



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 15070-2018
ICA**

Sumilla: *El derecho de propiedad se ejerce de manera plena solo cuando excluye a otras personas en la participación sobre determinado bien, dado que es imposible que sobre un mismo bien concorra pluralidad de idénticos derechos de propiedad.*

Lima, once de mayo
de dos mil veintiuno

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:-----**

VISTA; la causa número quince mil setenta – dos mil dieciocho; con los acompañados; en Audiencia Pública virtual llevada a cabo en la fecha, con los señores Jueces Supremos Ticona Postigo, Yaya Zumaeta, Yalán Leal, Huerta Herrera y Bustamante Zegarra; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Pedro Ernesto Sánchez Silvestre**, de fecha uno de junio de dos mil dieciocho, obrante a fojas quinientos veintinueve contra la sentencia de vista contenida en la resolución número cuarenta y nueve, su fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho obrante a fojas cuatrocientos sesenta y uno, expedida por la Sala Civil Descentralizada Permanente de Pisco de la Corte Superior de Justicia de Ica, que **confirmó** la sentencia contenida en la resolución número treinta y ocho, de fecha diecinueve de enero de dos mil quince, obrante a fojas trescientos treinta y ocho que declaró **fundada en parte** la demanda sobre mejor derecho de propiedad.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N°15070-2018
ICA**

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

Que, el recurso de casación fue declarado **procedente** por resolución de fecha dieciséis de julio de dos mil dieciocho, que corre en el cuadernillo formado en esta Sala Suprema, por las siguientes causales: **i) Infracción normativa del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, del artículo 122 del Código Procesal Civil y del artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial**, aduciendo que la motivación suficiente garantiza a los justiciables el poder 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; asimismo, demuestra la incidencia directa de la infracción que invoca al referir que en la sentencia de vista se ha vulnerado el debido proceso; **ii) infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil**, indica que para que se acoja al beneficio del principio de buena fe pública registral se requieren las siguientes características: i) Existencia de apariencia de justo título registral; ii) adquisición a título oneroso; iii) que el adquirente inscriba su derecho; iv); existencia de buena fe en el adquirente; precisando al respecto, que quien pretenda acogerse a este principio debe haber inscrito su derecho con anterioridad y no haber intervenido en el acto o contrato contra el cual se opone el tercero; **iii) infracción normativa del artículo V del Título Preliminar concordante con los artículos 219 y 220 del Código Civil**, expone que el artículo V del Título Preliminar y el artículo 220 del Código Civil permiten que el Juez pueda declarar de oficio la nulidad del acto o negocio jurídico cuanto esta sea absoluta y manifiesta; asimismo, en relación a la infracción normativa del artículo 219 del Código Civil señala



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 15070-2018
ICA**

que dicha disposición constituye una exigencia explícita referida a que el defecto del acto debe ser estructural e insalvable, esto es, que tal defecto sea gravísimo e insubsanable en la estructura del acto jurídico, de tal manera que resulte imposible subsanarla a pesar de que el sistema en general se esfuerce por conservar la eficacia y validez de los actos jurídicos.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO: DEMANDA

- 1.1** Que, conforme fluye de autos, **Vitaliano Ponce Medrano y Felicita Justina Bendezú Cosme**, interponen demanda contra **Pedro Ernesto Sánchez Silvestre**, solicitando como **pretensión principal** se declare el mejor derecho de propiedad a su favor sobre el bien inmueble ubicado en Ubic. Rur. Irrigación Moltalvan/Predio El Laurel de seis mil hectáreas (6.0000 has) Independencia, del distrito de Independencia, provincia de Pisco y departamento de Ica, inscrito en la Partida N° 11005846 del Registro de Propiedad Inmueble de Pisco; y, **como pretensión accesorio**, se ordene la inscripción de la decisión final en la referida partida registral, así como la cancelación de la inscripción de adjudicación a favor del antiguo dueño.
- 1.2** Los accionantes sustentan su pretensión señalando lo siguiente: **i)** mediante minuta de compraventa de fecha diez de octubre de dos mil cuatro y Escritura Pública de compraventa de fecha dieciséis de octubre de dos mil cuatro, otorgado por sus anteriores propietarios Juan Arnulfo Franco Bravo y Juana Magdalena Huarcaya de Franco, han adquirido la propiedad del inmueble *sub litis*, encontrándose inscrita dicha



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 15070-2018
ICA**

transferencia en el asiento N° C00001 de la Partida N° 11005846 del Registro de Propiedad Inmueble de Pisco desde el veintiuno de mayo de dos mil ocho; **ii)** posteriormente, ante el Juzgado Civil de Pisco, Emilio Gallegos Urrutia siguió un proceso sobre obligación de dar suma de dinero contra Juan Arnulfo Franco Bravo y su cónyuge Juana Magdalena Huarcaya de Franco (transferentes de los accionantes) signado con el Expediente N° 2005-274, en virtud al cual se trabó un embargo en forma de inscripción hasta por la suma de seis mil dólares americanos US\$. 6,000.00 sobre la propiedad inmueble de los actores, a pesar que dicha propiedad ya no pertenecía a los ejecutados en dicha causa, asimismo, producto del remate judicial efectuado en dicha causa, el demandado Pedro Ernesto Sánchez Silvestre logró adjudicarse dicha propiedad inscribiendo su titularidad en el asiento N° C00002 de la Partida N° 11005846; **iii)** los accionantes al tomar conocimiento de dicho embargo, recurrieron a la instancia judicial respectiva en dicha causa, solicitando la desafectación de su inmueble, mediante escrito de fecha trece de mayo de dos mil ocho, el mismo que fue declarado improcedente, siendo confirmado por el Superior en grado; en ese sentido, solicitan se declare el mejor derecho de propiedad a su favor al haber adquirido el inmueble con anterioridad a la medida cautelar de embargo efectuada a favor del ejecutante de fecha dos de setiembre de dos mil cinco y a la adjudicación efectuada a favor del demandado de fecha siete de agosto de dos mil nueve.

SEGUNDO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

- 2.1** Mediante escrito de fojas ciento veinticuatro, Pedro Ernesto Sánchez Silvestre, contesta la demanda señalando lo siguiente; **i)** la compraventa efectuada a favor de los demandantes no fue transparente debido a que



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 15070-2018
ICA**

ésta recién se inscribió cuatro años después de efectuada, además, fue adquirido mediante la intervención de un notario de la ciudad de Ancash a pesar que el inmueble se encuentra ubicado en la ciudad de Ica; **ii)** el recurrente se adjudicó la propiedad del bien *sub litis* mediante un remate público realizado el veintidós de abril de dos mil ocho, por lo que mediante la presente acción se pretende dejar sin efecto un acto llevado a cabo en un proceso regular. Por otro lado, afirma que, se observa una simulación del acto jurídico a favor de los demandantes pues los transferentes de los demandantes son los que se encuentran en posesión del bien *sub litis*.

TERCERO: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

- 3.1** Tramitado el proceso conforme a su naturaleza, el Juzgado Especializado en lo Civil de Pisco de la Corte Superior de Justicia de Ica, mediante sentencia de fecha de diecinueve enero de dos mil quince, obrante a fojas trescientos treinta y ocho, declara fundada en parte la demanda y en consecuencia, declara que le asiste a los demandantes el mejor derecho de propiedad respecto del predio *sub litis*, ordenando inscribir la sentencia en la Partida N° 11005846 del Registro de la Propiedad Inmueble de Pisco, declarando asimismo improcedente la pretensión sobre cancelación de asientos registrales, al establecer lo siguiente: **i)** al constituir la inscripción de la medida cautelar de embargo un derecho personal a favor de los ejecutantes en el proceso sobre obligación de dar suma de dinero, la misma no puede oponerse al derecho real de propiedad adquirido por los demandantes pues el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil establece una excepción al principio de prioridad registral, debido a que ante la concurrencia de un derecho real con otro de distinta naturaleza debe prevalecer el primero, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil; en ese sentido, si bien la medida cautelar de



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 15070-2018
ICA**

embargo se inscribió el dos de setiembre de dos mil cinco, esto es, con anterioridad a la inscripción de la transferencia de dominio a favor de los demandantes, el veintiuno de mayo de dos mil ocho; sin embargo, dicha medida de embargo fue decretada cuando los ejecutados ya no eran propietarios del inmueble *sub litis*, conforme se observa de la Escritura Pública de compraventa de fecha dieciséis de octubre de dos mil cuatro, documento de fecha cierta expedida por ante notario público; **ii)** si bien se ha llegado a recabar la Escritura Pública aclaratoria de fecha doce de junio de dos mil trece, respecto del contrato de compraventa a favor del accionante; sin embargo, estando a que dicha aclaración ha sido realizada unilateralmente por notario público, esta no puede influir en el fallo de la sentencia, teniendo en cuenta el Oficio N° 122-14-CNA-D de fecha veintisiete de agosto de dos mil catorce remitido por el Colegio de Notarios de Ancash, por lo que la inscripción de la medida cautelar no tiene prevalencia y no es oponible respecto del derecho de propiedad de los demandantes por ser la venta un acto anterior a la afectación con la citada medida cautelar; **iii)** encontrándose acreditada que la inscripción del derecho de propiedad de los demandantes se efectuó con anterioridad a la adjudicación judicial otorgada a favor del demandado, resulta de aplicación lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil, por lo que se establece que el mejor derecho de propiedad le asiste a los demandantes por ser su inscripción más antigua.

CUARTO: RECURSO DE CASACIÓN

- 4.1** Apelada la sentencia de primera instancia, la Sala Superior Mixta de Pisco de la Corte Superior de Justicia de Ica, mediante sentencia de fecha tres de agosto de dos mil quince, confirma la sentencia apelada en el extremo que declara fundada en parte la demanda. Habiéndose interpuesto



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N°15070-2018
ICA**

recurso de casación, esta Sala Suprema mediante Ejecutoria Suprema de fecha seis de julio de dos mil diecisiete, declara fundado el recurso de casación interpuesto por el demandado y ordena que el *Ad quem* emita nuevo pronunciamiento, al establecer que la Sala Superior no ha efectuado un análisis respecto al hecho, que a la fecha en que se le adjudicó al demandado el inmueble *sub litis* mediante acta de remate de fecha veintidós de abril de dos mil ocho, no existía ninguna inscripción en la partida registral del inmueble sub materia ni gravamen que se oponga de alguna manera a la adjudicación en propiedad por remate judicial.

QUINTO: SENTENCIA DE VISTA

- 5.1** Remitidos los autos a la instancia inferior, la Sala Civil Descentralizada Permanente de Pisco de la Corte Superior de Justicia de Ica, mediante sentencia de fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas cuatrocientos sesenta y uno, confirma la sentencia apelada tras considerar lo siguiente: **i)** mediante Escritura Pública de compraventa de fecha dieciséis de octubre de dos mil cuatro, Juan Arnulfo Franco Bravo y Juana Magdalena Huarcaya de Franco, transfirieron a favor de los demandantes Vitaliano Ponce Medrano y Felícita Justina Bendezú Cosme el predio *sub litis* ubicado en Ubic. Rur. Irrigación Moltalvan/Predio El Laurel de un área de seis mil hectáreas (6.0000 has), del distrito de Independencia de la provincia de Pisco y departamento de Ica, encontrándose inscrita dicha compraventa en el asiento N° C 00001 de la Partida N° 11005846 del Registro de Propiedad Inmueble de Pisco con fecha siete de mayo de dos mil ocho; **ii)** del Expediente N° 00274-2005, sobre obligación de dar suma de dinero que corre como acompañado, se aprecia que dicha causa se originó a consecuencia de la demanda interpuesta por Emilio Gallegos Urrutia contra Juan Arnulfo Franco Bravo y Juana Magdalena Huarcaya de Franco (transferentes del predio a favor



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N°15070-2018
ICA**

de los demandantes) con la finalidad de que éstos últimos cancelen el importe de una letra de cambio que ascendía a la suma de cinco mil doscientos veintinueve punto veintinueve dólares americanos (US\$. 5,229.29), título valor que fue emitido el veintitrés de mayo de dos mil cinco, esto es, cuando los ejecutados en dicho proceso ya habían efectuado la venta del bien *sub litis* a favor de los aquí demandantes, Vitaliano Ponce Medrano y Felícita Justina Bendezú Cosme mediante Escritura Pública de fecha dieciséis de octubre de dos mil cuatro; **iii)** el ejecutante en el proceso sobre obligación de dar suma de dinero, Emilio Gallegos Urrutia, trabó una medida cautelar de embargo en forma de inscripción sobre el predio *sub litis*, encontrándose dicha medida cautelar inscrita en el asiento N° D0001 de la Partida N° 11 005846 del Registro de Propiedad Inmueble de Pisco, con fecha quince de agosto de dos mil cinco, de lo que se razona que a la fecha de inscripción de la medida cautelar acotada, la propiedad del inmueble afectado ya no le pertenecía a los ejecutados en dicho proceso judicial sino a los aquí demandantes, quienes habían adquirido la propiedad del referido predio mediante el documento de fecha cierta consistente en la Escritura Pública de fecha dieciséis de octubre de dos mil cuatro, en consecuencia se establece que los ahora demandantes son los que ostentaban la titularidad del referido bien inmueble mas no así los ejecutados; **iv)** estando a que existe un embargo inscrito con fecha quince de agosto de dos mil cinco a favor de los ejecutantes y una propiedad transferida mediante documento de fecha cierta como es la Escritura Pública de fecha dieciséis de octubre de dos mil cuatro a favor de los demandantes, el *Ad quem* considera que resulta de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, al existir dos derechos de naturaleza distinta, estableciendo en consecuencia que el derecho real del propietario demandante respecto del bien inmueble debe prevalecer sobre el derecho de carácter personal



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 15070-2018
ICA**

del ejecutado; **v)** entrando asimismo a dilucidar el derecho propiedad que ostentan los actores en relación con el que a su vez, invoca el demandado sobre el mismo bien *sub litis*, la Sala Superior establece, luego de analizar el Expediente N° 00274-2005 sobre obligación de dar suma de dinero, que si bien el demandado llega a inscribir su adjudicación en el asiento N° C00002 de la Partida N° 11005846 d el Registro de Propiedad Inmueble de Pisco, dicha inscripción; sin embargo, tiene fecha veintidós de julio de dos mil nueve, en tanto que el derecho de propiedad de los demandantes fue inscrito en el asiento N° C0 0001 de la misma partida registral, el siete de mayo de dos mil ocho, consecuentemente, declara el mejor derecho de propiedad a favor de los demandantes dado que la inscripción de su derecho de propiedad fue con antelación al del demandado, independientemente de la fecha en que se efectuó el acta de remate de fecha veintidós de abril de dos mil ocho a favor del demandado pues para la Sala Superior solo se puede invocar un derecho a partir de la inscripción de la adjudicación; **vi)** la actuación del demandado Pedro Sánchez Silvestre, quien se adjudicó el predio mediante remate, no se puede merituar debido a que en autos no es materia de debate quien actúa de buena o mala fe, por cuanto estamos frente a un proceso de mejor derecho de propiedad, en la que únicamente se tiene que acreditar quien la obtuvo primero, teniendo en cuenta la fe registral; en este caso, se establece que el adjudicatario deberá de reclamar el dinero depositado en la vía acción correspondiente; **vii)** si bien, el demandado ha ofrecido como medio probatorio extemporáneo una Escritura Pública aclaratoria de fecha doce de junio de dos mil trece por el que el Notario que celebró la Escritura Pública de compraventa de fecha dieciséis de octubre de dos mil cuatro a favor de los demandantes, de manera unilateral habría procedido a anular la sexta cláusula de dicho contrato, alegando que los contratantes habrían inducido a error involuntario al Notario por cuanto



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N°15070-2018
ICA**

habrían mostrado documento falso de declaración jurada de autovalúo del impuesto valor patrimonio predial de dos mil cuatro y recibos cancelados del pago del valor del patrimonio; sin embargo, para la Sala Superior dicho medio probatorio carece de relevancia para la presente *litis* por cuanto, mediante Oficio cursado por el Decano del Colegio de Notarios de Ancash, en comunicación remitida al Juzgado de origen, señala que mediante una aclaración efectuada por un Notario, no se puede declarar nula una Escritura Pública y dejar sin efecto la declaración de las partes contenida en la minuta pues de hacerlo estaría incurriendo en delito de alteración de documentos; tanto más, cuando de una interpretación literal del artículo 48 de la Ley del Notariado –Decreto Legislativo N° 1049-, se advierte que no está permitido anular o dejar sin efecto ninguna parte, ni cláusula de la minuta que constituye declaración de los otorgantes, tanto más, cuando la rectificación del error efectuado por el Notario ha sido efectuado luego de haber transcurrido casi más de diez años de su celebración; por tanto, dicho medio de prueba para la Sala Superior en nada varía la apreciación de los hechos que sustentan la sentencia de vista, más aún si esta parte no ha ofrecido algún medio de prueba adicional que permita evidenciar lo contrario.

SEXTO: CONSIDERACIONES PREVIAS AL RECURSO DE CASACIÓN

- 6.1** En principio, resulta importante señalar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal y, que de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico en función nomofiláctica por control de derecho, solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, teniendo entre sus fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N°15070-2018
ICA**

- 6.2** En el presente, y antes de emitir pronunciamiento respecto de las causales denunciadas en el recurso de casación, debe advertirse que al haberse denunciado a través del mismo la existencia tanto de la infracción normativa procesal como la infracción normativa material, corresponde a esta Sala Suprema pronunciarse en primer lugar respecto de la vulneración de normas de naturaleza procesal, pues de ampararse tales agravios, deberá ordenarse el reenvío del expediente a la instancia donde se cometió el error a efecto que sea subsanado en aras del resguardo del derecho al debido proceso, careciendo de objeto emitir pronunciamiento respecto de la causal de error in iudicando.

ANÁLISIS DE LA INFRACCIÓN NORMATIVA DE ORDEN PROCESAL

SÉPTIMO: LA INFRACCIÓN NORMATIVA PROCESAL DEL ARTÍCULO 139 NUMERALES 3 Y 5 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA, ARTÍCULO 122 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y ARTÍCULO 12 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL.

- 7.1** Que, el principio procesal de la motivación escrita de las resoluciones judiciales se halla consagrado en el artículo 139 inciso 3 de la Carta Fundamental, el cual tiene como finalidad principal el de permitir el acceso de los justiciables al conocimiento del razonamiento lógico jurídico empleado por las instancias de mérito para justificar sus decisiones jurisdiccionales y así puedan ejercer adecuadamente su derecho de defensa, cuestionando de ser el caso, el contenido y la decisión asumida. Que esta motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber y a la vez una obligación para los magistrados, tal como lo establecen los artículos 50 inciso 6, y 122 inciso 3, del Código Procesal



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 15070-2018
ICA**

Civil, concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y con el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado e implica que los juzgadores señalen en forma expresa la ley que aplican, así como los fundamentos fácticos que sustentan su decisión, respetando los principios de congruencia y de jerarquía de las normas.

- 7.2** Que, el argumento de la causal procesal denunciada por el recurrente se circunscribe a señalar que la Sala Superior no habría tomado en consideración los principios de publicidad y buena fe pública registral, señalados en su recurso de apelación. No obstante, del análisis de la sentencia de vista recurrida en casación, se advierte que ésta se encuentra debidamente fundamentada al haber quedado establecido en sede de instancia que los accionantes adquirieron la titularidad del predio sub materia mediante Escritura Pública de compraventa de fecha dieciséis de octubre de dos mil cuatro de quien hasta ese momento resultaba ser el titular registral sobre el citado inmueble, además de no encontrarse registrada en aquella fecha ninguna medida cautelar de embargo, dado que ésta recién aparece inscrita el dos de setiembre de dos mil cinco, como consecuencia del embargo trabado por el ejecutante Emilio Gallegos Urrutia en el proceso sobre obligación de dar suma de dinero, conforme se aprecia del Asiento N° D0001 de la Partida Registral N° 11005846; en ese contexto, conforme quedó establecido en sede de instancia, la fe pública registral prevista en el artículo 2014 del Código Civil ha operado de manera plena a favor del accionante. Ahora bien, en relación al demandado, conforme ha establecido también la Sala Superior, este principio registral no puede operar a favor del demandado habida cuenta que si bien éste se adjudicó el referido predio mediante remate efectuado al interior del citado proceso sobre obligación de dar suma de dinero, no obstante, el citado remate no tenía razón de ser



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N°15070-2018
ICA**

habida cuenta que a dicha fecha el referido predio tenía como titular registral al demandante al encontrarse inscrito en la misma partida registral, el veintiuno de mayo de dos mil ocho. En ese contexto, resulta evidente que el principio de publicidad registral debe operar a favor del accionante mas no así del demandado. En ese contexto, se llega a verificar que la sentencia de vista no infringe los principios del debido proceso y motivación de resoluciones al contener de manera suficiente y razonada los fundamentos de hecho y de derecho que han servido de sustento a la decisión jurisdiccional finalmente adoptada, por lo que la causal procesal en este apartado deviene en desestimable.

ANÁLISIS DE LAS INFRACCIONES NORMATIVAS DE ORDEN MATERIAL

OCTAVO: LA INFRACCIÓN NORMATIVA DEL ARTÍCULO 2014 DEL CODIGO CIVIL

- 8.1** Que, en relación a esta causal, se advierte que el recurrente denuncia la infracción normativa material del artículo 2014 del Código Civil, señalando en concreto que el predio sub materia le fue adjudicado mediante Acta de Remate de fecha veintidós de abril de dos mil ocho, fecha en la que no existía ninguna inscripción ni gravamen que se oponga de alguna manera a la adjudicación en propiedad por remate judicial del referido predio.
- 8.2** Cabe precisar, en primer lugar, que el tema central a dilucidar en el presente caso consiste en establecer si el mejor derecho de propiedad sobre el predio ubicado en Ubic. Rur. Irrigación Moltalvan/Predio El Laurel de un área de seis mil hectáreas (6.0000 has), del distrito de Independencia, de la provincia de Pisco y departamento de Ica, e inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble de Ica, debe ser declarado a



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N°15070-2018
ICA**

favor del demandante, o en su caso, corresponde ser declarado a favor del demandado.

8.3 En el presente caso, de la revisión de los presentes actuados, esta Sala Suprema verifica lo siguiente:

i) mediante Escritura Pública de fecha dieciséis de octubre de dos mil cuatro, Juan Arnulfo Franco Bravo y Juana Magdalena Huarcaya de Franco, transfieren el predio ubicado en Ubic. Rur. Irrigación Moltalvan/Predio El Laurel de un área de seis mil hectáreas (6.0000 has), del distrito de Independencia, de la provincia de Pisco y departamento de Ica a favor de los demandantes Vitaliano Ponce Medrano y Felicita Justina Bendezú Cosme, dicha transferencia se encuentra inscrita en el Asiento C0001 de la Partida Registral N° 11005846 de los Registros Públicos de Pisco con fecha veintiuno de mayo de dos mil ocho.

ii) del Expediente que se tiene como acompañado, signado con el N°0274-2005, seguido por Emilio Gallegos Urrutia contra Juan Arnulfo Franco Bravo y Juana Magdalena Huarcaya de Franco, se advierte que, encontrándose la causa en ejecución de sentencia, el referido predio fue adjudicado a favor del demandado Pedro Ernesto Sánchez Silvestre mediante Acta de Remate de fecha veintidós de abril de dos mil ocho. Dicha adjudicación se encuentra inscrita en el Asiento N°C0002 de la citada Partida Registral con fecha siete de agosto de dos mil nueve.

8.4 En el sentido precedentemente descrito, se aprecia que, en el presente caso, las instancias de mérito han aplicado lo dispuesto en la primera parte del artículo 2022 del Código Civil por cuanto han confrontado de manera específica dos derechos reales, señalando que la prioridad entre ellos se encuentra determinado por la antigüedad en la inscripción registral que, en este caso, favorece al demandante en tanto que su inscripción sobre el predio *sub litis* de produjo el veintiuno de mayo de dos



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N°15070-2018
ICA**

mil ocho, esto es, con anterioridad a la inscripción registral efectuada por el demandado con fecha siete de agosto de dos mil nueve.

- 8.5** En ese contexto, estando a que la demanda sobre mejor derecho propiedad persigue la confrontación entre dos derechos reales y no entre derechos de naturaleza distinta, resulta evidente que primará el derecho real que se encuentra primeramente inscrito en el registro que, en este caso, favorece a los accionantes en aplicación de lo dispuesto en la primera parte del artículo 2022 del Código Civil, norma que además de resultar concordante con lo dispuesto en el artículo 2014 del Código Civil, en cuanto recoge el principio de buena fe pública registral, ha servido como base legal para que las instancias de mérito otorguen la preferencia del derecho a los accionantes al haber éstos inscrito su dominio en Registros Públicos en fecha anterior a la inscripción registral del demandado, no resultando por estas razones de aplicación a favor del demandado dicho principio registral; consideraciones por las cuales, no se llega a verificar la infracción normativa denunciada en este extremo.

NOVENO: LA INFRACCIÓN NORMATIVA DEL ARTÍCULO V DEL TÍTULO PRELIMINAR, CONCORDANTE CON LOS ARTÍCULOS 219 Y 220 DEL CÓDIGO CIVIL

- 9.1** Que, en cuanto a esta causal, el recurrente sostiene que la Sala Superior habría compulsado de manera ilegal el documento consistente en la Escritura Pública de aclaración efectuada por el Notario Público que otorgó a favor del demandante la Escritura Pública de compraventa de fecha dieciséis de octubre de dos mil cuatro, respecto del predio *sub litis*, argumentando que dicho documento adolece de nulidad absoluta por lo que considera que el órgano jurisdiccional debió declarar la nulidad de oficio del citado contrato de compraventa.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N°15070-2018
ICA**

- 9.2** En relación al agravio precedentemente denunciado, cabe precisar, en primer lugar, que si bien el demandado ha ofrecido ante el Juez del proceso un medio probatorio extemporáneo consistente en una Escritura Pública de aclaración de fecha doce de junio de dos mil trece, respecto de la Escritura Pública de compraventa de fecha dieciséis de octubre de dos mil cuatro, procediendo a declarar de manera unilateral la nulidad de la sexta cláusula de dicho contrato, alegando que los contratantes habrían inducido a error al Notario al haber mostrado un documento falso de declaración jurada de autovalúo y recibos cancelados del pago del valor del patrimonio; sin embargo, la Sala Superior ha llegado a la conclusión que dicho medio probatorio carece de relevancia para la presente *litis*, habida cuenta que mediante Oficio N° 122-14-CNA-D de fecha veintinueve de agosto de dos mil catorce (fojas trescientos veintitrés- trescientos veinticuatro) remitido al Juez de la causa, el Decano del Colegio de Notarios de Ancash ha dejado establecido que un Notario Público no puede declarar unilateralmente la nulidad de la declaración efectuada por las partes que se encuentra contenida en una minuta, además que en caso de existir un error, el mismo debe provenir del propio notario, quien en su caso solamente podrá rectificarla mas no declarar su nulidad; por lo que el accionar del notario contravendría lo dispuesto en la segunda parte del artículo 48 de la Ley del Notariado –Decreto Legislativo N° 1049; ade más, se verifica que la rectificación notarial ha sido efectuada luego de haber transcurrido casi más de diez años de su celebración.
- 9.3** En ese sentido, no se aprecia la infracción normativa del artículo V del Título Preliminar, así como de los artículos 219 y 220 del Código Civil, por cuanto la Sala Superior luego de valorar dichos medios probatorios ha llegado a la conclusión que los mismos no resultan relevantes para la dilucidación del presente caso, en tanto que el Oficio cursado por el Decano del Colegio de Notarios de Ancash ha descartado la posibilidad



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N°15070-2018
ICA**

que a través de una aclaración efectuada por el propio notario público se pueda declarar la nulidad de una Escritura Pública otorgada por él mismo por cuanto contravendría lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley del Notariado; en ese sentido, esta Sala Suprema estima que no se llega a verificar la existencia de nulidad manifiesta en la Escritura Pública de compraventa de fecha dieciséis de octubre de dos mil cuatro, que amerite ser declarada de oficio, tanto más, cuando el recurrente no ha ofrecido medio probatorio adicional alguno tendiente a desvirtuar lo aquí arribado.

- 9.4** Asimismo, cabe precisar que si bien dichos medios probatorios han sido valorados por los órganos de instancia pese haber sido ofrecidos por el demandado de manera extemporánea y no haber sido formalmente admitidos al proceso; sin embargo, conforme también ha quedado establecido en sede de instancia, la omisión en la admisión de dichos medios de prueba no ha sido cuestionado por ninguna de las partes en este proceso, por lo que el Juez de la causa ha procedido a convalidar dicha omisión con la valoración de los mismos.

IV. DECISIÓN:

Por consiguiente, al no verificarse los fundamentos de las causales por infracción normativa denunciadas, el recurso de casación deviene en desestimable, debiendo procederse conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil, por lo que, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Pedro Ernesto Sánchez Silvestre**, de fecha uno de junio de dos mil dieciocho, obrante a fojas quinientos veintinueve, en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número cuarenta y nueve de fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas cuatrocientos sesenta y uno; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 15070-2018
ICA**

“El Peruano”, conforme a ley; en los seguidos por Vitaliano Ponce Medrano y otra contra Pedro Ernesto Sánchez Silvestre, sobre mejor derecho de propiedad; y los devolvieron. ***Interviene como ponente el señor Juez Supremo Ticona Postigo.***

S.S.

TICONA POSTIGO

YAYA ZUMAETA

YALÁN LEAL

HUERTA HERRERA

BUSTAMANTE ZEGARRA

Ucc/cda