CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 3805-2015

LIMA ESTE

Mejor derecho a la propiedad

> La acción declarativa de dominio tiene como fin emitir sentencia declarativa, determinando quién es el propietario del bien, eliminado la controversia jurídica suscitada por la existencia de título contrapuestos.

Lima, veintiuno de abril de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil ochocientos cinco - dos mil quince; en audiencia pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley; emite la siguiente sentencia.

I. ASUNTO

Se trata del recurso de casación, interpuesto por el demandado **Yuri Joel Ccora Chacón** contra la sentencia de vista contenida en la resolución número doce, obrante a fojas setecientos veinticinco, de fecha ocho de agosto de dos mil catorce, emitida por la Sala Mixta de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, que confirma la resolución apelada número treinta y dos de fecha veintidós de mayo de dos mil doce, que declara fundada la demanda de mejor derecho de propiedad.

II. ANTECEDENTES

1. DEMANDA

Se aprecia que a fojas sesenta y ocho, los demandantes Marcelino Mendoza Apaza e Isidoro Angélica Chávez Zevallos interponen demanda de mejor derecho de propiedad respecto del lote N° 01, de la Manzana A,

de la Asociación de Vivienda San Hildebrando – Ate Vitarte; y, accesoriamente, solicita el desalojo del referido inmueble.

Los demandantes sostienen como soporte de su pretensión que:

1.1. Con fecha veintinueve de setiembre de mil novecientos noventa y siete, celebró un contrato de compraventa del predio en litigio, vía acta de adjudicación N° 00038, otorgada por el Presidente de la Asociación de Vivienda San Hildebrando – Ate Vitarte, por la suma de once mil quinientos con 00/100 dólares americanos ($ 11,500.00), con un pago inicial de tres mil con 00/100 dólares americanos ($ 3,000.00) al suscribir el acotado documento y el saldo restante en 25 letras por la suma de trescientos cuarenta 00/100 dólares americanos ($ 340.00) que se encuentran canceladas en su totalidad. Indican que los emplazados se encuentran en posesión del predio, aduciendo haberlo adquirido también de la indicada Asociación, mediante Acta de Adjudicación N° 150 de fecha veintiséis de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, habiendo, por tanto, la Asociación efectuado una doble venta, con la diferencia que los accionantes lo han adquirido con anterioridad.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Los co demandados Yuri Joel Ccora Chacón y Dina Alva Guerrero contestan la demanda a fojas ciento cuarenta y uno, señalando:

2.1. Que con fecha nueve de setiembre de mil novecientos noventa y siete adquirieron el inmueble en litigio, mediante Acta de Adjudicación N° 00038. Refieren haber tomado posesión del lote en

cuestión con fecha veintiséis de noviembre de mil novecientos noventa y siete, conforme se corrobora del Acta de Adjudicación N° 00150, con la cual solo recibieron el terreno, logrando con los años edificar su vivienda, habiendo cancelado a la Asociación de Vivienda San Hildebrando la totalidad del costo del terreno, por lo que se les ha otorgado la correspondiente escritura pública de compraventa con fecha cinco de junio de dos mil.

3. RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fecha veintidós de mayo de dos mil doce de fojas quinientos tres, declara fundada la demanda, señalando que:

3.1. La copia legalizada que consta en el Acta de Adjudicación N° 00038 de fecha veintinueve de setiembre de mil novecientos noventa y siete, fechada el nueve de agosto de dos mil seis, adquiere fecha cierta en dicha data.

3.2. La minuta de compraventa de fecha cinco de junio de dos mil que obra en copia legalizada con fecha del quince de octubre de dos mil ocho, adquiere fecha cierta en dicha data, en la cual, la Asociación de Vivienda San Hildebrando ratifica la adjudicación y venta a los emplazados.

3.3. De la constancia de fecha diecisiete de octubre de dos mil doce, emitida por el Archivo General de la Nación, se deja constancia que en los archivos notariales no obra la escritura pública de compraventa que otorga la Asociación de Vivienda San Hildebrando

a favor de los demandados, lo que prueba que no existe la escritura pública invocada por los emplazados.

3.4. De las declaraciones juradas del impuesto predial formuladas por los emplazados, correspondientes a los años 2000 al 2012, todas presentadas a la municipalidad de la jurisdicción, con fecha veintiuno de setiembre de dos mil doce, conforme consta del sello de recepción de la municipalidad, adquieren fecha cierta a tenor de lo previsto en el numeral 2) del artículo 245 del Código Procesal Civil.

3.5. El documento de fecha cierta más antigua, lo poseen los demandantes.

4. RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA

La Sala Mixta de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, mediante resolución número doce de fecha ocho de agosto de dos mil catorce, obrante a fojas setecientos veinticinco, confirmó la apelada que declara fundada la demanda de mejor derecho de propiedad; sustentando que:

4.1. La copia certificada del Acta de Adjudicación N° 00038 de fecha veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y siete, mediante el cual la Asociación de Vivienda San Hildebrando – Ate adjudica a la parte demandante el inmueble materia de la demanda, adquiere fecha cierta por la certificación notarial efectuada el nueve de agosto de dos mil seis, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 245 del Código Procesal Civil; además cuenta con la declaración jurada del Impuesto Predial del 2006, presentada ante la

Municipalidad Distrital de Ate el dieciséis de marzo de dos mil seis, siendo ésta su fecha cierta.

4.2. En cuanto a las declaraciones juradas del Impuesto Predial del 2000 a 2012 que exhibe la parte demandada, se advierte que fueron presentados ante la Municipalidad Distrital de Ate el veintiuno de setiembre de dos mil doce, por lo que a partir de allí tiene fecha cierta.

4.3. No es posible concluir que la parte demandada ostente una declaración jurada del impuesto predial más antigua que la parte demandante, solo por el hecho de que exhibe la copia de la Declaración Jurada del Impuesto Predial 2000, al no ser esa la fecha cierta que le otorga la norma procesal a dicho documento, sino la fecha de presentación ante el funcionario municipal el veintiuno de setiembre de dos mil doce.

4.4. La parte demandante tiene mejor derecho de propiedad de la demandada, al constar que fue adjudicada por la Asociación de Vivienda San Hildebrando – Ate el nueve de agosto de dos mil seis, según la copia certificada del Acta de Adjudicación N° 00038, el cual no ha sido confrontado por la parte demandada con otro título mejor sobre el mismo bien.

III. RECURSO DE CASACION

Por auto de calificación de fecha doce de noviembre de dos mil quince del cuadernillo de casación, se declaró procedente el recurso de su propósito por las causales de: **i) Infracción normativa de los artículos**

121 y 245 inciso 2 del Código Procesal Civil; y, (ii) Infracción normativa del artículo 1135 del Código Civil.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

El tema en debate radica en establecer quien tiene el mejor de propiedad respecto de un mismo bien inmueble.

IV. FUNDAMENTOS

PRIMERO.- El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

1. Guzmán Flujá ha señalado que el fin característico del Tribunal Casatorio es la uniformización de la jurisprudencia[1]. El asunto resulta claro, en tanto la existencia de numerosos jueces implica que puedan existir tantas interpretaciones como juzgadores existan. Para evitar esa anarquía jurídica que atenta contra la unidad del derecho nacional "(que) quedaría amenazada y destruida por la superposición, sobre la ley nominalmente única, de numerosas interpretaciones judiciales contemporáneas, ya de suyo perjudiciales, pero más temibles todavía como fuentes de perturbación de la jurisprudencia futura[2]" se constituyó el órgano casatorio que sirve como intérprete final ofreciendo orientaciones uniformes de cómo deben entenderse las normas, generales y abstractas. Esta unificación, por supuesto, es una en el

[1] Guzmán Flujá, Vicente C. El recurso de casación civil. Tirant lo Blanch, Valencia 1996, p. 29.
[2] Calamandrei, Piero. Casación civil. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires 1959, p. 15.

espacio, no en el tiempo, lo que posibilita que pueda reinterpretarse la norma de acuerdo a los nuevos alcances que puedan existir.

2. La uniformización jurisprudencial, además, debe vincularse a los principios constitucionales de igualdad en la aplicación de la ley y seguridad jurídica. El primer caso, implica "que a supuesto de hecho iguales, deben serle aplicadas unas consecuencias jurídicas también iguales", protegiéndose así la previsibilidad en la resolución judicial[3]. En el segundo caso, se busca –ha dicho Guzmán Flujá- establecer "una línea unitaria de aplicación legal para conseguir un cierto grado de previsibilidad del contenido de las resoluciones judiciales de las controversias[4]".

3. De otro lado, como ya había sido advertido por Calamandrei, lo que diferencia el fin nomofilático de los demás controles judiciales, es que trata de lograr también "la exacta observancia y significado abstracto de las leyes" [5] o, como quiere denominarlo nuestro Código Procesal Civil (artículo 384) "la aplicación del derecho objetivo". Desde esa óptica Calamandrei advirtió que este "exacto significado de la ley" lo era en tanto había que considerar una interpretación (la del órgano casatorio) como "oficialmente (la) verdadera interpretación única[6]". Es, desde luego, una interpretación en determinado tiempo y lugar. En este aspecto la nomofilaxia se vincula con la uniformización de la jurisprudencia, pues

[3] Fernández Segado, Francisco. El Sistema Constitucional Español. Dykinson. Madrid 1991, pp. 208-209. Nada de lo señalado significa que los Tribunales no puedan modificar sus fallos, pero ello exigirá la no identidad de los rasgos sustanciales de los supuestos de hecho y la motivación del cambio de criterio. Si ello no existe se habrá vulnerado el principio de igualdad en la aplicación de la ley.
[4] Guzmán Flujá, Vicente C. Ob. cit., p. 26.
[5] Guzmán Flujá, Vicente C. Ob. cit., p. 40, nota 71.
[6] Guzmán Flujá, Vicente C. Ob. cit., p. 41.

finalmente de lo que se trata es de lograr un sentido a la norma que permita llegar a la unidad del derecho.

4. Teniendo en cuenta los parámetros señalados es que se emite la presente sentencia casatoria.

SEGUNDO.- Previo a emitir resolución, debe precisarse lo que sigue:

a. Tanto los demandantes como los demandados ostentan títulos de propiedad; el primero con data del veintinueve de setiembre de mil novecientos noventa y siete otorgado por la Asociación de Vivienda "San Hildebrando" – Ate, por la cual se le adjudica el Lote N° 01 de la Manzana A; y, el segundo con fecha veintiséis de noviembre de mil novecientos noventa y nueve otorgado también por la misma Asociación adjudicando el mismo inmueble.

b. Ninguna de las partes ha cuestionado los títulos referidos.

c. Ninguno de los títulos está inscrito ni cuentan con inscripción en los Registros Públicos; lo que se discute es cual de ellos tiene fecha cierta.

TERCERO.- Por consiguiente, lo que está en discusión es el mejor derecho de propiedad que, doctrina especializada, ha referido que con mayor precisión conceptual debe denominarse "acción declarativa de dominio"[7]. El mismo autor expresa que ella constituye "un remedio de tutela de la propiedad, que se actúa mediante una sentencia de mero

[7] Gonzales Barrón, Gunther. Tratado de los Derechos Reales. Jurista Editores, Lima, 2013, p. 1417.

reconocimiento sin condena, que comprueba el dominio del actor y, con lo cual, se elimina una incertidumbre jurídica[8]".

En el caso en cuestión, las instancias han indicado que dicha declaración debe hacerse a favor del demandante porque tiene documento de fecha cierta y han de seguirse las normas prescritas en el artículo 1135 del Código Civil. Es la aplicación de dichos dispositivos los que se cuestionan.

CUARTO.- PRONUNCIAMIENTO RESPECTO A LAS INFRACCIONES SEÑALADAS A LOS ARTÍCULOS 121 Y 245.2 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL

1. Los recurrentes señalan que el documento de fecha cierta exhibido por el demandante es del dieciséis de marzo de dos mil seis y la presentada por el recurrente es del veintitrés de mayo de dos mil, por lo que ostenta mejor derecho de propiedad.

2. Como se advierte se trata de un asunto de índole probatorio que ha sido examinado en su oportunidad por las instancias de mérito, debiéndose indicar que los documentos privados tienen fecha cierta desde que se adecúan a alguno de los supuestos que se indican en el artículo 245 del Código Procesal Civil.

3. Tal enunciado normativo prescribe: "*Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: 1. La muerte del otorgante; 2. La presentación del documento ante funcionario público; 3. La presentación del documento ante notario*

[8] Idem, p. 1412.

público, para que certifique la fecha o legalice las firmas; 4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y, 5. Otros casos análogos. Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción". Dicha búsqueda de fecha cierta se hace imprescindible dado que, ante la existencia de dos títulos otorgado por un mismo deudor, y la carencia de inscripción registral o escritura pública se hace necesario determinar la fecha cierta de los documentos que ofrecen las partes.

4. En el caso en cuestión, se ha indicado que las declaraciones juradas del recurrente tienen fecha cierta desde el veintiuno de setiembre de dos mil doce, fecha en la que fueron presentadas ante funcionario público.

5. En efecto, ello es lo que aparece a fojas trescientos treinta y tres del expediente; por consiguiente, la valoración que debe hacerse aquí es la que corresponde a lo señalado en el artículo 245.2 del Código Procesal Civil, no pudiéndose valorar el tiempo de su formulación, pues hasta entonces solo constituían documentos privados que era inoponible a terceros.

Por tanto, el fallo impugnado se atiene estrictamente a lo dispuesto en la ley, por lo que no existe vulneración a la norma señalada, ni mucho menos al artículo 121 del Código Procesal Civil, dado que la decisión ha sido debidamente motivada, como es de ver de la lectura del sexto considerando.

QUINTO.- PRONUNCIAMIENTO RESPECTO A LA INFRACCIÓN SEÑALADA AL ARTÍCULO 1135 DEL CÓDIGO CIVIL

Mejor derecho a la propiedad

1. El artículo 1135 de la norma sustantiva se refiere al supuesto denominado "concurrencia de acreedores" en el cual un mismo deudor se obliga a entregar a diferentes acreedores, en virtud de títulos distintos, el mismo bien. Producida la concurrencia de acreedores, debe determinarse cuál es el acreedor que debe ser preferido.

2. En la concurrencia de acreedores de un bien inmueble será preferido: a) El acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito; b) En defecto de inscripción, es preferido el acreedor de buena fe cuyo título conste de documento de fecha cierta más antigua; y, c) Si los títulos no constan en documento de fecha cierta, es preferido el acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior.

3. Como se ha señalado en el párrafo anterior, el título exhibido por la parte demandada solo adquiere fecha cierta con fecha veintiuno de setiembre de dos mil doce, mientras que el de los demandantes (asunto que no es cuestionado por el recurrente) lo tiene desde dieciséis de marzo de dos mil seis.

4. En esa perspectiva, la norma ha sido aplicada de manera correcta, no evidenciándose error alguno en la impugnada.

V. DECISIÓN:

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 397 del Código Procesal Civil; declara:

a) INFUNDADO el recurso de casación de fojas setecientos cincuenta y cinco, interpuesto por Yuri Joel Ccora Chacón; **NO CASARON** la resolución de vista de fecha ocho de agosto de dos mil catorce, obrante a

fojas setecientos veinticinco que confirmó la apelada que declara fundada la demanda de mejor derecho de propiedad.

b) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Marcelino Mendoza Apaza y otra con Yuri Joel Ccora Chacón y otra, sobre mejor derecho de propiedad. Intervino como ponente, el Juez Supremo señor **Calderón Puertas**; por licencia de Juez Supremo señor De la Barra Barrera, participa el señor Juez Supremo Yaya Zumaeta.-

SS.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

YAYA ZUMAETA

Ymbs/Bag

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

08 AGO. 2016