuando el demandante y demandado tienen igual categoría de título de propiedad, como por ejemplo las Escrituras Públicas inscritas en los Registros Públicos. En doctrina civil, se concibe que los derechos reales son poderes directos e inmediatos, que recaen sobre cosas concretas y determinadas, de forma tal, que el interés del titular del derecho solo se realiza y solo se ve plenamente satisfecho a través de la exclusión de las demás personas; pues es obvia la imposibilidad de que sobre una misma cosa concurren por ejemplo dos derechos idénticos de propiedad, puesto que las propiedades son incompatibles entre sí. El derecho de propiedad es el más completo de los derechos reales, respecto del cual se señalan cuatro caracteres: es un derecho real, es un derecho exclusivo, es un derecho absoluto y es un derecho perpetuo. El artículo 70 de la Constitución Política del Perú ha consagrado el derecho de propiedad como un derecho inviolable garantizado por el Estado, estableciéndose además que a nadie puede privarse de su propiedad; constituyéndose, por ello, el derecho de propiedad en una garantía constitucional⁵.

DÉCIMO TERCERO.- Al respecto, corresponde mencionar que el artículo 1135 del Código Civil, está referido a la concurrencia de acreedores de un mismo bien inmueble, en el que un mismo acreedor se obliga a entregar en virtud a títulos distintos. Este problema es solucionado por la norma estableciendo prevalencia en función a dos requisitos: **1)** La buena fe y, **2)** La prioridad registral y, en caso que el bien no haya sido inscrito, en función a la prioridad en el tiempo acreditada con título de fecha cierta. Por lo que, advirtiéndose de

⁵ Casación 3350-2012-Lima de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República del 14 de octubre de 2013, publicada en el Diario El Peruano el 31 de marzo de 2014.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1957-2015
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

autos que el bien *sub litis* no se encuentra registrado, corresponde analizar cuál es el título que consta en documento de fecha cierta más antiguo. En el presente caso, tal como se ha mencionado, nos encontramos ante dos títulos de fecha cierta, el primero representado por la Escritura Pública de Compraventa celebrada a favor de la demandante que data del diecisiete de noviembre de dos mil diez y, el segundo, la Minuta de Anticipo de Legítima celebrada a favor de la demandada, presentada ante funcionario público el dieciséis de enero de dos mil doce, con lo que se evidencia que la demandante Tanith Vásquez Pinedo cuenta con título más antiguo al opuesto por la demandada, por lo que, su derecho prevalece frente al de Peggy Dextre Pinedo, de acuerdo a lo previsto en la norma sustantiva antes mencionada.

DÉCIMO CUARTO.- En tal orden de ideas, se aprecia que las instancias de mérito han emitido sus fallos consignando sus consideraciones de hecho y de derecho en forma ordenada y coherente, dando estricto cumplimiento al deber de motivación contenido en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, concordante con el inciso 3 del artículo 139 del mismo cuerpo normativo, inciso 6 del artículo 50 e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil y las pautas establecidas por el Tribunal Constitucional y recogidas en los considerandos octavo y noveno; cabe precisar, que resulta claro que ambas sentencias establecieron el derecho preferente de propiedad de la demandante y, por ende, a la Reivindicación del bien *sub litis*.

IV.- DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil:

4.1.- Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Peggy Dextre Pinedo** (folio 121); en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenido en la Resolución número once del seis de abril de dos mil



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1957-2015
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

quince (folios 110), expedida por la Sala Mixta Descentralizada de Tarapoto de la Corte Superior de Justicia de San Martín.

4.2.- DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Tanith Vásquez Pinedo con Peggy Dextre Pinedo, sobre Mejor Derecho de Propiedad y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor De La Barra Barrera por licencia del Juez Supremo Señor Mendoza Ramírez. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

YAYA ZUMAETA

DE LA BARRA BARRERA