



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

**CASACIÓN N° 1737-2018  
CALLAO  
Reivindicación**

**Debido Proceso y Motivación de las Resoluciones Judiciales.-**

No basta acreditar la adquisición del bien a título oneroso del titular registral, sino además, que las pruebas actuadas en el proceso deberán encontrarse destinadas a corroborar la buena fe con la que actuaron los compradores del bien, no solo en el Registro sino en la diligencia ordinaria que se debe desplegar cuando se pretende adquirir un bien inmueble, la cual impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo y a título de qué, pues al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario. Artículo 139 numerales 3) y 5) de la Constitución Política del Estado.

Lima, siete de mayo de dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA:**

**VISTOS;** en audiencia pública llevada a cabo en la fecha con los señores Jueces Supremos Távara Córdova, Hurtado Reyes, Salazar Lizárraga, Ordoñez Alcántara, Arriola Espino; oído el informe oral, producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación de fecha seis de abril de dos mil dieciocho, interpuesto a fojas mil ciento treinta y uno, por la Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas, contra la sentencia de vista de fecha catorce de setiembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil ciento trece, que revoca la sentencia apelada de fecha tres de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas novecientos setenta y cuatro, que declara infundada la demanda, reformándola la declara fundada con lo demás que contiene; en los seguidos por Jorge Sánchez Gonzáles y María Eugenia Estupiñan Chumbes de Sánchez, sobre reivindicación.

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

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha veinticinco de julio de



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

**CASACIÓN N° 1737-2018  
CALLAO  
Reivindicación**

dos mil dieciocho, obrante a fojas sesenta y cuatro, ha declarado **PROCEDENTE** el recurso por las siguientes infracciones normativas:

**i) Infracción normativa del artículo 70 de la Constitución Política del Perú.** Alega que, los accionantes se asociaron ilícitamente e infraccionaron el derecho de propiedad que ostentan, la propietaria original Asociación Pro Vivienda Excedentes de San Martín de Porres vendió el predio en 1980 a favor del Sindicato de Trabajadores de Bayer Industrial S.A. desde entonces propietario, adjudicatario y asociado, y continuó perteneciendo al mismo Sindicato que cambió de nomenclatura como Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A., hasta que por escritura pública de donación del 07 de febrero de 1995 ante notario público del Callao, transfirió la propiedad a la Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas, donación que no fue inscrita en Registros Públicos; es de precisar que los recurrentes son ex trabajadores de la empresa Bayer Industrial S.A. luego denominada Sudamericana de Fibras S.A., integrantes de los Sindicatos citados y la Asociación demandada; a diferencia del Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana Fibras S.A. constituido en forma paralela en 1994 y que son ajenos a la Asociación recurrente propietaria del inmueble sub litis, quienes en asociación ilícita con la que fue propietaria original la Asociación Pro Vivienda Excedentes de San Martín de Porres, prepararon dolosamente una “minuta de regularización de compraventa”, donde la Asociación Pro Vivienda le transfiere la propiedad al Sindicato autónomo, viajan a la ciudad de Ayacucho y en la Notaría Pública Medina elevan a escritura pública la falsa minuta, luego regresan al Callao y logran inscribirla en los Registros Públicos; hecho ilegal y doloso que originó que el Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana Fibras S.A. se adjudique ilícitamente la propiedad del inmueble sub litis, compraventa que realizaron además sin tener la posesión del bien, y continuando con su plan doloso lo vendieron a los hoy accionantes; entonces, la normatividad del Código Civil contenida en la sentencia de vista no corresponde ser aplicada al caso de



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

**CASACIÓN N° 1737-2018**

**CALLAO**

**Reivindicación**

autos, infiriéndose que la Sala Superior ha considerado parcializadamente los hechos superficiales que culminan con la transferencia al receptor final de la propiedad, los demandantes, pese a los actos dolosos cometidos, conforme se denuncia.

**ii) Infracción normativa de los artículos II, V y VII del Título Preliminar, y 219 del Código Civil.** Sostiene que estas normas legales no fueron aplicadas por la Sala Civil Superior, no obstante haberse probado que la propiedad inmueble les pertenece; asimismo, porque la asociación ilícita del Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana Fibras S.A. con los hoy demandantes, persiguió y persigue el fin ilícito de despojarles de su propiedad. Por lo expuesto, su pedido casatorio principal es revocatorio, y subordinadamente anulatorio.

**III. ANTECEDENTES:**

**3.1. Demanda:**

Jorge Sánchez Gonzales y María Eugenia Estupiñan Chumbes de Sánchez, mediante escrito de fecha tres de marzo de dos mil diez, obrante a fojas veintitrés, solicitan la reivindicación del inmueble de su propiedad constituido por el terreno urbano de 2,160 m<sup>2</sup> ubicado en Mz. J, Lote 6, calle N° 1, s/n, Urb. Faucett, distrito y provincia del Callao. Como fundamentos de su demanda sostienen:

1.- Por intermedio de los Diarios “El Comercio” y “El Callao”, edición del 03 de diciembre de 2009 les informaron sobre la oferta de venta del bien sub litis, y luego de revisar escrupulosamente las partidas registrales, los títulos archivados del Registro de la Propiedad Inmueble, así como la información obtenida de la Municipalidad Provincial del Callao, advirtieron que no había ninguna carga o gravamen sobre ese bien, por lo que decidieron adquirirlo, teniendo presente que los terrenos se encontraban en posesión de la demandada.



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

**CASACIÓN N° 1737-2018  
CALLAO  
Reivindicación**

2.- Es así que mediante escritura pública de compraventa del 17 de diciembre de 2009, otorgada por el Notario Público del Callao - Dr. Jesús Antonio Vega Erausquin, adquirieron en compraventa el terreno materia de litis inscribiéndose la propiedad en la Partida Registral N° P01307298 del Callao.

3.- De otro lado, tanto la inmatriculación de la propiedad ofertada y los tractos sucesivos de los propietarios de los terrenos de la urbanización se encuentran debidamente inscritos. Consecuentemente, su propiedad ha sido adquirida bajo los principios registrales de publicidad, legitimación, buena fe registral y de tracto sucesivo.

**3.2. Rebeldía de la Demandada:**

Mediante Resolución número seis, de fecha diecinueve de julio de dos mil diez, obrante a fojas ochenta y cuatro se declara rebelde a la demandada.

**3.3. Puntos Controvertidos:**

Por resolución número doce del nueve de diciembre de dos mil diez, obrante a fojas ciento cuarenta y seis, se procedió a fijar los siguientes puntos controvertidos:

- 1) Determinar si los demandantes son los propietarios del inmueble sub litis.
- 2) Determinar si los demandantes tienen inscrito su dominio en los Registros Públicos.
- 3) Determinar si los demandantes tienen facultades para reivindicar el bien inmueble materia de litis, así como las otras atribuciones del derecho de propiedad.

**3.4. Sentencia de Primera Instancia:**

El Juez del Primer Juzgado Civil del Callao, mediante sentencia de fecha tres de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas novecientos setenta y cuatro, ha declarado infundada la demanda, fundamentalmente por:



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

**CASACIÓN N° 1737-2018  
CALLAO  
Reivindicación**

a. El derecho de propiedad de los demandantes se encuentra acreditado con la escritura pública de compraventa de 17 de diciembre de 2009, celebrado por el Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A. en calidad de vendedor, a favor de la sociedad conyugal demandante en calidad de compradores, en virtud de la cual los demandantes adquirieron la propiedad del bien inmueble sub litis, encontrándose a la fecha el bien inmueble independizado y registrado a nombre de la recurrente, conforme se aprecia de la Partida Registral N° P01307298.

b. La demandada Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas ostenta título que legitima su posesión sobre el bien inmueble materia de restitución, constituido por la escritura pública de donación del 07 de febrero de 1995, que otorga el Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A. a favor de la referida Asociación.

c. Las dos cadenas de transferencias se originaron debido a una doble venta que efectuó la Asociación Pro-Vivienda Excedentes de San Martín de Porres.

d. La transferencia de propiedad del bien materia de litis de la Asociación Pro Vivienda Excedentes de San Martín de Porres a favor del Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A. se realizó mediante escritura pública del 22 de octubre de 2009, sin embargo, conforme a las copias simples de los actuados del Expediente N° 1954-96 en los seguidos por el Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A, contra el Ex Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras, sobre Disolución del Fondo Común formado por el patrimonio del Ex Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras, fojas 318, se indica en el fundamento octavo de la demanda del 26 de abril de 1996 “mediante una supuesta Asamblea General realizada el 05 de enero de 1995, el ex Sindicato de Sudamericana de Fibras S.A. acordó donar su patrimonio a la Asociación Civil, Cultural y Deportivo 48 Estrellas,



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

**CASACIÓN N° 1737-2018**

**CALLAO**

**Reivindicación**

formado por ex trabajadores de la empresa, donación que consistía en los lotes de terreno números 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 de la Mz. J, adquirido a la Asociación de Vivienda Excedentes de San Martín de Porres”; por tanto se puede concluir que el Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A. sabía y conocía que el propietario del bien inmueble materia de litis era la Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas, en virtud de la donación efectuada por el ex Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A. y a pesar de ello se realiza la transferencia a su favor en virtud de la escritura pública de formalización de compra venta en vía de regularización del 22 de octubre de 2009; siendo que todas estas irregularidades no afectan el título de dominio del titular registral, es decir, de los demandantes.

e. Tanto los demandantes como su transferente nunca tomaron posesión del inmueble, tal es así que en la cláusula séptima de la escritura de compraventa de fecha 17 de diciembre de 2009, se estipula: “El vendedor declara que el inmueble que vende actualmente se encuentra ocupado por terceras personas...”; por consiguiente, si tanto los demandantes como su anterior transferente adquirieron el inmueble, sabiendo que se encontraba ocupado por terceros, se concluye que no actuaron con la debida diligencia con la que debe actuar toda persona que adquiere un inmueble, pues las máximas de la experiencia nos enseñan que cuando se va a comprar un inmueble, la persona lo verifica, lo visita, examina los acabados, la distribución de los ambientes, entre otros y además, toma posesión del inmueble, luego de pagar parte o la totalidad del precio.

f. Los demandantes adquieren la propiedad sin tomar la posesión del inmueble y sin verificar bajo qué título tenía la posesión el tercero; lo cual demuestra que la parte demandante no actuó con la debida diligencia al momento de celebrarse el contrato de compra venta, y por tanto debe concluirse que no tiene buena fe para ser reputado tercero registral y, por



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

**CASACIÓN N° 1737-2018  
CALLAO  
Reivindicación**

ende reclamar la protección del registro y, consecuentemente la preferencia del derecho; pues resulta sospechoso que los actores compren un bien inmueble, sin verificar quién ejercía la posesión, sin preguntar al vendedor o indagar por la evidente discordancia del titular registral con quien detentaba la posesión, lo que resulta contrario a los usos y costumbres del mercado, razón por la cual se desvirtúa la buena fe que debe tener un adquirente para reclamar la protección del Registro.

**3.5. Apelación:**

Mediante escrito de fecha veintiocho de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas novecientos noventa y dos, por María Eugenia Estupiñan Chumbes de Sánchez y Jorge Sánchez Gonzáles, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que:

A. La sentencia no cumple con el requisito de motivación congruente adecuada y suficiente, pues contiene una decisión que no se sustenta en la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados al proceso, fruto de una incongruencia objetiva *extra petita*, habiendo sustentado la apelada en afirmaciones carentes de veracidad, se aplica el segundo párrafo del artículo 2014 del Código Civil, que es una norma aplicable sólo para casos en que el conflicto fuera entre bienes reales y otros derechos.

B. Respecto al cuarto considerando de la sentencia apelada, se incurre en error por cuanto en la última parte se ha invocado la Casación 3017-2000- Lima, proceso sobre nulidad de acto jurídico, cuyas causales resultan inaplicables a la reivindicación. Agrega que, se debió considerar la segunda conclusión del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del año 2008.

C. En cuanto al octavo considerando de la sentencia apelada, sólo se ha considerado parcialmente el mandato del auto de vista del 29 de octubre de 2013, para hacer el examen de la titularidad que alega la parte demandada en su escrito de 30 de junio de 2011, sólo se ha analizado las





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

**CASACIÓN N° 1737-2018  
CALLAO  
Reivindicación**

pruebas de defensa, pues en el contrato provisional de adjudicación del 10 de junio de 1982 ha sido falsificado dado que en el *Expediente N° 1188-2011*, existen dos versiones del referido documento, para lo cual existen pruebas que establecen que el contrato es inexistente.

D. Respecto al noveno considerando de la sentencia apelada causa agravio, el hecho de no considerarse que para establecer el mejor derecho de propiedad se debe recurrir al primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil. Asimismo, se debe considerar el artículo 2014 del Código Civil, atendiendo a que los adquirentes de buena fe de bienes inmuebles registrados se encuentran protegidos por los principios registrales, tanto más que el VII Pleno Casatorio de la Corte Suprema, ha establecido que el artículo 2022 del Código Civil es aplicable sólo para los casos de conflicto entre bienes reales y derechos de diferente naturaleza, que no es el presente caso.

E. En cuanto a la afirmación contenida en el décimo considerando de la sentencia apelada, no sólo se pretende confundir que se tiene el derecho debidamente inscrito contemplado en el artículo 2014 del Código Civil, sino que además se aplica indebidamente el concepto legal de tracto sucesivo.

F. La escritura pública de donación no le transmite a la donataria ningún derecho de propiedad sobre el inmueble, porque por mandato del artículo 19 de la Ley 25593, no se inscribió en el Registro de Personas Jurídicas, es decir que no se constituyó en persona jurídica y porque el donante no era propietario de dicho bien, por cuanto no le habían transferido dicha propiedad.

**3.6. Sentencia de Vista:**

Elevados los autos a la Sala Superior en virtud al recurso de apelación interpuesto, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, mediante sentencia de vista de fecha catorce de setiembre de dos





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

**CASACIÓN N° 1737-2018  
CALLAO  
Reivindicación**

mil diecisiete, obrante a fojas mil ciento trece, revoca la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda, y reformándola la declara fundada, en consecuencia se ordena que la demandada Asociación Civil, Cultura y Deportiva 48 Estrellas entregue el inmueble sub litis a los demandantes en el término de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas y costas; sosteniendo:

I. En el presente caso, obra la escritura pública de compra venta de 17 de diciembre de 2009, celebrado de una parte por el Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras S.A. [SATRASUFISA] en calidad de vendedor, a favor de la sociedad conyugal conformada por Jorge Sánchez Gonzales y María Eugenia Estupiñan Chumbes de Sánchez en calidad de compradores, en virtud del cual los demandantes adquirieron la propiedad del bien inmueble ubicado en la Manzana J, Lote 6 de la Asociación Pro Vivienda Excedentes de San Martín de Porres [también conocido como Urbanización Faucett], con frente a la Calle N° 1 s/n (puerta precaria sin pintar), del Distrito y Provincia del Callao, con un área de 2,160.00 m<sup>2</sup>, encontrándose a la fecha el bien inmueble materia de litis independizado y registrado a nombre de los recurrentes, conforme se aprecia de la Partida Registral N° P01307298 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, Oficina Registr al Callao, de folios 666 a 675, en donde en el Asiento 00004 se verifica la titularidad registral a favor de los demandantes.

II. El Colegiado no comparte el criterio adoptado por el Juez de primera instancia, toda vez que el contrato provisional de adjudicación de un lote de terreno de la Urbanización Faucett del 10 de junio de 1982, fojas 250 a 251, que celebran de una parte la Asociación Pro-Vivienda Excedentes de San Martín de Porres y de la otra parte el Sindicato de Trabajadores Bayer Industrial S.A., y por el cual se adjudica a favor del Sindicato el bien inmueble materia de litis, no ostenta título que legitima su posesión sobre el bien inmueble materia de restitución, pues no se indica el nombre de la



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

**CASACIÓN N° 1737-2018  
CALLAO  
Reivindicación**

persona que representa al Sindicato de Trabajadores de Bayer Industrial S.A, ni se indica la forma de pago.

III. En la audiencia de pruebas del expediente N° 1 188-2011-0-0701-JR-CI-06 sobre nulidad de acto jurídico, que en copias certificadas se adjuntan (folios 870 a 874) la Empresa Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas, no exhibió los dos contratos originales del 10 de junio de 1982, limitándose a señalar por intermedio de su abogado que actualmente no cuentan con los originales precisando "(...) que el contrato de fecha 10 de junio de 1980 se presentó ante la Notaría Pública del Dr. Vega Erausquin, quien insertó en la escritura pública de donación del predio materia de litis, cuando se transmitió esta propiedad a favor de su representada Asociación 48 Estrellas, la segunda copia del contrato del 10 de junio de 1982 es sólo una copia que hallamos en los archivos de nuestra asociación, la misma que se presentó (...)". No obstante, en el contrato de donación (folios 707 a 715) no se advierte inserto alguno que se deje constancia de haber tenido a la vista el original del contrato de fecha 10 de junio de 1982.

IV. Por lo cual, se puede concluir que no se ha probado tener justo título para poseer como propietario del bien materia de reivindicación del presente proceso. En ese sentido, corresponde revocar la sentencia materia de grado por las consideraciones antes referidas.

**IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE:**

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si se han infringido los artículos 70 de la Constitución Política del Estado, II, V y VII del Título Preliminar y 219 del Código Civil.

**V. FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPREMA:**

**Primero.**- Debe de mencionarse preliminarmente, que según lo establecido por el artículo 384 del Código Procesal Civil, el recurso extraordinario de



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

**CASACIÓN N° 1737-2018  
CALLAO  
Reivindicación**

casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto, así como, la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, por tanto este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia adicional, en el proceso debe cumplir su deber pronunciándose acerca de los fundamentos del recurso por la causal declarada procedente. Sin embargo, es necesario señalar que para cumplir con la correcta aplicación del derecho objetivo al caso concreto, el juez debe emitir una decisión acorde con una adecuada motivación, esto es, que aquella exprese las razones o justificaciones objetivas que llevan a tomar una determinada decisión, las mismas que no sólo deben provenir del ordenamiento jurídico vigente, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso, por tanto, el juzgador para resolver la controversia debe constatar la presencia de los elementos fácticos necesarios y la valoración conjunta de los medios probatorios. En tal sentido, es factible en materia de casación 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, dentro del cual se encuentra el derecho a la motivación, en cautela del derecho al debido proceso de las partes en litigio; siendo ello así este Tribunal Supremo considera necesario evaluar el recurso de casación desde la perspectiva de la referida garantía.

**Segundo.**- Atendiendo a lo expuesto, el artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, *la observancia del debido proceso*; el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él las condiciones necesarias para defender



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

**CASACIÓN N° 1737-2018  
CALLAO  
Reivindicación**

adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración<sup>1</sup>.

**Tercero.-** Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado por el artículo 139 numeral 5 de la Carta Magna, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógicamente y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquellas dentro de la controversia.

**Cuarto.-** Ahora bien, a fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que, según lo ha sostenido esta Suprema Corte: *“el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean estas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso”*<sup>2</sup>.

**Quinto.-** Asimismo, debe recordarse que la motivación, como expresión escrita de la justificación lógica sobre la que descansa la decisión del juez, solo puede ser calificada como válida si guarda adecuada correspondencia o congruencia con los argumentos esgrimidos por las partes dentro del

---

<sup>1</sup> Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párrafo veintiocho.

<sup>2</sup> Casación N° 6910-2015, del dieciocho de agosto de dos mil doce.



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

**CASACIÓN N° 1737-2018  
CALLAO  
Reivindicación**

proceso para sustentar sus posiciones, pues solo de este modo podrá evidenciarse que el derecho de defensa ejercido por ellas ha sido realmente respetado y tenido en cuenta por el órgano jurisdiccional al resolver la controversia.

**Sexto.**- Dentro de este contexto, los demandantes señalan que su derecho de propiedad, se origina por la escritura pública de compra venta del 17 de diciembre de 2009, por medio de la cual, adquirieron el bien sub litis del Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras Sociedad Anónima, habiéndolo inscrito en la partida registral N° P01307298 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Oficina Registral del Callao. Asimismo, los demandados, señalan que su derecho de propiedad se origina de una escritura pública de donación de fecha 07 de febrero de 1995, que le efectuara el Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras Sociedad Anónima.

**Sétimo.**- Debe mencionarse que de las instrumentales obrantes en autos, se puede apreciar que la Asociación Pro Vivienda Excedentes de San Martín de Porres quien fue la propietaria primigenia, realizó un “contrato provisional de adjudicación de un lote de terreno en la urbanización Faucett”, de fecha 10 de junio de 1982 (fojas doscientos cincuenta), que luego es formalizado mediante escritura pública de “formalización de compra venta en vía de regularización” a favor del Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras Sociedad Anónima, tal como se puede observar de fojas doscientos ochenta y de la segunda parte de la cláusula primera de la escritura pública de compra venta del 17 de diciembre de 2009 (por medio del cual como se ha mencionado los actores obtienen su derecho de propiedad).

**Octavo.**- Se observa que la Sala de mérito, en el considerando sétimo de la sentencia de vista, afirma que se encuentra acreditada la propiedad de los demandantes, con la escritura pública de compra venta del 17 de



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

**CASACIÓN N° 1737-2018  
CALLAO  
Reivindicación**

diciembre de 2009, conforme se ha detallado precedentemente. Luego, en el mismo considerando después de describir lo estipulado en el artículo 2014 del Código Civil, sostiene: *“...Puesto que la sociedad conyugal conformada por Jorge Sánchez Gonzales y María Eugenia Estupiñan Chumbes de Sánchez, habría obtenido la protección de la fe pública registral, en mérito a la publicidad del Registro, en ese sentido al aplicar esta norma se establece la validez por la inscripción registral además la fe pública registral protege a los terceros y convierte en inatacable la adquisición o, mejor dicho, el título de adquisición de un segundo comprador de un bien por haber celebrado un negocio jurídico a título oneroso, confiando en la información que le proporciona el Registro, siempre y cuando el segundo comprador haya obrado de buena fe y la mala fe” (sic);* para el Colegiado Superior solamente basado en la inscripción registral determina sin más análisis la buena fe de los actores al momento de adquirir el bien sub litis; fundamentación que a criterio de este Supremo Tribunal, es insuficiente, y por tanto vulnera el debido proceso, lo que torna a la recurrida en nula; debido a la buena fe registral desarrollada en el artículo 2014 del Código Civil, dispositivo que tiene su razón de ser en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial, que consiste en proteger las adquisiciones que efectúen los terceros adquirentes bajo la fe del Registro; para ello, la ley reputa exacto y completo el contenido de los asientos registrales. Sin embargo, este artículo a diferencia del presupuesto contenido en el artículo 2012 del mismo Código, contiene una presunción relativa, es decir, contiene una presunción *juris tantum*, puesto que la buena fe se presume, mientras no se pruebe que se conocía la inexactitud del Registro, norma de la que a su vez se extrae como regla que la buena fe puede ser enervada, toda vez que admite prueba en contrario. En consecuencia, no basta acreditar la adquisición del bien a título oneroso del titular registral, sino además, que las pruebas actuadas en el proceso deberán encontrarse destinadas a corroborar la buena fe con la que actuaron los compradores del bien, no solo en el Registro sino en la





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

**CASACIÓN N° 1737-2018  
CALLAO  
Reivindicación**

diligencia ordinaria que se debe desplegar cuando se pretende adquirir un bien inmueble, la cual impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo y a título de qué, pues al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario; consideración que el Ad quem no ha desarrollado, y que deberá tomar en cuenta al momento de expedir una nueva sentencia; a fin de determinar en resolución motivada si al momento de la adquisición del bien sub materia los demandantes obraron de buena o mala fe conforme a los criterios expresados; más aún, si son los demandados los que se encuentran en posesión del bien sub litis en mérito a un escritura pública de donación efectuada por el Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras Sociedad Anónima en el año 1995, y que al momento de vender el Sindicato aludido a los demandantes, ninguno tenía la posesión del bien, esto es corroborado por la misma escritura pública del 17 de diciembre de 2009 en su cláusula séptima.

**Noveno.-** Asimismo, en el considerando noveno de la recurrida la Sala Superior ha sostenido: *“...el contrato provisional de adjudicación de un lote de terreno de la urbanización Faucett de fecha 10 de junio de 1982 (...) que celebran de una parte la Asociación Pro-Vivienda Excedentes de San Martín de Porres y de la otra parte el Sindicato de Trabajadores Bayer Industrial S.A., y por el cual se adjudica a favor del Sindicato el bien inmueble materia de litis, no ostenta título que legitima su posesión sobre el bien inmueble materia de restitución pues no se indica el nombre de la persona quien representa al Sindicato de Trabajadores de Bayer Industrial S.A, no se indica la forma de pago, en la Audiencia de Pruebas del Expediente N° 1188-2011-0-0701-JR-CI-06 sobre nulidad de acto jurídico, que en copias certificadas se adjuntan (folios 870 a 874) la Empresa Asociación Civil Cultural y Deportiva 48 Estrellas, no exhibió los dos contratos originales del 10 de junio de 1982, limitándose a señalar por*





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

**CASACIÓN N° 1737-2018  
CALLAO  
Reivindicación**

*intermedio de su abogado que actualmente no cuentan con los originales precisando “(...) que el contrato de fecha 10 de junio 1980 se presentó ante la Notaría Pública del Dr. Vega Erasquin, quien insertó en la escritura pública de donación del predio materia de litis, cuando se transmitió esta propiedad a favor de su representada Asociación 48 Estrellas, la segunda copia del contrato del 10 de junio de 1982 es sólo una copia que hallamos en los archivos de nuestra asociación, la misma que se presentó (...)”. No obstante, en el Contrato de donación (folios 707 a 715) no se advierte inserto alguno que se deje constancia de haber tenido a la vista el original del contrato de fecha 10 de junio de 1982. Lo cual se puede concluir que no se ha probado tener justo título para poseer como propietario del bien materia de reivindicación del presente proceso” (sic). Al respecto, para la Sala Superior al no haberse presentado el original del contrato de fecha 10 de junio de 1982, no se prueba que la demandada tenga justo título para poseer como propietario el bien sub litis; sin embargo, no se ha tenido en cuenta que de autos aparece de la escritura pública de “formalización de compra venta en vía de regularización” de fecha 22 de octubre de 2009, obrante a fojas doscientos ochenta, reiterado en el propio documento de compra venta de los demandantes de fojas quince; que fue expedida por la Asociación Pro Vivienda Excedentes de San Martín de Porres a favor del Sindicato de Trabajadores de Sudamericana de Fibras Sociedad Anónima, en mérito a una compra venta anterior, siendo que en la cláusula tercera del mencionado documento se señala que el precio de la venta fue cancelado el 10 de junio de 1980; lo que podría presumir la existencia de un contrato provisional anterior y que reforzaría la tesis de la demandada; en tal sentido, a fin de expedir una resolución justa el Colegiado Superior, deberá analizar lo expuesto precedentemente; asimismo deberá tenerse a la vista el proceso de nulidad de acto jurídico o en su defecto copias certificadas del mismo, signado con el número 1188-2011-0-0701-JR-CI-06 seguido entre la Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas contra la*



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

**CASACIÓN N° 1737-2018  
CALLAO  
Reivindicación**

Asociación Pro vivienda Excedentes de San Martín de Porres y otros; y finalmente, deberá ponderarse lo expresado por el propio Sindicato Autónomo de Trabajadores de Sudamericana de Fibras al momento de interponer la demanda de fecha 18 de mayo de 1996, de disolución de fondo común, Expediente N° 1954-96-ROB de fojas trecientos dieciocho, en donde ha señalado: *“Mediante una supuesta Asamblea General realizada el cinco de enero de mil novecientos noventa y cinco, el Ex Sindicato de Sudamericana de Fibras Sociedad Anónima, acordó donar su patrimonio a la Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas, formado por ex trabajadores de la empresa, donación que consistía en los lotes de terreno números 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 de la Manzana J del terreno adquirido a la Asociación de Vivienda Excedentes de San Martín de Porres” (sic).*

**Décimo.-** En este orden de ideas, se hace evidente que, al haberse vulnerado el contenido normativo del artículo 139 numerales 3) y 5) de la Constitución Política del Estado, corresponde en aplicación de los artículos 171 y siguientes del Código acotado, a esta Suprema Sala declarar fundado el recurso y ordenar que la Sala emita una nueva decisión teniendo en cuenta lo expuesto precedentemente. Careciendo de objeto analizar, por ahora, la otras causales materiales por las que se declaró procedente el recurso.

**Décimo Primero.-** Asimismo, la Sala Superior deberá efectuar un riguroso estudio y relación de las sucesivas y previas transferencias de dominio hasta la escritura pública de compra venta de fecha 17 de diciembre de 2009, con la que adquieren su derecho de propiedad los demandantes y lo inscriben en el Registro de la Propiedad Inmueble; es decir el tracto sucesivo, exhaustivamente; de igual modo respecto al derecho de propiedad o títulos con que cuenta también la parte demandada y justifican la posesión que han venido y vienen ejerciendo sobre el predio sub litis;



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

**CASACIÓN N° 1737-2018  
CALLAO  
Reivindicación**

indicando si esta posesión, atributo del derecho de propiedad, ha sido pacífica y continua.

**Décimo Segundo.**- En cuanto a los principios registrales que protegerían o respaldarían la oponibilidad del derecho de propiedad de los actores; deberá considerarse que todos estos principios deben interpretarse y aplicarse bajo el manto de la buena fe con que estos deben haber actuado, entre otros aspectos, debe considerarse como ya se dijo, que la posesión era y es detentada por la parte demandada. La Sala Superior Civil podrá también analizar si, en atención a la fecha de suscripción de la minuta y escritura pública de compra venta con que respaldan su pretensión los demandantes, ya estaban vigentes las normas llamadas de bancarización; así como sus antecedentes, verificando si se dio cumplimiento a las mismas en la celebración del contrato de compra venta del predio sub litis; todo esto en aras de tratar de llegar a una decisión con justicia; y no limitarse a aplicar mecánica y fríamente las normas registrales.

**Décimo Tercero.**- Está decisión no implica afectación al principio de independencia de los órganos jurisdiccionales de mérito, quienes conforme a nuestra Constitución Política del Estado, Ley Orgánica del Poder Judicial solo están sujetos en la actividad jurisdiccional a los preceptos de la Carta Magna o ley de leyes y a resolver las causas conforme a las pruebas actuadas en el proceso, con arreglo a derecho, tratando de llegar a una decisión justa, conforme a lo establecido en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que contiene los fines abstracto y concreto del proceso.

**VI. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones, de conformidad con el primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación de fecha seis de abril de dos mil dieciocho, interpuesto a fojas mil



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

**CASACIÓN N° 1737-2018  
CALLAO  
Reivindicación**

ciento treinta y uno, por la Asociación Civil, Cultural y Deportiva 48 Estrellas; en consecuencia: **NULA** la sentencia de vista de fecha catorce de setiembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil ciento trece; **ORDENARON** que el Ad quem expida nueva sentencia teniendo en cuenta lo expuesto en la presente resolución; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por Jorge Sánchez Gonzáles y María Eugenia Estupiñan Chumbes de Sánchez, sobre reivindicación; y los devolvieron. Interviene como ponente el Juez Supremo señor **Távora Córdova**.-

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**ORDOÑEZ ALCÁNTARA**

**ARRIOLA ESPINO**

Jrs./Lrr.