

**SENTENCIA
CAS. Nº 703-2011
DEL SANTA**

Lima, trece de diciembre del dos mil once.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número setecientos tres – dos mil once, en audiencia pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley emite la siguiente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata en el presente caso del recurso de casación, interpuesto por la demandante Gaby Janet Quesada Pisfil contra la sentencia de vista su fecha cinco de noviembre del dos mil diez, obrante a fojas ochocientos setenta y dos, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, que revoca la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución doce de fecha ocho de febrero de dos mil diez, obrante de fojas setecientos setenta y ocho, que declara fundada la demanda formulada sobre mejor derecho de propiedad e infundada la reconvención sobre reivindicación; y, reformándola declaró infundada la citada demanda y fundada la reconvención.

**2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO
PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha once de julio del dos mil once, ha estimado procedente la denuncia de la **infracción normativa de los artículos 968 inciso 1), 923 y 2014 del Código Civil, así como del artículo 70 de la Constitución Política del Estado y del artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.**

3. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, respecto a la causal denunciada por infracción normativa, según Monroy Cabra “Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso...”¹ A decir de De Pina “El

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, principios de derecho procesal civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359

**SENTENCIA
CAS. N° 703-2011
DEL SANTA**

recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento”². En ese sentido Escobar Fornos señala “Es cierto que todas las causales suponen una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”³. Que, en el presente caso se denuncia la infracción normativa sustantiva de los artículos 968 inciso 1), 923 y 2014 del Código Civil y la infracción normativa del artículo 70 de la Constitución Política del Estado y del artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.-----

SEGUNDO.- Que, mediante la demanda sobre mejor derecho de propiedad obrante a fojas cincuenta y cinco, interpuesta por Gaby Janet Quesada Pisfil contra Elmer Gerardo Benaute Velásquez, se pretende como pretensión principal el mejor derecho de propiedad respecto al inmueble ubicado en la Avenida Pacífico, Lote número seis, Manzana D-uno del Núcleo Urbano Buenos Aires, Segunda Etapa, Distrito de Nuevo Chimbote y como pretensión accesoria solicita se disponga la inscripción del mejor derecho de propiedad en los Registros Públicos de la propiedad inmueble de Chimbote, argumentando principalmente que el bien le fue adjudicado por el Primer Juzgado Civil del Santa por Resolución número veinticinco del treinta de marzo de dos mil cuatro, a razón de haberse rematado el bien sub litis en el Proceso de Ejecución de Garantías seguida por el Banco Wiese contra los deudores Marcelo Berardo Urtecho Vargas y Clotilde Ponte Quispe; y, que por cuestiones laborales y de tiempo no ha podido inscribir su derecho, sino hasta el once de junio de dos mil ocho, dónde se dio con la sorpresa que el bien

² De Pina Rafael, Principios de derecho procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222

³ Escobar Fornos Iván, Introducción al proceso, Editorial Temis, Bogota, Colombia, 1990, p. 241

**SENTENCIA
CAS. N° 703-2011
DEL SANTA**

inmueble de su propiedad se encontraba registrado a nombre del demandado Elmer Gerardo Benaute Velásquez. A su vez, el demandado contesta la demanda conforme se tiene de fojas ochenta y tres y formula reconvención de reivindicación señalando que ha adquirido dicho inmueble de su anterior propietaria Emilia Reyes Melquíades por Escritura Pública de fecha seis de marzo de dos mil ocho, inscribiendo dicho acto el cuatro de abril de dos mil ocho, no existiendo ninguna incompatibilidad con otro título, ni observación alguna por parte de registros públicos.-----

TERCERO.- Que, el Juez de la causa expide la sentencia apelada declarando fundada la demanda de fojas cincuenta y cinco, en consecuencia declara el mejor derecho de propiedad de la demandante Gaby Janet Quesada Pisfil respecto al inmueble ubicado Avenida Pacífico, Lote número seis, Manzana D-uno del Núcleo Urbano Buenos Aires, Segunda Etapa, Distrito de Nuevo Chimbote; e, infundada la reconvención sobre reivindicación interpuesta por Elmer Gerardo Benaute Velásquez; sustentando principalmente su decisión en:

i) La transferencia de la propiedad otorgada por el Juzgado a favor de la demandante reúne todos los requisitos esenciales de un acto jurídico conforme al artículo 140 del Código Civil, convirtiendo en propietaria a la demandante; **ii)** INDECOPI declaró la insolvencia de la sociedad conyugal formada por Marcelo Berardo Urtecho Vargas y Clotilde Ponce Quispe, quienes indebidamente declararon que el inmueble ubicado en la Avenida Pacífico, Lote número seis, Manzana D-uno del Núcleo Urbano Buenos Aires, Segunda Etapa, Distrito de Nuevo Chimbote, pertenecía aún a la Sociedad de Gananciales, incluso con intervención de un liquidador venden el inmueble a Emilia Reyes Melquíades, quien a su vez vende al demandado; **iii)** Los propietarios originarios, Marcelo Berardo Urtecho Vargas y Clotilde Ponte Quispe, incorporaron el mencionado inmueble como parte de la sociedad conyugal insolvente, cuando ya no pertenecía a ella, y acordaron su venta a sabiendas que ya no eran propietarios y que el inmueble había sido rematado y adjudicado por el Juzgador a favor de la demandante con fecha treinta de marzo de dos mil cuatro; **iii)** La transferencia de la propiedad del inmueble sub materia, ha

SENTENCIA
CAS. Nº 703-2011
DEL SANTA

sufrido un vicio estructural que se retrotrae a la compra venta celebrada entre Marcelo Berardo Urtecho Vargas y Clotilde Ponte Quispe con Emilia Reyes Melquiades con fecha veintiséis de julio de dos mil siete; **iv)** La parte demandante ostenta la posesión del bien sub litis incluso antes de la transferencia anterior, coligiéndose que el demandado no ha probado haber procedido de buena fe al adquirir la propiedad inmueble y por ende tampoco le alcanza la aplicación del Principio de Buena Fe Registral, toda vez que se encontraba en aptitud razonable de conocer la inexactitud del registro, esto es, el estado o derechos de terceros sobre el bien inmueble sub litis; **v)** Si bien la demandante no ha inscrito su derecho en el registro de propiedad inmueble correspondiente, este hecho en caso de transferencia de bienes inmuebles no es constitutivo del derecho de propiedad; y, **vi)** Habiéndose comprobado que el título que ostenta la demandante le confiere la calidad de propietaria y por tanto también el derecho de poseer el bien, consecuentemente no se le puede obligar a que lo devuelva cuando lo viene ocupando legítimamente; por lo que la reivindicación debe declararse infundada.-----

CUARTO.- Que, por su parte la Sala Superior expide la sentencia de vista revocando la resolución de primera instancia que declara fundada la demanda formulada e infundada la reivindicación y reformándola declara infundada la misma y fundada la reivindicación; sustentando su decisión esencialmente en: **i)** No se ha logrado demostrar en el transcurso del proceso, que el demandado actuó de mala fe; **ii)** Con fecha anterior a la adquisición del bien se levantó la hipoteca que pesaba sobre aquel, así como las cargas sobre el mismo, habiéndose efectuado la transferencia a favor del demandado el seis de marzo de dos mil ocho, por lo que la adquisición se realizó bajo los alcances del principio de legitimación registral, según el cual el contenido de la inscripción se presume cierto, mientras no se rectifique judicialmente; y, **iii)** En lo concerniente a la reivindicación, al establecerse que el bien inmueble materia de litigio fue adquirido por el demandado en base al principio de fe pública registral y de legitimación registral, debe ampararse la reconvenición.-----

**SENTENCIA
CAS. Nº 703-2011
DEL SANTA**

QUINTO.- Que, debe precisarse que en los procesos destinados a determinar **el mejor derecho de propiedad** nos encontramos ante dos o más propietarios que acreditan derechos sobre un mismo bien, por lo que es tarea del órgano jurisdiccional establecer cuál de los propietarios detenta un derecho preferente y oponible al de los demás, lo que importa en el fondo desconocer el derecho de propiedad de este último aunque haya sido válidamente adquirido en aras de dar solución al conflicto de intereses que se presenta; dicho de otro modo la presente acción supone la existencia de dos derechos sobre un mismo bien, los mismos que se sustentan en títulos y documentos de los cuales sólo uno determinará el mejor derecho por antigüedad, rango o inscripción registral.-----

SEXTO.- Que, en el presente caso la controversia se circunscribe en determinar si como pretensión principal, procede declarar judicialmente el mejor derecho de propiedad a favor de la accionante respecto al inmueble ubicado en la Avenida Pacífico, Lote número seis, Manzana D-uno del Núcleo Urbano Buenos Aires, Segunda Etapa, Distrito de Nuevo Chimbote, atendiendo a que le fue adjudicado y transferido por Resolución número veinticinco emitida por el Primer Juzgado Civil del Santa con fecha treinta de marzo de dos mil cuatro – ver fojas quinientos veintiocho –, y como pretensión accesoria, si procede ordenar la inscripción del mejor derecho de propiedad en los registros públicos de la aludida propiedad inmueble.-----

SÉTIMO.- Que, la recurrente en su recurso de casación señala que la Sala no ha permitido cotejar su derecho de propiedad actual y vigente con el inexistente derecho de propiedad del demandado respecto del bien inmueble conforme al artículo 968 inciso 1) del Código Civil; asimismo señala que no se ha tenido en cuenta que su derecho de propiedad se originó con la adjudicación del inmueble sub litis a través de un remate judicial ejecutado por el Primer Juzgado Civil del Santa y confirmado por la Sala Superior, decisiones que se encuentran investidas con la autoridad de cosa juzgada, vulnerándose tanto los artículos 923 del Código Civil, artículo 78 de la Constitución Política del Estado y artículo 04 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; finalmente, señala que se ha infringido el artículo 2014 del Código Civil que alude a la

**SENTENCIA
CAS. N° 703-2011
DEL SANTA**

buena registral, sin tener en cuenta que la inscripción registral no es constitutiva de derecho, sino una formalidad que no desdice del poder jurídico que otorga el derecho a la propiedad.-----

OCTAVO.- Que, el artículo 2016 del Código Civil consagra el principio de prioridad señalando que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; al respecto se debe precisar que dicha norma debe ser interpretada en forma sistemática con los demás principios que gobiernan las inscripciones, correspondiendo ser concordada con el principio de la buena fe pública registral, debiendo entenderse que si bien el aludido artículo 2016 del Código Civil establece que resulta oponible el derecho que primero se inscribe en los registros públicos, ello opera siempre y cuando se advierta la concurrencia de la buena fe, toda vez que en virtud a lo preceptuado en el artículo 2014 del Código Civil se exige la presencia de dicho requisito para que se pueda proteger en su adquisición a aquél que inscribe su derecho en los registros públicos. Por tanto, debe destacarse que este último precepto legal consagra el principio de buena fe registral y la presunción de buena fe del tercero que adquiere algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para otorgarlo, estableciendo que éste 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, por cuanto el fundamento del aludido principio radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial, cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen terceros adquirentes y que se hayan producido confiados en el contenido del registro, para lo cual la ley reputa exacto y completo el contenido de los asientos registrales.-----

NOVENO.- Que, en ese orden de ideas el aludido principio protege al tercero adquirente frente a la inexactitud del contenido del registro por cuanto toda enajenación exige aparte de la validez intrínseca del acto mismo, la preexistencia de la facultad de disponer en el enajenante, sin la cual, en principio, la transmisión es ineficaz. En ese sentido el Registro de la Propiedad ha sido instituido para dar seguridad al que realiza una adquisición inmobiliaria,

SENTENCIA
CAS. Nº 703-2011
DEL SANTA

eliminando la posibilidad de que esta resulte ineficaz por no existir derecho en el transferente, lo que no implica desconocer que en sistemas registrales como el nuestro la inscripción no forma parte del *iter* adquisitivo del derecho real, **pues no es constitutivo sino declarativo**, por tanto la seguridad en el tráfico inmobiliario se consigue haciendo válida, cuando a ciertas condiciones, la adquisición aún no a *non domino* inscrita, que queda dotada de una protección que la hace invulnerable. Consecuentemente, el principio de buena fe registral, para su aplicación requiere la concurrencia copulativa de los siguientes requisitos: **a)** que el adquirente lo haga a título oneroso; **b)** que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro; **c)** que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; **d)** que el adquirente inscriba su derecho; y, **e)** que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos que gocen del principio de publicidad registral, resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante.-----

DÉCIMO.- Que, por su parte, el artículo 1135 de la norma adjetiva establece que cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito 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.-----

UNDÉCIMO.- Que, bajo estos considerandos, tenemos que si bien el demandado, al momento de adquirir el bien materia de "mejor derecho a la propiedad", lo hizo a título oneroso a razón de que su otorgante (Emilia Reyes Melquíadez quien lo adquirió a su vez de Marcelo Berardo Urtecho Vargas y Clotilde Ponte Quispe) aparecía registralmente con capacidad para otorgarlo; también lo es, que desde la adquisición realizada el **seis de marzo de dos mil ocho** por el demandado, hasta la fecha en que la accionante pretendió inscribir su derecho de propiedad – once de junio de dos mil ocho – e incluso hasta la

**SENTENCIA
CAS. N° 703-2011
DEL SANTA**

interposición de la demanda de fecha veinte de junio de dos mil ocho, éste no se encontraba en posesión del bien; por el contrario la recurrente a razón de la adjudicación efectuada por el Primer Juzgado Civil del Santa ha tomado posesión de dicho bien con fecha nueve de febrero de dos mil cinco, conforme se tiene de fojas seiscientos ochenta y cinco, confiriéndose de las atribuciones que le otorga el artículo 923 de la norma sustantiva; por tanto el título que ostenta la accionante es de fecha cierta más antigua – véase a fojas quinientos veintiocho – sustentada en la Resolución número veinticinco de fecha treinta de marzo de dos mil cuatro que le adjudica y transfiere la propiedad inmueble ubicada en la Avenida Pacífico, Lote número seis, Manzana D-uno del Núcleo Urbano Buenos Aires, Segunda Etapa, Distrito de Nuevo Chimbote, al haber resultado favorecida la demandante Gaby Janet Quesada Pisfil del remate del bien sub litis en el Proceso de Ejecución de Garantías seguida por el Banco Wiese contra los deudores Marcelo Berardo Urtecho Vargas y Clotilde Ponte Quispe; siendo ello así, la reivindicación formulada por el demandado carece de asidero legal, al haberse determinado que el título que ostenta la recurrente le confiere la calidad de propietaria.-----

DUODÉCIMO.- Que, habiéndose determinado que la transferencia de la propiedad del bien inmueble sub materia, es ilícita y que se retrotrae a la venta celebrada por los cónyuges Marcelo Berardo Urtecho Vargas y Clotilde Ponte Quispe, respecto de un bien que no era de su propiedad, este Colegiado Supremo, ordena la remisión de actuados al Ministerio Público a fin de que se pronuncie conforme a sus atribuciones.-----

4.- DECISIÓN:

Por estas consideraciones y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil; declararon:

a) FUNDADO el recurso de casación de fojas novecientos nueve, interpuesto por Gaby Janet Quesada Pisfil; en consecuencia **CASARON** la sentencia recurrida de fojas ochocientos setenta y dos su fecha cinco de noviembre del dos mil diez que declara infundada la demanda interpuesta por la accionante y

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**



**SENTENCIA
CAS. N° 703-2011
DEL SANTA**

fundada la reconvencción formulada por el demandado Elmer Gerardo Benaute Velásquez; y actuando en sede de instancia, **CONFIRMARON** la apelada que declara **FUNDADA** la demanda de mejor derecho de propiedad e **INFUNDADA** la reconvencción sobre reivindicación.

b) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Gaby Janet Quesada Pisfil con Elmer Gerardo Benaute Velásquez, sobre mejor derecho de propiedad; intervino como ponente, el Juez Supremo señor Ponce De Mier.-

SS.

**DE VALDIVIA CANO
HUAMANÍ LLAMAS
PONCE DE MIER
VINATEA MEDINA
MIRANDA MOLINA**

Ramiro V Cano

Emilia Huamani Q

Gaby

Ponce

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Leslie
DRA. LESLIE SOLELO ZEGARRA
SECRETARIA
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

21 JUN. 2012

Ksj/igp