



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

SUMILLA: En aplicación del artículo 1135 del Código Civil, no puede oponerse al derecho de propiedad del demandado adquirido mediante la ejecución de una hipoteca, el derecho de propiedad del demandante inscrito con posterioridad a la inscripción de dicha garantía real, pues tratándose de derechos reales, debe prevalecer el derecho primeramente inscrito de buena fe, que en este caso es la hipoteca, la cual otorga derechos de persecución, preferencia y venta.

Lima, veintisiete de mayo de dos mil veinte.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa el día de la fecha y producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, expide la siguiente sentencia.

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto por el **demandante Hilder Pérez Tenorio** (folios 329) contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número dieciséis, de fecha dieciséis de marzo de dos mil dieciocho (folios 320) expedida por la Sala Mixta y Penal Liquidadora de Moyobamba, perteneciente a la Corte Superior de Justicia de San Martín, que confirmó la sentencia apelada contenida en la resolución número nueve de fecha once de setiembre de dos mil diecisiete (folios 255), que declaró infundada la demanda de mejor derecho de propiedad interpuesta por Hilder Pérez Tenorio contra el BBVA Banco Continental – Sucursal de Moyobamba y Leonor Peña Domínguez.

FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO: Esta Sala Suprema mediante resolución emitida con fecha veintiséis de setiembre de dos mil dieciocho [folios 55 del cuadernillo de casación], ha declarado procedente el recurso de casación, por las siguientes causales:



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

a) Infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú; se alega que las instancias de mérito no han valorado los medios de prueba ofrecidos, en donde se establece que la propiedad *sub litis* no se encuentra con gravamen ni carga, desviándose el debate procesal.

b) Infracción normativa material del artículo 2014 del Código Civil; se sustenta que se ha infringido dicha norma según la cual la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía de la inexactitud del registro, toda vez que adquirió el predio *sub litis* el doce de octubre de dos mil trece (estando previamente independizado el bien) cuando no existía gravamen que limite su transferencia; por lo tanto se debe tener en cuenta que la inscripción del derecho de propiedad en Registros Públicos es el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía constitucional para la creación de riqueza y por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo.

c) Infracción normativa material del artículo 1135 del Código Civil; se señala que no se ha tenido en cuenta que dicha norma establece que cuando concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior, como es el caso del recurrente.

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, previamente a la absolución del recurso de casación examinado, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el presente proceso, a fin de poder evaluar si efectivamente se incurrieron en las infracciones normativas señaladas. -----



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

A) DEMANDA:

Hilder Pérez Tenorio ha interpuesto demanda de mejor derecho de propiedad contra el BBVA Banco Continental – Sucursal de Moyobamba y Leonor Peña Domínguez a fin de que se declare a su favor el mejor derecho de propiedad respecto del predio urbano inscrito en la Partida número 11054541 de la Oficina Registral de Moyobamba, identificado como lote uno, manzana B, ubicado frente al jirón Veinte de Abril, sin número, Barrio Calvario, distrito y provincia de Moyobamba, con una extensión de doscientos ochenta y un punto cincuenta y cinco metros cuadrados (281.55 m²), restituyéndose su derecho de propietario y que se declare la prioridad registral respecto del predio inscrito en la Partida Matriz número 11000710, de propiedad del demandado BBVA Banco Continental – Sucursal de Moyobamba (folios 35 y 46). El demandante sustenta su pretensión señalando: **1)** que, el doce de octubre de dos mil trece suscribió el testimonio de escritura pública de compraventa celebrada a su favor por Leonor Peña Domínguez respecto del predio materia de demanda, inscrito en la Partida número 11054541, el cual antes formaba parte del predio matriz inscrito en la Partida número 11000710, que fue independizado en varios lotes mediante Resolución Gerencial número 224-2013.MPM/GDUR; **2)** que, a la fecha de adquisición del predio, éste no contaba con ninguna medida o acto que limite su libre disposición; **3)** que, el veintidós de octubre de dos mil trece, en el rubro de gravámenes y cargas de la Partida número 11054541, se inscribió una rectificación de error material, trasladando la hipoteca inscrita en el asiento D00009 y su ampliación inscrita en el asiento D 00011, ambas de la Partida Matriz número 11000710, hipoteca constituida a favor del BBVA Banco Continental – Sucursal de Moyobamba; **4)** que, frente a la falta de pago de la deuda, el BBVA



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Banco Continental – Sucursal de Moyobamba inició el proceso judicial de ejecución de garantías ante el Juzgado Mixto de Moyobamba, Expediente número 00201-2014, solicitando la ejecución y remate de varios predios, entre ellos, el predio matriz inscrito en la Partida número 11000710, adjudicándosele ante la falta de postores; y, **5)** que, habiendo el demandante adquirido el predio independizado en base a los principios de publicidad y buena fe registral, debe mantenerse su adquisición.

B) CONTESTACIÓN DEL BBVA BANCO CONTINENTAL:

El demandado BBVA Banco Continental absuelve el traslado de la demanda solicitando que sea declarada infundada (folios 180 y 219) señalando concretamente: **1)** que, la inscripción del derecho del demandante no es más antigua que la del derecho del banco, pues esta entidad suscribió una minuta y la escritura pública de fecha veintidós de julio de dos mil diez con Leonor Peña Domínguez, constituyendo una primera y preferente hipoteca por un crédito de ciento cuarenta mil dólares (US\$140,000.00) sobre el inmueble inscrito en la Partida número 11000710, y posteriormente suscribieron el contrato de ampliación de garantía hipotecaria de fecha quince de junio de dos mil doce, por la suma de cuatrocientos mil dólares (US\$400,000.00); **2)** que, ante el incumplimiento el banco promovió la ejecución de garantía, llegándose al remate y adjudicándose el predio ante la falta de postor, pero que no pudo inscribir la adquisición debido a articulaciones procesales de los ejecutados; **3)** que, con relación a la adquisición por parte del demandante respecto del lote de terreno inscrito en la Partida número 11054541 en base a que dicho lote no presentaba ninguna afectación, el referido banco señala que en efecto así fue pero no es verdad que la inscripción de su adquisición sea más antigua que la inscripción de la



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

hipoteca, pues la primera hipoteca data del tres de agosto de dos mil diez y la ampliación del dieciocho de junio de dos mil doce.

C) CONTESTACIÓN DE LEONOR PEÑA DOMÍNGUEZ:

Leonor Peña Domínguez contesta la demanda señalando que corresponde a la judicatura emitir la sentencia en la cual determine cuál de los títulos tiene mayor valor jurídico, para darle prioridad respecto del otro (folios 199).

D) SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: -----

Por resolución número nueve de fecha once de setiembre de dos mil diecisiete, se emitió sentencia que declaró infundada la demanda de mejor derecho de propiedad (folios 255). Se sustentó la decisión indicando concretamente: **1)** que, tanto el demandante como el banco demandado admiten que en la Partida número 11054541 no existía la inscripción de la hipoteca que afectaba el predio matriz inscrito en la Partida número 11000710, y que el banco adquirió la propiedad del lote uno de la manzana B inscrito en la Partida número 11054541 mediante remate judicial convocado por el Juzgado Mixto de Moyobamba, conforme a la resolución número diecisiete del veintidós de diciembre de dos mil quince, recaída en el Expediente número 00201-2014-CI sobre ejecución de garantías; **2)** que, de acuerdo al artículo 2014 del Código Civil, la buena fe asiste al adquiriente a título oneroso siempre que no se pruebe que conocía de la inexactitud del registro, advirtiéndose que el demandante sí conocía de dicha inexactitud pues de los propios asientos registrales y la secuencia del tracto sucesivo se desprendía con claridad que la Partida número 11054541 informa que tiene como antecedente dominial a la Partida número 11000710, por lo que de acuerdo al principio de publicidad previsto por el artículo 2012 del



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Código Civil, se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de la inscripción, en consecuencia, el demandante al momento que celebró la compraventa del predio inscrito en la Partida número 11054541, sí tenía conocimiento de los gravámenes y cargas que afectaban al predio matriz inscrito en la Partida número 11000710 del que se independizó (hipoteca y ampliación de hipoteca); **3)** que, tal situación no podía ser ignorada por un comprador diligente en aplicación de los principios de publicidad registral y de tracto sucesivo a que se refieren los artículos 2012 y 2015 del Código Civil, razón por la cual al demandante no le asiste la presunción de buena fe registral; **4)** que, la protección del artículo 2014 del Código Civil a favor del tercero registral no alcanza a quien adquiere un bien registrado a título oneroso y sin buena fe, es decir, no protege al demandante en este proceso; **5)** que, si bien el demandante alega que la inexactitud del registro pudo ser advertida después de celebrado el contrato de compraventa, esto es, cuando el veintidós de octubre de dos mil trece se inscribe en el rubro de Gravámenes y Cargas de la Partida número 11054541 la rectificación del error material y se traslada la hipoteca y su ampliación inscritas en los asientos D 00009 y D 00011 de la Partida Matriz número 11000710, sin embargo, la rectificación del error material, no quiere decir que la causal de nulidad, rescisión o resolución que afectaba al predio inscrito en la Partida número 11054541 no constara desde antes en los Registros Públicos, especialmente en la Partida Matriz número 11000710; todo lo contrario, la situación de predio no libre de gravámenes y cargas que afectaban el derecho de Leonor Peña Domínguez se evidenciaba de la simple revisión del tracto sucesivo del cual fluye precisamente la inexactitud del registro; y, **6)** que, si bien resulta evidente que el derecho de propiedad del demandante se encuentra inscrito en los Registros Públicos (Partida



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

número 11054541) con anterioridad a la adquisición por el banco demandado del derecho de propiedad mediante remate judicial, y este último derecho no se encuentra inscrito hasta el momento, también resulta cierto que para dar prevalencia al derecho primigeniamente inscrito, resulta necesario que se acredite la buena fe de la inscripción, lo cual no se verifica en el caso de autos, toda vez que el derecho de propiedad de su transferente Leonor Peña Domínguez se encontraba afectado por gravámenes y cargas de hipoteca y su ampliación que se habían otorgado a favor del BBVA Banco Continental – Sucursal de Moyobamba, desde el tres de agosto de dos mil diez y dieciocho de junio de dos mil doce, respectivamente, afectando al predio matriz del cual se desprendió el lote adquirido por el demandante, hecho que se presume tenía conocimiento el comprador y siendo que la hipoteca se extiende a todas las partes integrantes del bien hipotecado y a sus accesorios, como prevé el artículo 1101 del Código Civil, las pretensiones demandadas carecen de mérito.

E) SENTENCIA DE VISTA:

Por sentencia de vista contenida en la resolución número dieciséis de fecha dieciséis de marzo de dos mil dieciocho, se confirmó la sentencia apelada que declaró infundada la demanda (folios 320). Se fundamentó la decisión señalando principalmente: **1)** que, la hipoteca y su ampliación estuvieron inscritas en la Partida Matriz número 11000710 desde el tres de agosto de dos mil diez y el dieciocho de junio de dos mil doce, respectivamente, por lo que su vigencia es desde fecha anterior a la adquisición de la parte demandante realizada el doce de octubre de dos mil trece; **2)** que, si bien el traslado de la hipoteca y de la ampliación de la Partida Matriz número 11000710 se realizó el veintitrés de octubre de dos mil trece hacia la Partida número 11054541, ello no significa que



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

recién a partir de la fecha del traslado quedaba gravado el lote uno de la manzana B adquirido por el demandante, puesto que la hipoteca preexistía desde mucho antes; **3)** que, al haberse mencionado en la Partida número 11054541, la independización del citado lote de la Partida Matriz número 11000710, por diligencia mínima le correspondió al demandante, antes de la adquisición, revisar los títulos archivados de la partida matriz, de conformidad con la exigencia establecida en la parte final del primer párrafo del artículo 2014 del Código Civil; **4)** que, de lo expuesto se puede concluir que el demandante adquirió un lote de terreno gravado con hipoteca y como tal tenía que sujetarse a las consecuencias derivadas de una adquisición con gravamen, siendo una de esas consecuencias, el derecho de persecución según el cual el acreedor puede ejecutar el bien hipotecado en caso de incumplimiento cuando está en poder de tercero, porque esa persecutoriedad es consecuencia de la oponibilidad del mencionado derecho real; **5)** que, fue consecuencia de la persecutoriedad que la entidad bancaria acreedora inició el proceso de ejecución de garantías por incumplimiento del deudor, aun cuando ya estaba vendido a favor del demandante, concluyendo con la adjudicación del mencionado bien a favor de la entidad bancaria demandada, y si bien la propiedad de esta última surgió recién en el mes de diciembre de dos mil quince, al derivar de la titularidad de la hipoteca inscrita con anterioridad a la adquisición del demandante, es oponible a la compra venta conforme al primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil; **6)** que, si la compra venta del demandante fue el doce de octubre de dos mil trece y la inscripción de la hipoteca y de su ampliación fue el tres de agosto de dos mil diez y el dieciocho de junio de dos mil doce, respectivamente, es evidente que aquel no puede oponer su derecho de propiedad adquirido en fecha posterior respecto del derecho real de garantía hipoteca constituido en



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

fecha muy anterior, y por lo tanto, no puede declararse que tenga mejor derecho que la entidad bancaria, pues ello implicaría, por un lado, vaciar de contenido el artículo 1097 del Código Civil y que carecería de objeto la información archivada en los registros públicos, y por otro lado, no tendría sentido declarar la prioridad registral del predio inscrito en la Partida número 11054541 sobre el predio inscrito en la Partida número 11000710; y, **7)** que de lo expuesto cabe resaltar que no favorece al demandante el artículo 2022 del Código Civil sobre oponibilidad de derechos reales sobre inmuebles, puesto que la compra que realizó a Leonor Peña Domínguez, se inscribió recién el nueve de enero de dos mil catorce en la Partida número 11054541 de la Oficina Registral de Moyobamba, esto es, con posterioridad a las inscripciones realizadas a favor del BBVA Banco Continental del Perú – Sucursal de Moyobamba, de tal manera que conforme se señala en la recurrida, el banco demandado ostenta mejor derecho de propiedad.

SEGUNDO.- Habiéndose declarado la procedencia de la casación por infracción normativa de carácter procesal que de ampararse, de acuerdo al artículo 396 del Código Procesal Civil modificado por Ley número 29364, impediría emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, corresponde resolverse, en primer término, la alegada causal, y en caso de ser desestimada, recién procedería resolver las causales correspondientes a las infracciones de carácter material.

TERCERO.- Se ha denunciado la infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú indicándose concretamente que las instancias inferiores no se habrían pronunciado sobre todos los hechos



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

alegados y menos se habrían valorado los medios de prueba ofrecidos en los cuales se establecería que la propiedad *sub litis* no se encuentra con gravamen (ningún gravamen), desviándose el debate procesal.

CUARTO.- El artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú contempla expresamente como principio y derecho de la función jurisdiccional, al derecho a «*La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan*». Conforme lo ha señalado el Tribunal Constitucional en el Fundamento número 7 de la Sentencia del Expediente número 00728-2008-PHC/TC, «*El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso.*».

QUINTO.- En ese sentido, el artículo 50 numeral 6 del Código Procesal Civil establece que constituyen deberes de los jueces en el proceso «*Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia*», y a su vez, el artículo VII de su Título Preliminar dispone que el juez, «*[...] no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.*». Así también, en la Sentencia del caso Llamuja Flores, Expediente número 0072-2008-PHC/TC (Fundamento Jurídico número 7 literal e), el Tribunal Constitucional ha identificado entre los supuestos vicios que afectan la



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

motivación, uno que precisamente guarda relación con lo argumentado en el recurso de casación:

«La motivación sustancialmente incongruente. El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva). Y es que, partiendo de una concepción democratizadora del proceso como la que se expresa en nuestro texto fundamental (artículo 139º, incisos 3 y 5), resulta un imperativo constitucional que los justiciables obtengan de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente de las pretensiones efectuadas; pues precisamente el principio de congruencia procesal exige que el juez, al momento de pronunciarse sobre una causa determinada, no omita, altere o se exceda en las peticiones ante él formuladas.».

SEXTO.- De la revisión de las sentencias emitidas por el Juzgado y la Sala Superior se observa que los magistrados judiciales que anteriormente conocieron de la presente causa sí han emitido pronunciamiento con relación a los hechos concretos invocados por el demandante recurrente, los cuales



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

sustentaron su demanda de mejor derecho de propiedad y también sobre los medios probatorios ofrecidos a fin de demostrar que había adquirido el inmueble inscrito en la Partida número 11054541 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moyobamba, y que a la fecha de adquisición, en dicha partida registral específica no constaba la inscripción de la hipoteca y de su ampliación, las cuales se habían constituido a favor del demandado BBVA Banco Continental; argumento que precisamente fue dado por acreditado por los jueces que han emitido las sentencias de primera y segunda instancia, quienes además consideraron la concurrencia de otros hechos adicionales y, consecuentemente, de razones para declarar infundada la demanda en ambas instancias. Así observamos que la demanda fue desestimada al considerar que la hipoteca y su ampliación se encontraban inscritas en la Partida Matriz número 11000710 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moyobamba, de la cual se independizó la referida Partida número 11054541 donde obra inscrito el inmueble adquirido por el demandante, y que la inscripción de dicha hipoteca y su ampliación en la partida matriz se efectuó antes de que se realice la transferencia del inmueble a favor del demandante; asimismo, se advirtió que el demandante inscribió su derecho de propiedad cuando en la partida registral independizada (Partida número 11054541) ya había sido inscrita la hipoteca y su ampliación, y que no podía considerarse que el demandante había actuado de buena fe, puesto que al comprar el inmueble conocía de la inexactitud registral dado que los gravámenes sí habían estado inscritos en la partida matriz desde antes de la transferencia realizada a su favor.

SÉTIMO.- En efecto, revisada la Sentencia de primera instancia observamos que el *A quo* sí analizó los hechos y medios probatorios sustanciales invocados por el demandante como sustento de su pretensión de mejor derecho de



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

propiedad, específicamente los planteados en torno a que a la fecha de adquisición del inmueble no se encontraba inscrito en la partida registral independizada, la hipoteca y su ampliación; así tenemos que:

7.1 En el **cuarto considerando** de su sentencia, el juez dio por acreditado que en la partida independizada, a la fecha de adquisición de la propiedad por el demandante, no se había inscrito la hipoteca y su ampliación, señalando: *«Que, entrando al análisis del fundamento relacionado con la adquisición de[] lote N°01, inscrito en la Partida N° 11054541, real izado en base a la fe registral previsto por el artículo 2014 del Código Civil. Previamente a este estudio, debe quedar claro que tanto demandante como el Banco demandado admiten que en dicha partida no existía la inscripción de la hipoteca que afectaba al predio matriz inscrito en la Partida 11000710».*

7.2 En el **sexto considerando** evalúa que a pesar de la inexactitud registral que afectaba la partida independizada (porque ya se habían constituido la hipoteca y su ampliación que estaban inscritas en la partida matriz a la fecha de adquisición), el demandante conocía de dicha inexactitud, por lo que no actuó de buena fe y que incluso el derecho de propiedad adquirido fue inscrito cuando en la referida partida independizada ya se había registrado el gravamen: (: *«[...] entendiendo que la presunción de buena fe asiste al adquirente a título oneroso siempre que no se pruebe que conocía de la inexactitud del registro, es de advertirse que resulta demostrado que el demandante conocía de la inexactitud del registro, pues de los propios asientos registrales y la secuencia del tracto sucesivo se desprendía con claridad que la Partida 11054541, obrante a fojas 7/10, informa [que] tiene como antecedente dominial: independizado de la Partida 11000710 inscrito el 05 de setiembre del 2013, por lo que conforme al principio de publicidad previsto por el artículo 2012 del Código Civil se presume, sin admitir en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripcion[es], en consecuencia el*



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

demandante, al momento que celebró la compraventa del predio inscrito en la Partida 11054541 tenía conocimiento de los gravámenes y cargas que afectaban al predio matriz inscrito en la Partida 11000710 del que se independizó, como son la hipoteca inscrit[a] en el asiento D00009 y su ampliación inscrit[a] en el asiento D00011 de la Partida Matriz N°11000710 a favor del Banco demandado, inscripción realizada el 03 de agosto del 2010 y 18 de junio 2012, respectivamente, como aparece a fojas 64/86; el derecho del transferente [...] fue adquirido de persona que no detentaba un predio libre de gravamen y cargas, pues la omisión del traslado de los gravámenes y cargas del predio matriz al predio independizado no enerva la presunción antes citada, por lo que tal situación no podía ser ignorada por un comprador diligente, en aplicación de los principios de Publicidad Registral y de Tracto Sucesivo a que se refieren los artículos 2012 y 2015 del Código Civil, razón por la cual al demandante no le asiste la presunción de la buena fe registral. [...] el demandante adquirió el derecho de propiedad de aquella persona que aparecía en el registro como titular del bien inmueble independizado (Asiento C00001 de la Partida 11054541), habiendo inscrito el suyo (Asiento C00002) después de la rectificación del error material con la cual se procede a trasladar la Hipoteca inscrita en el asiento D00009 y su Ampliación inscrita en el Asiento D00011 de la Partida Matriz N° 11000710, otorgadas por el codemandado a favor del Banco demandado (Asiento D00002), no obstante conocer la inexactitud del registro. [...] al tiempo de la inscripción del derecho del demandante, éste conocía que existían circunstancias que afectaban la inscripción del título en el que se sustentaba el derecho de propiedad de su otorgante, consistente en que el predio transferido no se encontraba libre de gravámenes y cargas.».

7.3. En el **sétimo considerando** el juez civil expone por qué no es aplicable al caso el artículo 2014 del Código Civil conforme al cual el demandante pretende que se haga prevalecer su derecho de propiedad: «Siendo así, verificándose



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

en los hechos que el acto jurídico de transferencia de dominio suscrito por el codemandado Leonor Peña Domínguez con el demandante Hilder Pérez Tenorio, no reúne los requisitos para ampararse en la buena fe registral –esto es, en la presunción de desconocimiento de la existencia de las razones de nulidad, rescisión o resolución que afectaban al acto jurídico– por lo que los efectos del artículo 2014 del Código Civil –protección al tercero registral– no alcanzan a quien adquiere un bien registrado a título oneroso y sin buena fe, en consecuencia no protege al demandante en este proceso.».

OCTAVO.- De modo similar, en la Sentencia de vista también se analizaron los hechos que según el demandante no habrían sido evaluados, así como los medios probatorios ofrecidos conforme a los cuales ha insistido en que debe prevalecer su mejor derecho de propiedad respecto al derecho de propiedad adquirido por el banco demandado porque a la fecha en que el accionante adquirió, en la partida independizada correspondiente a su inmueble, no aparecía inscrita la hipoteca y su ampliación; sobre ello, la Sala Superior se ha pronunciado:

8.1 Así en el **numeral 7 del acápite IV** se evaluó que en la partida independizada inicialmente no se consignó la existencia de la hipoteca lo cual constituía una inexactitud registral: *«El lote N°1, Manzana “B”, ubicado en el Jr. 20 de abril fue independizado de la Partida Matriz N°11000710 a la Partida N° 11054541, el cinco de setiembre de dos mil trece, precisándose que la independización se hacía a favor del propietario Leonor Peña Domínguez, aunque se consignó en dicho documento que no estaba inscrito gravamen alguno, obviamente sin que ello respondiera a la realidad, pues la hipoteca y su ampliación ya estaban inscritas en la mencionada Partida Matriz.».*



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

8.2 En el **numeral 8 del acápite IV** se identifica el documento conforme al cual el demandante adquirió su derecho de propiedad y la fecha de adquisición: *«Por Escritura Pública de fecha doce de octubre del dos mil trece otorgada ante la notaria de esta ciudad, don Leonor Peña Domínguez vende a favor del hoy demandante, Hilder Pérez Tenorio, el lote 01 de la Manzana B inscrito en la Partida N°11054541. ».*

8.3 En el **numeral 9 del acápite IV** se observa la fecha en la cual la hipoteca y su ampliación fueron trasladadas de la partida matriz a la partida independizada, exponiendo el motivo por el cual ya al momento de la independización correspondía haberse realizado dicho traslado: *«La Oficina Registral procedió a trasladar la Hipoteca inscrita en el Asiento D00009 y su ampliación inscrita en el Asiento D00011 de la Partida Matriz N°11000710 a la Partida N°11054541, el veintitrés de octubre de dos mil trece, pues la hipoteca afectó la totalidad del predio inscrito en el Predio Matriz, por lo que al producirse la independización de cada lote, debía de trasladarse también la hipoteca, conforme lo dispone el artículo 1102 del Código Civil, pues la hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre el bien hipotecado, salvo que se haya pactado lo contrario; que no es el caso de autos».*

8.4 En el **numeral 10 del acápite IV** la Sala Superior, siguiendo la secuencia temporal, deja constancia de la fecha en la cual que el demandante inscribió su derecho de propiedad en la partida independizada, esto es, con posterioridad a la inscripción de la hipoteca y de su ampliación en la misma partida, según lo descrito en el acápite anterior: *«El demandante inscribió su compra venta en el Asiento C 0002 de la citada Partida N°11054541, re cién el nueve de enero del dos mil catorce.».*

8.5 En el **numeral 12 del acápite IV** se advierte que la hipoteca y su ampliación también estuvieron inscritas en la partida matriz desde antes de la



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

adquisición del demandante: *«Si la hipoteca y su ampliación estuvieron inscritas en la Partida Matriz N° 11000710 desde el tres de agosto de dos mil diez y dieciocho de junio del dos mil doce, respectivamente, llegamos a la conclusión que su vigencia es desde fecha anterior a la adquisición por parte de los demandante, la que recién se celebró el doce de octubre de dos mil trece, por un lado.»*.

8.6 En el **numeral 13 del acápite IV** la Sala Superior señala por qué considera que a pesar de que el traslado de la hipoteca y la ampliación a la partida independizada se produjo con posterioridad a su inscripción en la partida matriz, ello no significa que le inmueble no estuviere gravado: *«Por otro lado, si bien es verdad que el traslado de la hipoteca y de la ampliación de la Partida Matriz N° 11000710 se realizó el veintitrés de octubre de dos mil trece hacia la Partida N° 11054541, ello no significa que recién quedaba gravado el Lote 01 de la Manzana B adquirido por el demandante a partir de la fecha del traslado, porque la hipoteca pre existía desde mucho antes.»*.

8.7 En el **numeral 15 del acápite IV**— ya se señala que el demandante adquirió un inmueble gravado y que el gravamen estaba registralmente inscrito (en la partida matriz): *«De lo antes expuesto podemos concluir que el demandante adquirió un lote de terreno gravado con hipoteca (inscrita en el año 2010), y como tal tenía que sujetarse a las consecuencias derivadas de una adquisición con gravamen.»*.

8.8 Finalmente, en el **numeral 18 del acápite IV** el Colegiado Superior expone, a modo de conclusión, las razones por las cuales el demandante no puede oponer su derecho de propiedad: *«Si la compra venta del demandante fue el doce de octubre de dos mil trece y la inscripción de la hipoteca fue el tres de agosto de dos mil diez y la ampliación el dieciocho de junio del dos mil doce, es evidente que aquél no puede oponer su derecho de propiedad adquirido en*



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

fecha posterior respecto del derecho real de garantía de la hipoteca constituido en fecha muy anterior; por lo tanto, no podrá ser declarado que tiene mejor derecho de propiedad que la entidad bancaria [...]».

NOVENO.- De todo lo analizado precedentemente se puede concluir que no se ha incurrido en la infracción normativa de carácter procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, puesto que se observa que las instancias de mérito se han pronunciado respecto a los hechos alegados y los medios probatorios que había ofrecido el demandante como sustento de su pretensión, habiendo expuesto con claridad las razones por las cuales se desestimaba la pretensión planteada, sin desviarse del debate procesal, sino que se ha realizado evaluando también los argumentos esgrimidos por la parte demandada.

DÉCIMO.- Habiéndose desvirtuado la infracción normativa procesal denunciada corresponden evaluarse las infracciones normativas de carácter material; así observamos que la parte recurrente alega la infracción del artículo 2014 del Código Civil, disposición que en su texto primigenio –cuyo contenido es invocado en el recurso de casación¹– y vigente a la fecha en que el demandante adquirió su derecho de propiedad (por escritura pública del doce de octubre de dos mil trece) e inscribió registralmente dicho derecho (nueve de enero de dos mil catorce), establecía que:

«Artículo 2014.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades

¹ El análisis se realiza respecto al originario artículo 2014 del Código Civil, a pesar de que actualmente ha sido modificado, toda vez que el contenido normativo que se describe en el recurso de casación se observa que esa es la norma cuya infracción ha sido denunciada.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.».

UNDÉCIMO.- Conforme se puede observar del tenor del transcrito artículo 2014 del Código Civil, el mismo brinda tutela al tercero adquirente cuando el título de quien le transfirió dicho derecho –el título de su transferente– es perjudicado, siempre que concurren ciertas circunstancias. Así pues, de acuerdo al artículo 2014 del Código Civil, en su texto primigenio, si el derecho de propiedad del transferente que se encontraba inscrito es **anulado, rescindido o resuelto**, por virtud de causas que no constaban en los registros públicos, el tercero que adquirió su derecho de propiedad de él, mantendría la adquisición, siempre que haya adquirido a título oneroso, de buena fe e inscrito el derecho adquirido; esto es, la protección del citado artículo se brinda a favor del tercero en principio y en razón de que el derecho de quien adquirió –el vendedor en este caso– hubiera sido anulado, rescindido o resuelto por causas que no constaban en el registro.

DUODÉCIMO.- En ese mismo sentido, los catedráticos Jorge Avendaño Valdez y Luis Felipe del Risco Sotil² se han pronunciado al comentar la aplicación del principio de fe pública registral del artículo 2014 del Código Civil, estableciendo como uno de los requisitos para su aplicación, que el título del transferente

² AVENDAÑO, Jorge y otro
2012 “Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral”. *Ius et Veritas*. Lima, diciembre 2012, N°45, p. 193.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

debe presentar un defecto que determine que no es el propietario del bien; así sostienen:

« [...] un presupuesto para la aplicación de la institución comentada es que el otorgante no sea el dueño del bien por defectos en su título adquisitivo. Si el título no presenta anomalías de ningún tipo y el otorgante fuera propietario, no habría necesidad de recurrir al artículo 2014 del Código Civil, pues el tercero sería titular por vía convencional.

Entonces, como primer presupuesto, deben existir causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante. Estas causas pueden ser de distinta índole: el contrato por el que adquirió la propiedad el otorgante puede estar afectado por alguna causal de nulidad o anulabilidad del acto jurídico (artículo 219 y 221 del Código Civil, respectivamente), el derecho del otorgante podría estar sujeto a una condición resolutoria que se haya verificado el contrato podría haber sido resuelto por incumplimiento, entre otros. Las circunstancias pueden ser múltiples y variadas, lo importante es identificar que existe un defecto en el título (originario o sobreviniente, estructural o funcional) que determina que el otorgante no sea dueño del bien, a pesar que en Registros Públicos se publicite una situación contraria.».

DÉCIMO TERCERO.- Es en ese sentido que deben entenderse los pronunciamientos jurisprudenciales que siguiendo lo legalmente estipulado, exigen como uno de los requisitos para la aplicación del principio de buena fe registral del artículo 2014 del Código Civil, que de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los registros públicos deben resultar causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante, puesto que precisamente el citado artículo está orientado a tutelar la adquisición del tercero de buena fe y a



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

título oneroso, a pesar de que el título de quien le otorgó el derecho resultó perjudicado por causas que no constaban en los registros.

DÉCIMO CUARTO.- En el caso de autos, de los hechos determinados por las instancias de mérito tenemos que el demandado Leonor Peña Domínguez, en su condición de propietario con derecho registralmente inscrito, transfirió su derecho de propiedad a favor del demandante Hilder Pérez Tenorio, quien posteriormente lo inscribió; no observándose de la situación fáctica determinada por las instancias de mérito, que el acto jurídico a mérito del cual Leonor Peña Domínguez adquirió la propiedad e inscribió registralmente su titularidad, haya sido anulado, rescindido o resuelto, por lo que no nos encontramos ante alguno de los supuestos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, conforme al cual, en aplicación de la buena fe pública registral se mantiene el derecho adquirido por un tercero de buena fe y a título oneroso, cuando el derecho de quien le transfirió después se anule, rescinda o cancele. En consecuencia, dicho artículo no puede ser aplicado para hacer prevalecer el derecho de propiedad del demandante.

DÉCIMO QUINTO.- El demandante en su recurso de casación también ha invocado la infracción normativa del artículo 1135 del Código Civil señalando que no se ha tenido en cuenta que dicha norma establece que cuando concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior. Al respecto tenemos que el citado artículo 1135 del Código Civil estipula que:

«Artículo 1135.- 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



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.»

DÉCIMO SEXTO.- El supuesto fáctico central que sustenta el artículo 1135 del Código Civil se presenta cuando respecto a un mismo inmueble, su titular se obliga a entregarlo a diversas personas; dicha obligación puede derivar de diferentes actos jurídicos: arrendamiento, usufructo, compraventa, permuta, dación en pago, entre otros; es decir, la obligación de dar puede generarse también –esta disposición no lo restringe– de la transferencia del inmueble, conforme a la cual el nuevo propietario puede exigirle al transferente su entrega, y en caso de que este último lo haya transferido en más de una oportunidad –con la consecuente obligación de dar (entregar) generada en cada caso–, la citada disposición establece las reglas para determinar a quién debe preferirse.

DÉCIMO SÉTIMO.- El artículo 1135 del Código Civil no puede ser entendido en el sentido de que encontrándonos ante varias personas que acreditan que se les efectuó la transferencia del inmueble a su favor –acreditan ser propietarios– dicha disposición sólo determine a quien le será entregado el bien con independencia de a quien le corresponda el mejor derecho de propiedad, puesto que resultaría ilógico y hasta contradictorio que, por un lado, una norma señale quién tiene el mejor derecho de propiedad, y que por otro lado y al mismo tiempo, otra norma determine que el inmueble deba ser entregado a alguien diferente de quien tendría el mejor de propiedad; por el contrario, una correcta interpretación del citado artículo nos obliga a asumir que cuando establece a quién debe hacerse entrega del inmueble, entre varios propietarios,



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

está definiendo también cuál de los derechos de propiedad prevalece sobre el otro, esto es, determina quién tiene el mejor derecho de propiedad. En este orden de ideas, si el titular originario del inmueble además de transferirlo en varias ocasiones, ha hecho entrega del mismo a alguno de los adquirentes, nada obsta para que este último, que ya se encuentra en posesión, o los adquirentes no poseedores, en aplicación del artículo 1135 del Código Civil, exijan judicialmente que se declare a quién le corresponde el mejor derecho de propiedad.

DÉCIMO OCTAVO.- En ese sentido, coincidimos con el catedrático Alan Pasco Arauco³, quien a propósito del análisis que realizó de una sentencia casatoria emitida por el Colegiado que anteriormente conformaba este supremo tribunal en el año dos mil catorce (Casación número 3312-2013 Junín), consideró que el artículo 1135 del Código Civil tiene una doble fase: obligacional y real; fase obligacional en tanto resuelve el conflicto entre el acreedor que pretende la entrega y el deudor que debe cumplir con la misma, y fase real en tanto permite solucionar el conflicto de titularidad (quién tiene mejor derecho de propiedad) entre todos los adquirentes luego de que el deudor haya entregado el bien a uno de ellos.

DÉCIMO NOVENO.- Para determinar la preferencia, el artículo 1135 del Código Civil prevé una serie de reglas en razón de tres supuestos concretos: 1) si hay derecho inscrito sobre el inmueble, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito; 2) en defecto de inscripción se prefiere al acreedor que tenga documento fecha cierta más antigua; y, 3) en

³ PASCO, Alan.

2016 “¿Es posible invocar la norma de concurrencia de acreedores para solucionar un caso de mejor derecho de propiedad? La Corte Suprema se equivoca”. Revista *Advocatus*. Lima, 2016, N°33, p. 115.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

defecto de inscripción y de documento de fecha cierta, se prefiere a quien tenga el título de fecha más antigua. En ese sentido, la interpretación de dicho artículo no debe efectuarse en el sentido de que primero debe preferirse al acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior, como lo sostiene el demandante en su recurso de casación, sino que, en principio, ante la existencia de inscripción registral de algún derecho sobre el inmueble, se prefiere a quien de buena fe inscribió primero su derecho; en defecto de inscripción corresponderá preferirse al que ostenta documento de fecha cierta más antigua, y sólo en última instancia corresponderá optarse por el que tenga documento de fecha anterior.

VIGÉSIMO.- Tratándose de derechos inscritos respecto a inmuebles, el artículo 1135 del Código Civil resulta concordante con el primer párrafo de su artículo 2022, en tanto dispone que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Nótese que las soluciones que brinda el citado artículo 1135 del Código Civil resultan más amplias, en el sentido de que no sólo contempla la situación del derecho real inscrito sobre un inmueble, sino también la que aquellos casos en los cuales no exista inscripción registral.

VIGÉSIMO PRIMERO.- Establecido el contenido normativo del artículo 1135 del Código Civil, corresponderá efectuar el respectivo análisis de subsunción, a efectos de determinar en cuál de los supuestos que contempla nos encontramos; para ello tenemos que remitirnos a la situación fáctica concreta que las instancias de mérito ha dado por acreditada: **1)** que el propietario originario Leonor Peña Domínguez constituye hipoteca y ampliación de



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

hipoteca sobre el inmueble, las cuales se inscribieron en la partida matriz; **2)** que de dicha partida matriz se independizó el inmueble materia de demanda, el cual fue inscrito en su propia partida registral (Partida número 11054541 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moyobamba); **3)** que independizado el inmueble, fue adquirido por el demandante Hilder Pérez Tenorio, cuando aún no constaba algún gravamen inscrito en la partida registral independizada; **4)** que con posterioridad a la adquisición de Hilder Pérez Tenorio, se efectuó el traslado de la inscripción de la hipoteca y su ampliación a la partida independizada; **5)** que Hilder Pérez Tenorio inscribió su derecho de propiedad cuando ya estaba inscrita en la misma la hipoteca y su ampliación; y, **6)** que, el referido inmueble ha sido adjudicado a favor del demandado BBVA Banco Continental – Sucursal de Moyobamba, en un proceso de ejecución de garantías en el cual se ha ejecutado la referida hipoteca y su ampliación, no habiéndose inscrito dicho derecho de propiedad.

VIGÉSIMO SEGUNDO.- Conforme al citado 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 prefiere al **acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito**; es decir, frente a la existencia de título o títulos inscritos que se habrían adquirido de buena fe, para resolver la controversia resulta irrelevante la fecha en que se celebraron las respectivas escrituras públicas o las fechas de contratación misma, sino que, la controversia debe ser resuelta a favor de quien tiene título primeramente inscrito y de buena fe. Al respecto, las instancias de mérito han establecido que primero se inscribió la hipoteca y su ampliación en la partida matriz, y que posteriormente, dichas inscripciones fueron trasladadas a la partida independizada, todo ello antes de que el demandante inscriba registralmente



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

su derecho de propiedad; es decir, primero se inscribieron la hipoteca y su ampliación y después se inscribió la propiedad del demandante.

VIGÉSIMO TERCERO.- Frente a esta situación correspondería dilucidar las implicancias de la inscripción registral del gravamen (de la hipoteca y su ampliación), cuya ejecución ha derivado en la adjudicación a favor del banco demandado, y consecuentemente su calidad de propietario; sobre esta situación, en la sentencia de vista se ha considerado que la hipoteca otorga al acreedor derechos de persecución, preferencia y venta del bien hipotecado conforme al artículo 1097 del Código Civil. Por el derecho de persecución, si el inmueble hipotecado es enajenado a tercero, el acreedor tiene derecho de perseguirlo, cualquiera sea su adquirente, para hacerse pago; y, por el derecho de venta, la hipoteca autoriza al acreedor a que judicialmente solicite la pago de la obligación garantizada con la hipoteca, pudiendo ejecutarse el inmueble a fin de hacer efectivo el pago. Nótese que en el caso de autos, la aplicación del citado artículo 1097 del Código Civil, no ha sido cuestionada en el recurso de casación.

VIGÉSIMO CUARTO.- En este de orden de ideas, siendo materia de discusión la preferencia entre derechos reales tenemos que en primer lugar se inscribió la hipoteca y su ampliación, cuya ejecución ha dado lugar –conforme al derecho de persecución y de venta– al derecho de propiedad del demandado BBVA Banco Continental – Sucursal de Moyobamba, el cual si bien no ha podido inscribirse registralmente, tiene sustento y deriva de la hipoteca ya inscrita, antes de la inscripción del derecho de propiedad del demandante, por lo que, no puede ampararse la demanda de mejor derecho de propiedad interpuesta por este último, dado que en aplicación del artículo 1135 del Código Civil en



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

concordancia con lo dispuesto en el primer párrafo de su artículo 2022, prevalece el derecho que fue inscrito primero de buena fe, esto es la hipoteca y su ampliación, de la cual derivó el derecho de propiedad del banco demandado; en este punto, este Colegiado Supremo también observa que habiéndose invocado en la sentencia de vista la aplicación del citado artículo 2022 del Código Civil, a efectos de hacer prevalecer la inscripción registral más antigua, esta disposición legal no ha sido cuestionada en el recurso de casación.

VIGÉSIMO QUINTO.- A mayor abundamiento, sobre la base del análisis de la partida independizada donde obra inscrito el derecho de propiedad invocado por el demandante, en la sentencia de vista se ha establecido que él no adquirió de buena fe, sino que conocía de la inexactitud registral, esto es, de la hipoteca y su ampliación previamente constituida e inscrita en la partida matriz, a la cual se aludía expresamente en la partida independizada; y, en ese sentido, tampoco podría hacer prevalecer la inscripción de su propiedad, respecto a la cual se ha desvirtuado la buena fe, y que en todo caso, siempre es posterior a la hipoteca y ampliación constituidas por escritura pública de fecha anterior.

VIGÉSIMO SEXTO.- La infundabilidad de la pretensión de mejor derecho de propiedad planteada por el demandante, frente al derecho de propiedad del demandado BBVA Banco Continental – Sucursal de Moyobamba, no significa que se haya vulnerado el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, referido al derecho a la propiedad, que lo considera inviolable y que debe ser ejercido en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley, puesto que, en principio, conforme lo ha señalado el propio Tribunal Constitucional, no



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

se trata de un derecho absoluto sino que el mismo admite limitaciones que tienen como sustento a la propia Constitución⁴, siendo que en el caso de autos nos encontramos ante dos derechos de propiedad, que tienen el mismo respaldo constitucional, y frente a tal situación debemos considerar que el derecho de propiedad se ejerce dentro de los límites de ley, y que en este caso es la propia ley, la cual ha permitido que las instancias de mérito resuelvan la controversia a través de los artículos 1097, 1135 y 2022, primer párrafo, del Código Civil.

VIGÉSIMO SÉTIMO.- Si bien en el informe oral llevado a cabo de manera virtual, las partes coincidieron en señalar que la adjudicación a favor del Banco demandado había quedado sin efecto en el proceso de ejecución mencionado en la demanda; ésta situación procesal en nada altera los alcances de la presente resolución, habida cuenta que conforme lo establece el artículo 386 del Código Procesal Civil en sede casatoria el análisis de la sentencia de vista está referida a la existencia o no de una infracción normativa o el apartamiento irrazonable de un precedente judicial, vale decir la casación realiza una suerte de “juicio”, dentro de esos parámetros, de la resolución dictada en segunda instancia; tanto más que lo resuelto se encuentra vinculado a hechos ocurridos con anterioridad a la interposición de la demanda, estableciéndose así una relación procesal inamovible en cuanto a sujetos, causa y objeto.

VIGÉSIMO OCTAVO.- Por lo anterior, habiéndose desvirtuado que la sentencia recurrida haya incurrido en alguna de las infracciones normativas denunciadas, deberá declararse infundado el recurso de casación planteado en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil.

⁴ De acuerdo al Fundamento Jurídico N°22 de la Sentencia del Expediente N°00864-2009-PA/TC, «Así como cualquier otro derecho fundamental, el derecho de propiedad no es absoluto, toda vez que se encuentra limitado por disposiciones constitucionales expresas o tácitas. [...]».



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

**SENTENCIA
CASACIÓN 1988-2018
SAN MARTÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

DECISIÓN:

Fundamentos por los cuales: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el **demandante Hilder Pérez Tenorio** (folios 329), en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número dieciséis, de fecha dieciséis de marzo de dos mil dieciocho (folios 320) expedida por la Sala Mixta y Penal Liquidadora de Moyobamba, perteneciente a la Corte Superior de Justicia de San Martín; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Hilder Pérez Tenorio contra el BBVA Banco Continental – Sucursal de Moyobamba y otro, sobre mejor derecho de propiedad; y *los devolvieron*. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-
S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

RUIDÍAS FARFÁN

CFT