

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA



CASACIÓN 3464-2013  
LIMA NORTE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

**SUMILLA.-** 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 los co-demandados ha sido otorgado por su madre, la co-demandada Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, quien habría transferido con anterioridad el bien sub litis al actor, hecho que se presume tenían conocimiento sus hijos, los co-demandados Jackielin Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano, dado el vínculo materno-filial que los une, aunado a los diversos procesos judiciales instaurados entre las partes, en relación a la transferencia del bien materia de litigio.

Lima, tres de junio  
de dos mil quince.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA, en discordia;** vista la causa número tres mil cuatrocientos sesenta y cuatro, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia; asimismo **habiéndose dejado oportunamente** en Relatoría de esta Sala Suprema debidamente firmado el voto emitido por el Señor Juez Supremo **TICONA POSTIGO**, el **mismo que no suscribe la presente** por encontrarse con licencia otorgada mediante resolución emitida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial; y por los Señores Jueces Supremos **VALCÁRCEL SALDAÑA** y **CUNYA CELI**, lo cuales dejan constancia de los mismos para los fines pertinentes de acuerdo a ley, de conformidad con los artículos 141, 142, 148 y 149 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, obrantes a fojas cincuenta y nueve y sesenta y cinco respectivamente. -----

**MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto por Manuel Edgar Benavides Altamirano, de fojas mil doscientos noventa a mil trescientos tres, contra la sentencia de vista de fojas mil doscientos cuarenta y cuatro a mil doscientos cuarenta y siete, de fecha nueve de abril de dos mil trece, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirma la sentencia apelada de fojas mil ciento treinta y dos a mil ciento cuarenta, de fecha veintiuno de setiembre de dos mil doce, que declara fundada la demanda; en consecuencia, el accionante Jorge Vicente Chávez Guillerhua tiene el mejor derecho de propiedad; en los seguidos por Jorge Vicente Chávez



Guillerhua contra Lucila Ortenciana Altamirano Dongo y otras, sobre Mejor Derecho de Propiedad. -----

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO.-** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas cuarenta y dos a cuarenta y cuatro del presente cuadernillo, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil trece, ha estimado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material. El recurrente ha denunciado lo siguiente: **A) Infracción normativa del artículo 2016 del Código Civil.-** Señalando que esta norma consagra el derecho de prioridad que recoge la regla general por la cual “quien es primero en el tiempo es mejor en el derecho” (*prior tempore, potius jure*), por tal razón su aplicación se limita a establecer en forma objetiva la prioridad en el tiempo de la inscripción, ya que sus efectos se retrotraen a la fecha del asiento de presentación del acto inscribible; en el presente caso, se ha infringido lo señalado en el artículo 2016 del Código Civil, toda vez que si bien la sentencia expedida por la Sala Superior concluye que su derecho se encuentra inscrito en los Registros Públicos con anterioridad al derecho del demandante, contradictoriamente y sin mayor análisis de la norma bajo comentario, se concluye que el demandante tiene mejor derecho de propiedad, pese a que su derecho no está inscrito en los Registros Públicos; **B) Infracción normativa del artículo 1135 del Código Civil.-** Refiere que en el presente caso, está en discusión el mejor derecho de propiedad sobre la unidad inmobiliaria del tercer piso del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Perú Manzana 32, Lote 8 – San Martín de Porres, donde Jackielin Benavides Altamirano y el recurrente aparecen como únicos propietarios ante los Registros Públicos, es por esa razón que el demandante no tienen derecho alguno sobre el indicado inmueble; por tanto no es de aplicación el artículo 1135 del Código Civil, sino lo preceptuado en el artículo 2016 del Código Civil, pues no están ante la concurrencia de acreedores con títulos inscritos, pues el único que tiene inscrito su derecho es el recurrente y su hermana; **C) Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú.-** En el presente caso, la sentencia de vista ha omitido pronunciarse sobre la buena fe pública registral que lo ampara; asimismo, la recurrida no se pronuncia sobre uno de los extremos de su recurso de apelación; **D) Infracción normativa del artículo**



**194 del Código Procesal Civil.-** Indica que en el presente caso se ha adjuntado copia de la pericia grafotécnica realizada sobre la minuta de fecha treinta y uno de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, que sirve de sustento al demandante para invocar la propiedad del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Urbanización Perú Manzana 32, Lote 8 – San Martín de Porres, donde se concluye que la firma que aparece como de Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, es falsificada; **E) Infracción normativa del artículo 2013 del Código Civil.-** Refiere que el recurrente junto a su hermana son propietarios del bien materia de *litis* y como tal, tienen inscrito su derecho en Registros Públicos, a diferencia del demandante que no tiene inscrito ningún derecho sobre el mencionado inmueble; **F) Infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil.-** Señala que el principio de buena fe registral recogido por el artículo denunciado, protege al tercero que adquiere de buena fe, como es el caso del recurrente, ya que adquirió el inmueble materia de *litis* sin tener conocimiento en el Registro que el inmueble era de propiedad de Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, en razón a que el mismo se encontraba inscrito a su nombre; siendo ello así, es del caso señalar que el suscrito cumple con los requisitos para que opere la buena fe pública. -----

**CONSIDERANDO:** -----  
**PRIMERO.-** Que, previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine*, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que de fojas cincuenta y seis a sesenta y ocho, Jorge Vicente Chávez Guillerhua interpone demanda contra Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, Jackielin Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano, solicitando que se declare su mejor derecho de propiedad, respecto del inmueble con Código Predial número P01283885, ubicado en el tercer piso, sección D - San Martín de Porres, inmueble independizado de la Ficha Matriz número P01156100 del Registro Predial Urbano de Lima, cuya numeración antigua es Manzana 32, Lote 8 del Asentamiento Humano Urbanización Perú, Primera Zona - Barrio La Esperanza en San Martín de Porres; indicando que su título de propiedad está inscrito en la Ficha Matriz y no habiendo podido inscribir en la ficha independizada debido a la compra venta fraudulenta realizada por los co-demandados. Como fundamentos de su demanda sostiene: que hace más de veinticinco años con

Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, procrearon un hijo llamado Jorge Chávez Altamirano, como producto de una relación extramatrimonial; luego de ello la aludida contrajo matrimonio con Augusto Benavides Prado, el cinco de abril de mil novecientos ochenta y dos, ante la Municipalidad Distrital de Lince; producto de dicha relación matrimonial nacieron los demandados Jackielin Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano, siendo actualmente su situación de divorciada y como se aprecia de la sentencia de divorcio, se indica que este matrimonio no adquirió bienes. La co-demandada Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, adquirió un bien propio mediante adjudicación por venta otorgada por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres en el año de mil novecientos setenta y dos, conforme a la Escritura Pública de fecha tres de noviembre de mil novecientos setenta y dos, de un lote de terreno, por cuanto las edificaciones corresponde al esfuerzo del demandante; es más, el precitado inmueble debió pertenecerle en propiedad desde el año mil novecientos setenta y dos, conforme a la solicitud hecha por la co-demandada Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, con escrito dirigido ante la Municipalidad de San Martín de Porres el año de mil novecientos setenta y cuatro. Con contrato de transferencia de bien inmueble de fecha treinta y uno de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, la co-demandada Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, le transfirió la totalidad del inmueble sito en la Avenida Perú número 1758, 1760 y 1760-A, cuya Ficha Matriz lleva el número P01156100 del Registro Predial Urbano, donde se encuentra registrado su propiedad e independizado en cuatro partes. Los co-demandados han realizado una compraventa fraudulenta, es por ello que no se puede registrar su propiedad en la ficha independizada. Como ha referido, la co-demandada Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, después de haberle transferido la totalidad del inmueble precitado, incluido el de materia de *litis* el treinta y uno de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, lo vuelve a vender fraudulentamente a favor de sus hijos Jackielin Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano. Debido a la actitud fraudulenta y de mala fe los co-demandados simularon fraudulentamente una compraventa sobre el inmueble demandado, es que no pudo registrar la propiedad. Estando probado que su título de propiedad es de fecha cierta anterior, por cuanto el contrato de compraventa por el cual ha adquirido la

propiedad en su totalidad de parte de la co-demandada Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, ha puesto en conocimiento de la autoridad judicial el mes de julio del año dos mil, con la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública y luego con sentencia judicial de fecha veinte de diciembre de dos mil, se declaró fundada la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública, pues como se aprecia, su título de propiedad tiene fecha cierta anterior a la transferencia celebrada por la co-demandada, sobre el inmueble de su propiedad, esto es, tiene fecha anterior al contrato de transferencia de fecha quince de marzo de dos mil uno. -----

**SEGUNDO.-** Que, tramitada la demanda según su naturaleza, el juez de la causa mediante sentencia de fojas mil ciento treinta y dos a mil ciento cuarenta, de fecha veintiuno de setiembre de dos mil doce, declara fundada la demanda; en consecuencia, el accionante Jorge Vicente Chávez Guillerhua tiene el mejor derecho de propiedad. Como fundamentos de su decisión sostiene; que en el caso de autos, el actor en el escrito de su propósito alega ser el único propietario del inmueble ubicado en el Tercer Piso, Sección D, con frente a la Avenida Perú 1760-A Tercer Piso – San Martín de Porres y por la parte posterior el Jirón Río Branco número 1763, Tercer Piso - San Martín de Porres, inmueble independizado de la Ficha Matriz número P01156100, del Registro Predial Urbano de Lima y que el título se encuentra inscrito en la Ficha Matriz de propiedad, no pudiendo inscribir en la ficha independizada debido a la venta efectuada por los co-demandados; por lo que también solicita se deje sin efecto legal alguno cualquier título o inscripción de título que se oponga a la sentencia judicial de mejor derecho de propiedad. Tratándose el inmueble objeto de la demanda de un bien inscrito en los Registros Públicos y sobre el cual se han inscrito igualmente los derechos adquiridos por ambas partes y estando además a los hechos alegados en la demanda y contradicción se considera que para resolver la controversia debe ser analizado con los parámetros establecidos en el artículo 1135 del Código Civil, en consonancia con los principios registrales contenidos en el artículo 2016 del Código precitado, norma que establece la prioridad de las inscripciones y determina la preferencia de los mismos, el de la buena fe registral previsto en el artículo 2014 del Código Civil, asimismo, el principio de oposición de derechos reales establecido en el artículo 2022 y finalmente el principio de legitimidad



previsto en el artículo 2013 del Código Civil. Del análisis integral de los actuados y medios probatorios aportados por las partes, se tiene que estamos ante dos presuntos propietarios que alegan ser titulares sobre un mismo bien adquirido mediante documentos que cada uno considera válidos; siendo ello así tenemos que de fojas dieciocho a veintiuno obra la sentencia de fecha veinte de diciembre de dos mil, emitida por el Cuarto Juzgado Civil del Cono Norte Lima, que declara fundada la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública y ordena a Luciana Ortenciana Altamirano Dongo, otorgue la Escritura Pública de transferencia, según minuta de fecha treinta y uno de octubre de mil novecientos ochenta y ocho a favor de Jorge Vicente Chávez Guillerhua, de fecha dieciocho de junio de dos mil uno e inscrita en el Asiento 014 (fojas diecisiete); el mismo que surte sus efectos en tanto no se declare judicialmente su invalidez o ineficacia. Por otro lado, la parte emplazada al negar la titularidad del demandante aduce la falsedad de la minuta de transferencia de propiedad del bien materia de *litis* de fecha treinta y uno de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, con la que el demandante sustenta la pretensión accionada, pero en autos no existe medio probatorio alguno que acredite la falsedad alegada. Asimismo, en autos aparece que la demandada Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, mediante "Formulario de Transferencia" de fecha quince de marzo de dos mil uno (fojas veintiocho) ha transferido la propiedad *sub litis* a favor de los demandados Jackielin Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano, siendo inscrita en fecha anterior a la inscripción de registro del demandante inscrito el tres de julio de dos mil uno, en la Ficha Matriz, siendo que por el principio de prioridad que recoge el artículo 2016 del Código Civil, el registro de los segundos adquirientes sería primero en el tiempo; asimismo tampoco el demandante tendría derecho de oposición que establece el artículo 2022 del Código Civil; sin embargo, dicha preferencia debe ser analizada en consonancia con el principio de buena fe pública registral previsto en el artículo 2014 del Código Civil y artículo 1135 del mismo Código que establece la entrega del bien inmueble al acreedor de buena fe; en ese sentido, aparece que la transferencia de propiedad de fecha quince de marzo de dos mil uno a favor de los co-demandados Jackielin Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano realizada por Lucila Ortenciana Altamirano Dongo ha sido efectuada en

fecha posterior a la transferencia de propiedad a favor del demandante, asimismo, los segundos compradores son hijos de la vendedora, quienes por su vínculo familiar, se presume tendrían conocimiento que su madre ya había transferido el bien a favor del hoy demandante. La adquisición del bien es en fecha posterior (quince de marzo de dos mil uno) a la sentencia que ordenaba la formalización y perfeccionamiento de la transferencia (veinte de diciembre de dos mil), ello en buena cuenta acredita la mala fe de los hijos demandados, quienes adquirieron el inmueble de quien no era ya propietaria. -----

TERCERO.- Que, apelada la mencionada sentencia, la Sala Revisora, mediante sentencia de fojas mil doscientos cuarenta y cuatro a mil doscientos cuarenta y siete, de fecha nueve de abril de dos mil trece, la confirma. Como sustento de su decisión el Colegiado Superior manifiesta que el artículo 1135 del Código Civil se refiere al supuesto denominado “concurencia de acreedores” en el cual un mismo deudor se obliga a entregar a diferentes acreedores, en virtud de títulos distintos, el mismo bien, estableciéndose de esta manera a quien se debe preferir, para asignarle el goce exclusivo del derecho reclamado sobre el bien objeto de la concurrencia. En el caso de autos se aprecia que el actor sustenta su pretensión indicando haber adquirido el bien *sub litis* de Luciana Ortenciana Altamirano Dongo, mediante minuta de compraventa de fecha treinta y uno de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, cuyo otorgamiento de Escritura Pública fue ordenado por mandato judicial de fecha veinte de diciembre de dos mil, siendo expedida la Escritura Pública con fecha dieciocho de junio de dos mil uno, por el Séptimo Juzgado Civil de Lima Norte a favor del demandante, la cual corre inscrita en Registros Públicos con fecha tres de julio de dos mil uno, en la Ficha Matriz, Asiento 014, Código de Predio número P01156100, de fojas diecisiete. Sin embargo, la demandada a fin de rebatir la pretensión del actor, ha alegado la falsedad de la minuta de compraventa que sustenta la pretensión demandada. Asimismo ha adjuntado el Formulario de Transferencia de fecha quince de marzo de dos mil uno, de fojas veintiocho, mediante la cual acredita la transferencia de propiedad del bien *sub litis*, por parte de la co-demandada Lucila Ortenciana Altamirano Dongo a favor de los co-demandados Jackielin Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano, cuya inscripción registral ha sido realizada



CASACIÓN 3464-2013  
LIMA NORTE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

con fecha veintiocho de marzo de dos mil uno, en el Asiento 002, del Predio número P01283885, cuya copia literal corre a fojas treinta y tres. En tal contexto, si bien resulta evidente que el derecho de propiedad de los co-demandados Jackielin Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano, se encuentra inscrito en los Registros Públicos, con anterioridad al derecho de propiedad del demandante, 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 los co-demandados ha sido otorgado por su madre, la co-demandada Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, quien había transferido con anterioridad el bien *sub litis* al actor, hecho que se presume tenían conocimiento sus hijos, los co-demandados Jackielin Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano, dado el vínculo materno-filial que los une, aunado a los diversos procesos judiciales instaurados entre las partes en relación a la transferencia del bien materia de litigio. En defecto de la inscripción tiene preferencia aquel que ostente título de fecha anterior, con lo cual el derecho de propiedad del actor prevalece respecto al de la parte demandada, al ser de fecha cierta más antigua, por lo que la pretensión resulta amparable, debiendo confirmarse la venida en grado de apelación, máxime si la minuta de compraventa de fecha treinta y uno de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, mantiene su eficacia probatoria, al no existir pronunciamiento judicial que declare su nulidad. ---

**CUARTO.**- Que, conforme se ha anotado precedentemente, el recurso de casación ha sido declarado procedente por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material, debiendo absolverse, en principio, las denuncias de carácter procesal, de modo que si se declara fundado el recurso por esta causal deberá verificarse el reenvío, imposibilitando el pronunciamiento respecto a la causal sustantiva. -----

**QUINTO.**- Que, en tal orden de ideas, la denuncia contenida en el apartado D), debe desestimarse de plano, por cuanto la pretensión del recurrente está claramente orientada a que se revalore el material probatorio del proceso, lo cual no corresponde a las funciones de la casación, determinadas por el artículo 384 del Código Procesal Civil. Con mayor razón si se tiene en cuenta que, de acuerdo



a lo establecido por las instancias de mérito (ver considerando noveno de la sentencia emitida por el juez de la causa), el órgano jurisdiccional ha declarado fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública respecto del contrato de compraventa de fecha treinta y uno de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, por el cual el demandante adquirió el inmueble *sub litis*; fallo que ha quedado firme, habiendo sido inscrito en los Registros Públicos. Por consiguiente, los cuestionamientos de la validez del contrato de compraventa en mención efectuados por el recurrente resultan absolutamente irrelevantes. -----

**SEXTO.**- Que, en cuanto a la denuncia procesal contenida en el apartado C), no es cierto lo alegado por el recurrente, ya que en la sentencia recurrida se ha establecido meridianamente la falta de buena fe del recurrente y su hermana; al respecto, se reitera el argumento central contenido en dicho fallo, en el sentido que si bien resulta evidente que el derecho de propiedad de los co-demandados Jackielin Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano (este último recurrente en casación) se encuentra inscrito en los Registros Públicos con anterioridad al derecho de propiedad del demandante, también resulta cierto que para dar prevalencia al derecho primigeniamente inscrito, es 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 los co-demandados ha sido otorgado por su madre, la co-demandada Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, quien habría transferido con anterioridad el bien *sub litis* al actor, hecho que se presume tenían conocimiento sus hijos, los co-demandados Jackielin Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano, dado el vínculo materno-filial que los une, aunado a los diversos procesos judiciales instaurados entre las partes en relación a la transferencia del bien materia de litigio. En tal orden de ideas, este extremo tampoco puede prosperar. -----

**SÉTIMO.**- Que, en cuanto a las denuncias materiales contenidas en los apartados A), B) y E), el principio de prioridad registral contenido en el artículo 2016 del Código Civil, según Roca Sastre "*es aquel en cuya virtud el acto registral que primeramente en el Registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente o con superioridad de rango a cualquier acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiese aun ingresado en el Registro, aunque fuese*

CASACIÓN 3464-2013  
LIMA NORTE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

*de fecha anterior*<sup>1</sup>. Sin embargo, tratándose de concurrencia de acreedores respecto a bienes inmuebles como en el caso de autos, la norma citada debe interpretarse sistemáticamente con la norma del artículo 1135 del Código Civil, en cuanto dispone que se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. En tal sentido, tal como se ha indicado antes, en el caso *sub examine* las instancias han determinado que si bien la inscripción del derecho del ahora recurrente y su hermana respecto bien *sub litis* es anterior a la del demandante, también han determinado que tal inscripción no es de buena fe, por cuanto es de presumirse que tal recurrente y su hermana, en su condición de hijos de Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, conocían que el bien *sub litis* ya había sido transferido con anterioridad al demandante, además del presumible conocimiento de los diversos procesos judiciales existentes entre las mismas partes. Por tal razón, han preferido (siempre de conformidad con lo estipulado por la norma en comentario) el título de fecha cierta más antiguo, que corresponde al demandante. Por consiguiente, denuncias **A)**, **B)** y **E)** tampoco pueden prosperar. - **OCTAVO.-** Que, la denuncia contenida en el apartado **F)**, también debe desestimarse, por cuanto si bien es cierto la transferencia a favor del demandante no aparecía inscrita ello no significa que deba preferirse el derecho inscrito a favor del recurrente y su hermana, por cuanto las instancias de mérito precisamente han determinado que éstos últimos carecen de buena fe al presumirse su conocimiento respecto de la venta de bien a favor del demandante, con anterioridad a la adquisición de ellos. Por tanto, al no cumplirse el presupuesto del artículo 2014 del Código Civil, no puede aplicarse su consecuencia jurídica, como pretende el recurrente. -----

Por las consideraciones expuestas y en aplicación de lo establecido por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Manuel Edgar Benavides Altamirano, de fojas mil doscientos noventa a mil trescientos tres; por consiguiente, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas mil doscientos cuarenta y cuatro a mil doscientos

<sup>1</sup> García García, Luis. Citado por en Código Civil Comentado. Gaceta Jurídica. 1ra edición, junio de 2005. Lima, Perú. Tomo X, pág. 330.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA



CASACIÓN 3464-2013  
LIMA NORTE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

cuarenta y siete, de fecha nueve de abril de dos mil trece, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirma la sentencia apelada de fojas mil ciento treinta y dos a mil ciento cuarenta, de fecha veintiuno de setiembre de dos mil doce, que declara **fundada** la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Jorge Vicente Chávez Guillerhua contra Lucila Ortenciana Altamirano Dongo y otros, sobre Mejor Derecho de Propiedad; y *se devuelven*. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.S.

TICONA POSTIGO

TELLO GILARDI

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

**EL VOTO DE LA SEÑORA JUEZA SUPREMA TELLO GILARDI ES COMO SIGUE: =====**

Que, **ME ADHIERO** a los votos de los señores Jueces Supremos Ticona Postigo, Miranda Molina y Cunya Celi, y suscribo todos sus argumentos, considerando además que: -----

**CONSIDERANDO:** -----

**PRIMERO.**- Que, la Sala de mérito al confirmar la apelada que declara fundada la demanda de mejor derecho de la propiedad a favor del actor Jorge Vicente Chávez Guillerhua, arriba a la conclusión de manera debida, que el caudal probatorio obrante en autos, resulta suficiente para acreditar que la inscripción en el registro a favor de los recurrentes, si bien es anterior a la del demandante, no es de buena fe, conforme se detalla con precisión en la misma y ha sido recogido por el voto en mayoría. En consecuencia, es claro que la presunción de la buena fe pública registral, de la cual gozaban los demandados a tenor de lo previsto en el artículo 2014 del Código Civil, al ser presunción *iuris tantum* que admite prueba en contrario, ha sido destruida. -----

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. ALVARO CÁCERES PRADO  
Secretario(e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA

51 6 MAY 2016

SEGUNDO.- Que, por ende no se puede tomar de manera aislada lo consignado en una sola parte del fundamento 3. 6 de la sentencia recurrida respecto a que "...para dar prevalencia al derecho primigeniamente inscrito, resulta necesario que se acredite la buena fe de la inscripción...", pues evidentemente se trata de un error, ya que lo que quedó probado a nivel judicial, es que los terceros adquirentes, los codemandados Jackielin Benavides Altamirano y el casacionista Manuel Edgar Benavides Altamirano, hijos de la vendedora emplazada, conocían la inexactitud del registro; por tanto, dicho error no incide en el resultado final al que la Sala Superior Civil ha arribado, luego de evaluar la prueba de manera conjunta e integral para descartar la presunción en comento, teniendo en cuenta además, que la validez del contrato de compraventa celebrado entre la madre de los codemandados Lucila Ortenciana Altamirano Dongo de Benavides y el actor, se mantiene inalterable, a pesar de las alegaciones de falsedad invocadas. Es por ello, que en defecto de la inscripción, tiene preferencia aquel que ostente título de fecha anterior, en este caso, el actor; por lo que es quien tiene el derecho de propiedad preferente, conforme a los alcances del artículo 1135 del citado Código sustantivo. -----

TERCERO.- En cualquier caso, el segundo párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil establece que la Sala Suprema no casará la sentencia por el solo hecho de estar erróneamente motivada, si su parte resolutive se ajusta a derecho, frente a lo cual debe hacerse la correspondiente rectificación, como se está efectuando. -----

En tal virtud, **MI VOTO** es porque se declare. **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Manuel Edgar Benavides Altamirano; y **NO SE CASE** la sentencia de vista de fojas mil doscientos cuarenta y cuatro a mil doscientos cuarenta y siete de fecha nueve de abril de dos mil trece, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirma la sentencia apelada de fojas mil ciento treinta y dos a mil ciento cuarenta, de fecha veintiuno de setiembre de dos mil doce, que declara fundada la demanda; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en lo seguidos por Jorge Vicente Chávez Guillerhua contra Lucila Ortenciana

Altamirano Dongo de Benavides y otros, sobre Mejor Derecho de Propiedad; y se devuelvan.-

S.

TELLO GILARDI



EL VOTO EN MINORÍA DE LAS SEÑORAS JUEZAS SUPREMAS VALCÁRCEL SALDAÑA y CABELLO MATAMALA, ES COMO SIGUE: =====

CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio. -----

SEGUNDO.- Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintiuno de noviembre de dos mil trece, obrante a fojas cuarenta y dos del cuadernillo de casación, ha declarado procedente el aludido recurso por las siguientes causales:

**a) Infracción normativa del artículo 2016 del Código Civil:** Señala que esta norma consagra el derecho de prioridad que recoge la regla general por la cual “quien es primero en el tiempo es mejor en el derecho” (*prior tempore, potius jure*), por tal razón su aplicación se limita a establecer en forma objetiva la prioridad en el tiempo de la inscripción, ya que sus efectos se retrotraen a la fecha del asiento de presentación del acto inscribible; en el presente caso, se ha infringido lo señalado en el artículo 2016 del Código Civil toda vez que si bien la sentencia expedida por la Sala Superior ha concluido que su derecho se encuentra inscrito en los Registros Públicos con anterioridad al derecho del demandante, contradictoriamente y sin mayor análisis de la norma bajo comentario ha resuelto que el demandante tiene mejor derecho de propiedad, pese a que su derecho no está inscrito en los Registros Públicos; **b) Infracción normativa del artículo 1135 del Código Civil:** Refiere que en el presente caso está en discusión el mejor derecho de propiedad sobre la unidad inmobiliaria del tercer piso del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Perú, manzana número treinta y dos, lote

número ocho – San Martín de Porres, donde Jackielin Benavides Altamirano y el recurrente aparecen como únicos propietarios ante los Registros Públicos; es por esa razón que los demandantes no tienen derecho alguno sobre el indicado inmueble; por tanto no es de aplicación el artículo 1135 del Código Civil, sino lo preceptuado en el artículo 2016 del citado cuerpo normativo, ya que no se está ante la concurrencia de acreedores con títulos inscritos, pues el único que tiene inscrito su derecho es el recurrente y su hermana; **c) Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú:** En el presente caso, la sentencia de vista ha omitido pronunciarse sobre la buena fe pública registral que lo ampara; asimismo, la recurrida no se pronuncia sobre uno de los extremos de su recurso de apelación; **d) Infracción normativa del artículo 194 del Código Procesal Civil:** Indica que en el presente caso se ha adjuntado copia de la pericia grafotécnica realizada sobre la minuta de fecha treinta y uno de octubre de mil novecientos ochenta y ocho que sirve de sustento al demandante para invocar la propiedad del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Urbanización Perú, manzana número treinta y dos, lote número ocho – San Martín de Porres, donde se concluye que la firma que aparece como de Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, es falsificada; **e) Infracción normativa del artículo 2013 del Código Civil:** Refiere que el recurrente junto a su hermana son propietarios del bien materia de *litis* y como tal, tienen inscrito su derecho en Registros Públicos, a diferencia del demandante que no tiene inscrito ningún derecho sobre el mencionado inmueble; **f) Infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil:** Señala que el principio de buena fe registral recogido por el artículo denunciado, protege al tercero que adquiere de buena fe, como es el caso del recurrente, ya que adquirió el inmueble materia de *litis* sin tener conocimiento en el Registro que el inmueble era de propiedad de Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, en razón de que el mismo se encontraba inscrito a su nombre; siendo ello así, es del caso señalar que el suscrito cumple con los requisitos para que opere la buena fe pública. -----

**TERCERO.-** Habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal, por cuanto en caso se declare

fundada por dicha causal y en atención a su efecto nulificante, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de la causal de derecho material. -----

**CUARTO.-** Respecto a la denuncia formulada por el recurrente es menester indicar que el derecho al debido proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente prevista en el inciso 5 del referido artículo garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del Juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.-----

**QUINTO.-** El artículo 197 del Código Procesal Civil regula la valoración de la prueba, en los siguientes términos: *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”*. En virtud del numeral glosado, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en *litis*, Michele Taruffo al respecto señala<sup>2</sup>: *“La función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en forma de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre*

<sup>2</sup> MICHELE TARUFFO, *La Prueba*, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. Madrid 2008. p. 131.

*y determinar, a partir de los medios de prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)*. -----

**SEXTO.**- Asimismo, si bien no está dentro de la esfera de las facultades de la Corte de Casación efectuar un nuevo examen crítico de los medios probatorios que han servido de base a la sentencia recurrida, los que formaron convicción para el respectivo pronunciamiento; no es menos cierto que en algunos casos la arbitraria evaluación de la prueba por la instancia inferior, origina un fallo con una motivación aparente que no corresponde a los criterios legales ni para la selección del material fáctico, ni para la apreciación lógica y razonada de la prueba; o en algunos casos se vulnera el derecho subjetivo de las partes a intervenir en la actividad probatoria para demostrar sus afirmaciones, lo que faculta a esta Sala Casatoria a revisar la actividad procesal en materia de prueba, toda vez que no solo la admisión y la actuación del medio probatorio constituye una garantía del derecho fundamental a probar, sino además que este medio de prueba – incorporado al proceso por los principios que rigen el derecho probatorio, como pertenencia, idoneidad, utilidad y licitud– sea valorado debidamente. -----

**SÉTIMO.**- Procediendo al análisis de las infracciones contenidas en los *ítems c) y d)* del segundo considerando de la presente resolución, referente a la debida motivación de las resoluciones judiciales y valoración de los medios probatorios, debe precisarse, en primer lugar que en el presente proceso se está dilucidando un concurso de derechos reales, que se configura cuando dos o más personas alegan derecho de propiedad respecto de un mismo inmueble; al respecto el artículo 2022 del Código Civil establece: *“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. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”*, en concordancia con el artículo 2014 del acotado: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda 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". De lo expuesto se advierte que para que opere la oponibilidad del derecho inscrito el adquirente debe haber actuado de buena fe.

**OCTAVO.-** La Sala Superior arriba a la conclusión de que: "*si bien resulta evidente que el derecho de propiedad de los codemandados Jackielin Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano, se encuentra inscrito en los Registros Públicos, con anterioridad al derecho de propiedad del demandante, 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*" –lo resaltado es nuestro-; Al respecto es de señalar que de conformidad con lo establecido en el acotado artículo 2014 la buena fe del tercero adquirente se presume; esta presunción es *iuris tantum*, salvo prueba en contrario; por consiguiente la Sala de Mérito al exigir que el adquirente acredite su buena fe, erradamente está invirtiendo la carga de la prueba, pues es la parte contraria quien debe acreditar más bien la mala fe del adquirente al celebrar la compraventa del inmueble *sub litis*; asimismo se advierte de la sentencia recurrida, que a fin de dilucidar la presente controversia, no se ha tomado en cuenta el medio probatorio ofrecido en la contestación de la demanda y admitido en la audiencia de saneamiento y conciliación de fecha once de octubre de dos mil cinco, obrante a fojas quinientos ochenta y cuatro, consistente en la Pericia Grafotécnica de fojas trescientos veintidós realizada por la Policía Nacional del Perú –Dirección de Criminalística, en cuyas conclusiones señala que la firma atribuida a Lucila Ortenciana Altamirano Dongo trazada en la minuta del contrato de compraventa de fecha treinta y uno de octubre de mil novecientos ochenta y ocho no proviene del puño gráfico de su titular; título que justamente sirve de sustento al demandante para invocar el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble *sub litis*. -----

**NOVENO.-** De lo analizado se colige que la Sala Superior ha emitido una resolución que adolece de una debida motivación, en sus manifestaciones del derecho a probar y la debida valoración probatoria, observando ciertos criterios o principios lógicos del razonamiento; lo que determina la nulidad insubsanable de la recurrida a tenor de lo dispuesto en el artículo 171 del Código Procesal Civil; careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre las alegaciones referentes a las

infracciones de derecho material contenidas en los ítems a), b), e) y f) del segundo considerando de la presente resolución. -----

Estando a dichas consideraciones y en aplicación de lo previsto por el artículo 396, tercer párrafo, numeral 1 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, **NUESTRO VOTO** es por que se declare **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Manuel Edgar Benavides Altamirano, obrante a fojas mil doscientos noventa; **SE CASE** la sentencia de vista de fojas mil doscientos cuarenta y cuatro, de fecha nueve de abril de dos mil trece, en consecuencia se declare **NULA** la misma; **SE ORDENE** que la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte emita nueva resolución teniendo en cuenta las consideraciones expuestas en la presente resolución; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Jorge Vicente Chávez Guillerhwa con Manuel Edgar Benavides Altamirano y otras, sobre Mejor Derecho de Propiedad; y se devuelvan.-

S.S.

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

Dr. ÁLVARO CÁCERES PRADO  
Secretario(a)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA