



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4456 – 2019
LIMA SUR
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTRA PRETENSIÓN**

En el caso de autos, se deja establecido que al tener el recurrente su derecho inscrito en la partida registral de la tienda materia de litis, mientras que la parte accionante no ostenta inscripción alguna que le dé prioridad registral, es evidente el mejor derecho de propiedad sobre dicho bien – más si no puede desdeñarse la inscripción registral del derecho del emplazado, invocando una presunta prioridad del derecho de los actores que no se encuentra protegido por la publicidad que los registros otorgan. Lo que determina la configuración de la infracción normativa de los artículos 2016° y 2022° del Código Civil, habiéndose determinado previamente la impertinencia del artículo 1135 del citado cuerpo normativo a la controversia.

EL VOTO DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO CALDERÓN PUERTAS Y LA SEÑORA JUEZA SUPREMA ECEHAVARRÍA GAVIRIA, ES COMO SIGUE:

Lima, uno de marzo de dos mil veintidós.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA LA REPÚBLICA: vista la causa número cuatro mil cuatrocientos cincuenta y seis - dos mil diecinueve, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por el demandado **Luis Ernesto Taboada Melendres**, con fecha nueve de marzo de dos mil diecinueve¹ contra la sentencia de vista de fecha

¹ Ver fojas 413.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4456 – 2019
LIMA SUR
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTRA PRETENSIÓN**

treinta y uno de enero de ese mismo año², que **revocó** la sentencia de primera instancia de fecha cuatro de enero de dos mil dieciocho³ que declaraba **infundada** la demanda interpuesta por los demandantes Pablo Vargas Chipana y Eusebia Apaza Huancuello de Vargas, y, **reformándola, la declaró fundada**, en consecuencia, **la sociedad conyugal accionante tiene mejor y preferente derecho de propiedad** sobre el inmueble constituido por la tienda 84, del Block I, Segundo Nivel del Centro Comercial ubicado en la avenida Angamos Este N° 1551, Distrito de Surquillo, inscrita en la Partida N° 11071774 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, adquirido de la empresa De Fábrica S.A. conforme a la compra venta de fecha nueve de diciembre de mil novecientos noventa y siete, elevado a escritura pública el diecinueve de noviembre de dos mil diez, **respecto de la adquisición** del demandado Luis Ernesto Taboada Melendres otorgada por Resolución Coactiva N° 0230070929493, de fecha veintidós de setiembre de dos mil once expedida por el ejecutor coactivo de la Intendencia Regional de Lima de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria – SUNAT-, en los seguidos por dicha entidad contra la empresa De Fábrica S.A. sobre pago de deuda tributaria (expediente N° 0230060748672), inscrito con fecha veintidós de noviembre de dos mil once en el asiento C00002 de la Partida Registral número 11071774; **se dispone la cancelación** de dicho asiento registral y **la restitución de la posesión** del local comercial sub materia a favor de los accionantes; **sin objeto de pronunciarse sobre la pretensión subordinada de reivindicación**; con costas y costos del proceso.

² Ver fojas 387.

³ Ver fojas 331.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4456 – 2019
LIMA SUR
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTRA PRETENSIÓN**

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha veintitrés de junio de dos mil quince⁴, Pablo Vargas Chipana y Eusebia Apaza Huancuello de Vargas interpusieron demanda dirigiéndola contra Luis Ernesto Taboada Melendres, solicitando **como pretensión principal**, que se declare el mejor derecho de propiedad a su favor sobre el inmueble constituido por la tienda 84, del Block I, Segundo Nivel del Centro Comercial ubicado en la avenida Angamos Este N° 1551, Distrito de Surquillo, inscrito en la Partida número 11071774 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; **como primera pretensión accesoria**, requirieron la cancelación del asiento registral N° C00002 de la citada partida registral; y **como segunda**, la restitución de la citada tienda a su favor. De otro lado, **como pretensión subordinada** solicitaron la reivindicación del inmueble materia de litis.

- Señalaron que adquirieron el inmueble de materia de litis de su anterior propietaria - De Fábrica S. A.-, mediante minuta de compraventa de fecha nueve de diciembre de mil novecientos noventa y siete, elevada a escritura pública en el año dos mil diez⁵; encontrándose su derecho contenido en documento de fecha anterior a la adquisición del emplazado.
- Precisarón que la transferencia a su favor se concretó luego de haber pagado la totalidad del precio de venta, como lo demuestran con las letras de cambio canceladas⁶ que acompañan, expidiéndose la constancia de cancelación y el acta de entrega de inmueble como se verifica a fojas nueve

⁴ Ver fojas 131.

⁵ Ver fojas 02.

⁶ Ver fojas 11 a 32.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4456 – 2019
LIMA SUR
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTRA PRETENSIÓN**

y diez, cancelando desde la fecha de su adquisición el impuesto predial correspondiente al bien sublitis⁷.

- Alegaron, que el derecho del demandado sobre el inmueble materia de litis, surgió de una indebida e irregular adjudicación que realizó el ejecutor coactivo de la SUNAT a favor de éste, acto que se materializó a través de la resolución coactiva de fecha veintidós de setiembre de dos mil once⁸ emitida en el procedimiento de ejecución coactiva seguido contra la empresa De Fábrica S.A.
- Refirieron que, en el presente caso, al estar en conflicto dos derechos de la misma naturaleza, son de aplicación las disposiciones de los artículos 1135° y 2022° del Código Civil, teniendo preferencia el de los recurrentes al haber actuado de buena fe, pues, el emplazado actuando de mala fe, los despojó de la posesión que ejercían por más de diecisiete años; por lo tanto, la falta de verificación posesoria por parte del adquirente o comprador hace creer una sospecha de fraude o mala fe.
- Aludieron, como antecedentes, que el emplazado al momento de su adquisición tenía 22 años, siendo hijo y empleado de José Guadalupe Taboada Zapata, quien, por más de diez años trabajó en tiendas que se ubican exactamente al frente a la que es materia de litis; por lo que, dicha persona tenía pleno conocimiento que eran los propietarios del bien subjudice desde el año mil novecientos noventa y siete.
- Invocaron como fundamentos de derecho los artículos 923°, 949°, 1135° y 2022 del Código Civil.

⁷ Ver fojas 83 a 93.

⁸ Inscrita en el 22.11.2011 en el asiento C0002 de la citada partida registral



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4456 – 2019
LIMA SUR
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTRA PRETENSIÓN**

2. Contestación

Mediante escrito presentado con fecha treinta de setiembre de dos mil quince⁹, el demandado Luis Ernesto Taboada Melendres, contestó la demanda en los siguientes términos:

- Sostuvo que de la revisión de la partida registral número 11071774 correspondiente a la tienda materia de litis, no aparece la inscripción de la propiedad a nombre de los demandantes, lo que denota descuido y negligencia por parte de éstos.
- Agregó que, el título de dominio siempre estuvo a nombre de la constructora De Fabrica S.A, constando en el rubro respectivo, el embargo por deuda tributaria a favor de la SUNAT, la que derivó en un procedimiento de ejecución coactiva llevado con arreglo a ley, que concluyó, con la adjudicación de la propiedad a favor del recurrente que también se encuentra inscrita en la nombrada partida registral.
- Sobre la indebida e irregular adjudicación a su favor que alegan los actores, arguyó que, a través de la resolución coactiva de fecha veintidós de setiembre de dos mil once, expedida por el ejecutor coactivo de la SUNAT, adquirió por remate público el inmueble materia de litis, quedando consentida dicha resolución con fecha veintitrés de mismo mes y año, encontrándose ambas inscritas en el asiento C 00002 del nombrado documento registral.
- Por ello precisó que, habiéndose llevado el citado procedimiento administrativo conforme a ley, queda acreditado que el recurrente ostenta mejor derecho de propiedad que los accionantes ya que se encuentra inscrito en los Registros Públicos, siendo plenamente oponible a terceros que no tienen derechos inscritos, como ocurre en el caso de autos.

⁹ Ver fojas 206.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4456 – 2019
LIMA SUR
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTRA PRETENSIÓN**

- Por otro lado, sobre la supuesta mala fe en la que incurrió al adquirir el bien subjudice, refirió que esta circunstancia no se presenta en el caso de autos más si los argumentos esgrimidos por los actores en torno a ella – falta de verificación posesoria -, carecen de asidero ya que, en el presente caso, prima el principio de publicidad registral.
- Por consiguiente, alegó que, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil, al no aparecer inscrita la propiedad a nombre de los accionantes, tal situación no puede perjudicar el derecho registrado del recurrente.

3. Sentencia de Primera Instancia

Por resolución número catorce de fecha cuatro de enero de dos mil dieciocho, el Juzgado Especializado en lo Civil de San Juan de Miraflores de la Corte Superior de Lima Sur, declaró infundada la demanda.

- En el presente caso se contraponen dos títulos de propiedad; de un lado, los demandantes exhiben la escritura pública de fecha diecinueve de noviembre de dos mil diez, por la que la empresa De Fábrica S.A. en liquidación, les transfiere la tienda 84 materia de litis; en tanto que el demandado exhibe como título de propiedad, el asiento C00002 de la Partida número 11071774, en la que consta la adjudicación a su favor por parte del Ejecutor Coactivo de la SUNAT.
- Analizando tales pruebas se tiene que la parte demandada, tiene su derecho inscrito en el citado asiento registral, mientras que los actores no ostentan inscripción alguna que les dé prioridad registral; lo que permite establecer que el emplazado tiene el mejor derecho de propiedad sobre la tienda sublitis.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4456 – 2019
LIMA SUR
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTRA PRETENSIÓN**

- Agréguese a ello que, los actores señalan que el adquirente no obró con la buena fe que obliga el artículo 1135° del Código Civil; empero dicha norma se refiere a un hecho diferente al que es materia de pronunciamiento en el presente proceso, esto es, a casos de concurrencia de acreedores de bien inmueble, lo que no guarda correspondencia con la controversia ya que el presente caso, se regula por los artículos 2022° y 2016° del citado cuerpo normativo.
- Asimismo, la adjudicación a favor del demandado fue en mérito a lo establecido en el artículo 55° del Texto Único Ordenado del Código Tributario y por el Reglamento del Procedimiento de Cobranza Coactiva regulado en el artículo 26° de la Resolución de Superintendencia N° 216-2004/SUNAT, siendo contradictorio que los demandantes reclamen la falta de buena fe en el comportamiento de aquél, cuando no han acreditado haber actuado con diligencia para evitar el remate del bien que señalan habría sido de su propiedad, pese a que, en atención a las publicaciones realizadas en el procedimiento de ejecución coactiva, tuvieron conocimiento.
- De todo lo analizado se puede concluir que no se encuentra acreditada por los accionantes, la existencia de título de propiedad que se contraponga con el de Luis Ernesto Taboada Melendres.
- Sobre las pretensiones accesorias éstas siguen la suerte de la principal - artículo 87° del Código Procesal Civil -, mientras que, respecto a la pretensión subordinada, habiéndose establecido que la parte demandante no acreditó la titularidad de inmueble sublitis, carece de objeto emitir pronunciamiento en torno a la existencia de derecho oponible de la parte demandada al de propiedad de aquélla.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4456 – 2019
LIMA SUR
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTRA PRETENSIÓN**

4. Apelación

Mediante escrito presentado el treinta de enero de dos mil dieciocho¹⁰, el demandante Pablo Vargas Chipana interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia denunciando los siguientes agravios:

- Sostiene que el A quo inaplicó el artículo 1135°d el Código Civil al resolver la controversia, señalando que no existe concurrencia de acreedores de bien inmueble, sin explicar las razones que lo llevan a considerar ello, pues, no advirtió que, en el presente caso estamos ante un evidente concurso de acreedores ya que están en conflicto dos títulos generados por la misma empresa - De Fábrica S.A. -, quien fue la propietaria originaria del inmueble sub litis (tienda 84).
- Precisa que el demandado a través del procedimiento de ejecución coactiva seguido por la SUNAT contra la nombrada persona jurídica nunca adquirió la propiedad para transferirla, habiendo actuado sólo como intermediario.
- Indica que no se valoraron todos los medios probatorios que demuestran la existencia de mala fe del demandado en su adquisición, por cuanto tenía conocimiento que el accionante era el propietario del bien, al existir error en los Registros Públicos respecto al derecho de propiedad de la empresa De Fabrica S.A.
- Refiere que el A quo no puede pretender subsanar la mala fe en la adquisición efectuada del demandado mediante un procedimiento de ejecución coactiva, pues, al otorgársele la adjudicación a su favor, el recurrente tenía diecisiete años de posesión ininterrumpida
- Expresa que, siendo un local comercial que forma parte de un centro comercial con áreas comunes, sujeto a propiedad horizontal, el demandado pudo verificar la situación del inmueble con la administración de aquél, más

¹⁰ Ver fojas 344.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4456 – 2019
LIMA SUR
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTRA PRETENSIÓN**

si éste tenía veintidós años, es hijo y empleado de la persona de José Guadalupe Taboada Zapata quien trabajó por más de diez años en tiendas alquiladas al frente del local submateria, situación que corrobora la mala fe del demandado adquirente.

5. Sentencia de vista

Mediante resolución número cuatro de fecha treinta y uno de dos mil diecinueve, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, revocó la sentencia de primera instancia, y, reformándola, declaró fundada la demanda. Los fundamentos del citado Colegiado fueron:

- De autos se advierte que estamos ante un supuesto de transmisión de propiedad del inmueble sub litis que deriva de un mismo propietario originario - De Fabrica S.A.-, una en favor de la parte demandante mediante acto traslativo de dominio de compraventa, y, la otra transferencia mediante venta forzosa, como es el acto de remate por el que se le adjudicó al demandado la tienda número 84.
- De manera que, estamos ante dos acreedores a quienes la empresa De Fábrica S.A. está obligada a entregar el bien, al demandado por haberse seguido en su contra un procedimiento de cobranza coactiva en virtud de una deuda cancelada por éste, debiendo perfeccionar (con la entrega) la transferencia del inmueble de su propiedad, en ejecución forzada, por parte de la SUNAT.
- En efecto, la adquisición del demandado es posterior a la transferencia a favor de la parte accionante; sin embargo, su derecho fue inscrito con fecha veintidós de noviembre de dos mil once; por lo que, corresponde establecer si aquél procedió de buena fe.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4456 – 2019
LIMA SUR
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTRA PRETENSIÓN**

- Como es de verse de la escritura pública de compraventa, en la que la parte accionante sustenta su derecho, ésta adquirió el local sub materia mediante contrato de fecha nueve de diciembre de mil novecientos noventa y siete, entrando a tomar posesión desde dicha fecha, lo que se corrobora con el pago de separación de lote y del precio de la transferencia según letras de cambio anexas a la demanda, depósitos bancarios, acta de entrega y recepción de local comercial, cláusula de cancelación, las declaraciones juradas de auto avalúo, pagos del impuesto predial, y arbitrios, contratos de arrendamiento recaudados con la demanda; situación además alegada en la demanda y no negada por el demandado.
- Del mismo modo, el accionante Pablo Vargas Chipana ha estado registrado en la Municipalidad de Surquillo como contribuyente en calidad de propietario de la sociedad conyugal que representa, respecto del local adquirido, efectuando pagos del impuesto predial y arbitrios desde el año dos mil uno, como se aprecia de la cartilla de contribuyente, comprobantes de pago y estado de cuenta obrantes de folios ochenta y tres a noventa y tres, habiendo dado en arrendamiento el local en los años dos mil seis y dos mil once, conforme a los contratos de folios noventa y cuatro y noventa y cinco.
- Por otro lado, el demandado en su declaración de parte brindada en la audiencia de pruebas del once de octubre de dos mil dieciséis - folios doscientos noventa y tres -, refiere que trabajó para su padre desde el año dos mil once hasta la actualidad en una mueblería en el centro comercial De Fábrica, teniendo ya, su propio negocio (pregunta cuatro); que tomó conocimiento del remate del local por los periódicos, por internet, y por personas que se acercaban a ver los locales que estaban siendo rematados por la SUNAT, así como, por los documentos que se exhibían e indicaban que los inmuebles se encontraban saneados y en los que aparecía como



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4456 – 2019
LIMA SUR
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTRA PRETENSIÓN**

propietaria la empresa De Fábrica; que no tomó posesión del local esperando que la SUNAT regularice los trámites y la inscripción en los Registros Públicos (preguntas dos, ocho, nueve y diez).

- Asimismo, ante las preguntas del abogado de la demandante, refiere que solía estar frente del local sublitis y veía personas que venían a indagar por el remate, estando la tienda donde trabajaba con sus padres, a diez metros de la indicada - número 84-.
- Vistas así las circunstancias del caso, el demandado se encontraba razonablemente en condiciones de indagar y conocer perfectamente la situación del local comercial que iba a adquirir, y principalmente, informarse sobre la titularidad de éste a favor de la parte accionante, empleando la mínima diligencia exigible, estando al valor económico y características del local comercial que adquirió.
- En efecto, debió constituirse al predio que estaba en posesión de la parte accionante, así como a los registros del predio en la respectiva Municipalidad de Surquillo, como lo haría cualquier persona diligente.
- Entonces, si el examen de la actitud del tercero adquirente (buena fe) no se circunscribe exclusiva y excluyentemente al ámbito meramente registral sino en relación con la realidad de los hechos, con las circunstancias y exigencias que comportan el deber de actuar con diligencia a fin de no causar daño a otro, la pretensión de mejor derecho de propiedad o derecho preferente propiamente, deberá estimarse, así como las accesorias, careciendo de objeto emitir pronunciamiento en torno a la subordinada al declararse fundada la principal y las accesorias.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4456 – 2019
LIMA SUR
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTRA PRETENSIÓN**

6. Recurso de casación

Esta Suprema Sala, mediante resolución de fecha veintiocho de abril de dos mil veinte¹¹, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por el demandado **Luis Ernesto Taboada Melendres**, por la **infracción normativa de los artículos 1135°, 2016° y 2022° del Código Civil**

Para la primera norma indica que la Sala Superior efectuó una interpretación errónea de ella, puesto que, asume indebidamente, que las partes procesales tenían una relación directa con la empresa De Fábrica S.A., cuando lo cierto es que en ningún momento ésta se constituyó en una transferente del recurrente.

En efecto, precisa que nunca fue un “acreedor de título de propiedad” que tuviera relación alguna con dicha persona jurídica, más, si quien le transfirió la titularidad del bien fue la SUNAT, en tanto que la transferente de los demandantes fue la nombrada empresa De Fábrica S.A.

Sobre la infracción de los artículos 2016° y 2022° del Código Civil, alega que el Ad quem pretende destruir la buena fe registral en que se encuentra amparado el derecho del recurrente, señalando erróneamente que no basta ver la información de los Registros Públicos sino que tiene que recurrirse a situaciones extra registrales para tener como válida dicha presunción, tales como las que se indican en los considerandos décimo segundo y décimo tercero de la recurrida, sin tener en cuenta que el derecho de aquél fue otorgado luego de la tramitación de un procedimiento de ejecución coactiva que se llevó cumpliendo con las exigencias de la ley de la materia, no habiendo los accionantes demostrado su apersonamiento a éste a fin de

¹¹ Ver fojas 83 del cuaderno de casación.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4456 – 2019
LIMA SUR
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTRA PRETENSIÓN**

hacer valer su derecho conforme lo permiten los artículos 119° y 120° del Código Tributario.

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

Estando a los fundamentos del recurso interpuesto, el debate casatorio se centra en determinar si los Jueces Superiores al emitir la recurrida han transgredido las normas cuya infracción normativa se denuncia.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- En el caso de autos corresponde precisar que por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso, pues éste ha de sustentarse en las causales previamente señaladas en la ley; es decir, puede interponerse por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma, considerándose como motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de congruencia entre lo decidido y las pretensiones formuladas por las partes; mientras que los motivos por quebrantamiento de la forma, aluden a las infracciones en el procedimiento; en tal sentido, si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que ésta puede darse en la forma o en el fondo.

SEGUNDO.- En primer término, debe indicarse que las denuncias aluden únicamente a vicios *in iudicando*; por lo que, acorde con el principio de limitación recursal, los hechos se analizarán conforme a la base fáctica de autos, con prescindencia de cualquier cuestión que implique el reexamen del acervo probatorio del proceso, tal como lo dispone el artículo 384° del Código Procesal Civil, lo que es congruente con las causales invocadas que sólo pueden versar sobre cuestiones de *iure*.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4456 – 2019
LIMA SUR
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTRA PRETENSIÓN**

TERCERO. - Al respecto debe traerse a colación lo establecido por esta Sala Suprema en múltiple y uniforme jurisprudencia *“la declaración de “mejor derecho de propiedad” desarrollada por la jurisprudencia nacional y concebida como acción real e imprescriptible a pesar de no estar prevista como tal en nuestro ordenamiento jurídico, no da lugar a la cancelación del asiento registral de quien aparece como propietario del bien siendo no obstante frecuente opuesta al propietario registral no poseedor por el poseedor no propietario cuando el primero con derecho inscrito demanda la reivindicación del bien de su propiedad o, incoada como pretensión principal un mismo bien ha sido transferido a dos o más personas a fin de que se determine cuál de los títulos prevalece sustentada en la supuesta existencia de dos propietarios sobre un mismo bien (...)*¹².

CUARTO. - Con relación al artículo 1135° del Código Civil, esta norma prescribe 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 debidamente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. A este respecto puede inferirse de lo expuesto en la norma que cuando hace referencia a la relación “deudor – acreedor”, lo que persigue es definir propiamente una relación en que una parte se obliga a entregar un mismo bien a diversas personas, generando en éstas el derecho a exigir su entrega, sin importar la naturaleza del título por el cual se obliga.

QUINTO. - Conforme se tiene expuesto en la parte antecedentes de la presente sentencia casatoria, la Sala Revisora dejó establecido que, en el caso de autos, estamos ante un supuesto de transmisión de propiedad del

¹² Casación N° 3312 – 2013 JUNIN; Casación N° 3464 – 2013 LIMA NORTE; Casación N° 321 – 2015 CUSCO; entre otras.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4456 – 2019
LIMA SUR
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTRA PRETENSIÓN**

inmueble sub litis que deriva de un mismo propietario originario - De Fábrica S.A.- (deudor). Una a favor de la parte demandante (acreedora) mediante acto traslativo de dominio (compraventa), y, la otra a favor del emplazado (acreedor) a través de venta forzosa (remate) por la que se le adjudicó la tienda número 84. Por estas razones, determinó que se configuran los supuestos previstos en el citado artículo 1135° del Código Civil; por lo que, la controversia debía resolverse bajo las disposiciones de esta norma en concordancia con los artículos 2014°, 2016° y 2022° del Código Civil (ver considerando nueve de la recurrida).

SEXTO.- Sin embargo, el Ad quem parte de un hecho erróneo, ya que en el caso de autos la alegada concurrencia no se da; pues, si bien es cierto se trata del mismo inmueble - tienda 84, del Block I, Segundo Nivel del Centro Comercial ubicado en la avenida Angamos Este N° 1551, Distrito de Surquillo, inscrito en la Partida número 11071774 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima -, también es verdad que no se trata de un mismo deudor con la obligación de entregar la referida tienda a ambas partes procesales, puesto que, ésta recayó en la empresa De Fábrica S.A., dentro de su relación contractual sólo con respecto a la parte demandante, mientras que, el recurrente obtuvo la adjudicación a su favor, como consecuencia del resultado final del procedimiento de ejecución coactiva seguido contra la nombrada persona jurídica por el ejecutor coactivo de la Superintendencia de Administración Tributaria – SUNAT. Por tanto, carece de sustento, fáctico y jurídico que se afirme que aquella, De Fábrica S.A., tenía la referida obligación – “venta forzosa” - porque el bien sublitis continuaba a su nombre al trabarse el embargo que derivó en el aludido procedimiento administrativo, el que se siguió en su contra por el incumplimiento de la deuda tributaria que mantuvo con la citada entidad. De



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4456 – 2019
LIMA SUR
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTRA PRETENSIÓN**

esta circunstancia se infiere que, el acto de remate constituyó el cobro de dicha acreencia con la cancelación efectuada por el emplazado, lo que determinó que, ante tal hecho, debía transferírsele, vía adjudicación la citada tienda.

SÉPTIMO.- Siendo ello así, se advierte que en el presente caso, se ha determinado, bajo la interpretación errónea del artículo 1135° del Código Civil, que la parte demandante ostenta “mejor derecho de propiedad” que el recurrente, no obstante que la aplicación de la citada norma resulta impertinente al caso concreto, pues, conforme se expuso precedentemente, esta norma está orientada a regular los actos jurídicos que contienen obligaciones de dar en el caso de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles y no las situaciones referidas a disputas de distinta naturaleza, como lo ocurrido en autos, en el que, el derecho de propiedad del demandado -antes- proviene de un procedimiento de ejecución coactiva seguido conforme a las prerrogativas reconocidas a la SUNAT en el Código Tributario y sostenidas por las normas registrales del Código Civil (artículos 2013°, 2016°, 2022° entre otros). Por consiguiente, la denuncia referida a la infracción normativa del artículo 1135° del Código Civil, deviene en fundada.

OCTAVO.- De otro lado, el principio de prioridad registral contenido en el artículo 2016° del Código Civil, *según Roca Sastre “es aquél en cuya virtud el acto registral que primeramente ingresa al Registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente o con superioridad de rango a cualquier acto registrable que, siendo incompatible o perjudicial, no hubiese aún ingresado en el Registro, aunque fuese de fecha anterior¹³”*; es lo que se verifica en el presente caso; y, si bien la buena fe registral del tercero no se

¹³ García García Luis, citado en el Código Civil Comentado. Gaceta Jurídica. 1era edición. Junio de 2006. Lima. Perú. Tomo X. p. 330.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4456 – 2019
LIMA SUR
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTRA PRETENSIÓN**

agota con la información de los Registros Públicos, en el caso de autos, la Sala de Mérito soslaya que, de la partida registral número 11071774 correspondiente a la tienda materia de litis, el embargo por deuda tributaria a favor de la SUNAT se inscribió en el asiento D00002 del rubro cargas y gravámenes, el treinta de marzo de dos mil once; por lo que, en aplicación del principio de publicidad registral, desde dicha fecha, los accionantes se encontraban en posibilidad material de realizar actos o acciones, orientadas a hacer valer la prevalencia del derecho de propiedad que invocan, ya que el referido gravamen podía derivar en un posterior remate y adjudicación de la referida tienda, como en efecto ocurrió; defensa que la demandante optó por no ejercer; por ello, atribuir mala fe a la demandada porque previo a intervenir en el remate público no acudió a la Municipalidad para indagar a nombre de quién se encontraba ahí registrado el bien, es pretender que el demandado asuma, a priori, la ilegalidad de dicho remate por discrepancia con la publicidad registral, cuando por el contrario, el procedimiento de ejecución coactiva, como acto de la Administración, goza de la presunción de legalidad y al no haberse levantado el embargo conforme al artículo 120 del Código Tributario, se ejecutó un bien de la deudora tributaria, cuyo derecho de propiedad -además- era publicitado en los Registros Públicos conforme al artículo 2013 del Código Civil.

NOVENO.- A ello se agrega que, de la citada base fáctica, puede advertirse que no se encuentra acreditado que el referido procedimiento de ejecución coactiva, se haya tramitado bajo algún vicio o irregularidad que lo invalide, menos que exista declaración de la autoridad administrativa competente o judicial que haya decretado su nulidad; por lo menos, no obra en el expediente hecho o circunstancia que demuestre lo contrario o acredite tales circunstancias. Siendo ello así, es forzoso concluir que se realizó bajo los



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4456 – 2019
LIMA SUR
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTRA PRETENSIÓN**

parámetros del Texto Único Ordenado del Código Tributario y el Reglamento del Procedimiento de Cobranza Coactiva regulado en el artículo 26° de la Resolución de Superintendencia N° 216-2004/SUNAT, concluyéndose de todo ello, que la adjudicación a favor del recurrente se mantiene incólume, encontrándose arreglada a ley tanto ésta como su inscripción registral.

DÉCIMO.- Por tanto, para el caso de autos, resulta de aplicación el artículo 2022° del Código Civil, que 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. En ese sentido, habiéndose establecido la impertinencia del artículo 1135° del Código Civil a la controversia, y no habiéndose desvirtuado la presunción de buena fe que le asiste a la parte demandada, prevalece la adjudicación a favor del recurrente oponible *erga omnes* frente al derecho real de propiedad de la parte accionante.

DÉCIMO PRIMERO.- Entonces de todo lo analizado, se puede indicar que al tener el recurrente su derecho inscrito en el citado asiento C00002 de la nombrada partida registral, mientras que, la parte accionante no ostenta inscripción alguna que le dé prioridad registral, es evidente que aquél tiene mejor derecho de propiedad sobre el inmueble materia de litis – tienda número 84 -, siendo razonable asumir que éste no puede ser preterido para favorecer a los negligentes titulares – los accionantes -, de un derecho real que optaron por no cautelar, ni mucho menos puede desdeñarse la inscripción registral del derecho del emplazado, invocando una presunta prioridad de su derecho que no se encuentra protegido por la publicidad que los registros otorgan. Lo que determina la configuración de la infracción



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4456 – 2019
LIMA SUR
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTRA PRETENSIÓN**

normativa de los artículos 2016° y 2022° del Código Civil; por lo que, tales denuncias también devienen en fundadas.

V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, de conformidad con el primer párrafo del artículo 396° del Código Procesal Civil, **NUESTRO VOTO** es porque se declare: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Luis Ernesto Taboada Melendres**, con fecha nueve de marzo de dos mil diecinueve; **CASARON** la sentencia de vista de fecha treinta y uno de enero de ese mismo año, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, y, **ACTUANDO EN SEDE DE INSTANCIA CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia de fecha cuatro de enero de dos mil dieciocho que **declaró INFUNDADA** la demanda interpuesta por Pablo Vargas Chipana Y Eusebia Apaza Huancuello de Vargas contra Luis Ernesto Taboada Melendres, sobre mejor derecho de propiedad y otras pretensiones; **MANDARON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial “*El Peruano*”, bajo responsabilidad. Interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema **Echevarría Gaviria**.

S.S.

**CALDERÓN PUERTAS
ECHEVARRÍA GAVIRIA**

Aad/Lva