



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3272-2018**  
**JUNÍN**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

El recurso deviene en infundado puesto que la Sala de mérito ha logrado determinar, adecuadamente, que el título que ostenta la demandada no es uno de carácter preparatorio sino uno definitivo y que, además, la demandante ha actuado con mala fe, por lo cual no es posible otorgar la oponibilidad del título de la demandante en virtud a la inscripción registral.

Lima, quince de agosto de dos mil diecinueve.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número tres mil doscientos setenta y dos del año dos mil dieciocho, los acompañados, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.

**I. ASUNTO**

Se trata del recurso de casación, de fecha veintiséis de junio de dos mil dieciocho, interpuesto por la **Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui**, obrante a fojas mil ciento veintiséis, contra la sentencia de vista, de fecha catorce de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil noventa y cinco, que **revocó** la sentencia apelada, de fecha trece de setiembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas novecientos ochenta y ocho, que declaró **fundada** la demanda, y reformándola, declaró: **1. Fundada en parte** la demanda, en consecuencia, declárese el mejor derecho de propiedad de la actora sobre las porciones adquiridas de parte de los anteriores copropietarios, Ángel Javier Martín Arranz Francesqui y María Teresa Martín Arranz Francesqui, o sea sobre el cincuenta por ciento del bien; y, **2. Fundada en parte**, la pretensión accesoria sobre entrega del bien, debiendo la demandada cumplir con hacer la entrega correspondiente al cincuenta por ciento del bien



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3272-2018**

**JUNÍN**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

materia de *litis*, pudiendo proceder a la división y partición del bien en la ejecución de sentencia, ya sea judicial o extrajudicialmente; en los seguidos en contra de Josefa Casaña Viuda de Orchán, sobre mejor derecho de propiedad.

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que mediante escrito de fecha veintitrés de setiembre de dos mil trece, obrante a fojas cuarenta y uno, Norma Alarcón Torres, en representación de la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui, interpuso demanda de mejor derecho de propiedad y entrega de bien inmueble, dirigida en contra de Josefa Casaña viuda de Orchán, a fin que se declare fundada la demanda, y por ende, su mejor derecho respecto al título que ostenta la demandada en relación al bien inmueble ubicado en el jirón Lima N.º 374 y 376, de una extensión superficial de 512.37 metros cuadrados, del distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, inscrito en la Partida Electrónica N.º 02017206 del Registro de Predio de la Zona Registral VII-Oficina de Huancayo, y una vez declarada fundada la pretensión principal, se ordene a la demandada restituir o hacer la entrega del bien inmueble materia de *litis*. Señalando los siguientes fundamentos:

- Que adquirió el bien sub *litis* mediante Escritura Pública de compraventa, de fecha doce de junio de dos mil cinco, que actualmente se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N.º 02017206 y adquirió su derecho con base en la fe pública registral, a



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3272-2018**

**JUNÍN**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

título oneroso y teniendo en cuenta que a la fecha de adquisición no existía impedimento alguno que restringiera el derecho de disposición de sus vendedores, Ángel Martín Arranz Francesqui, María Teresa Martín Arranz Francesqui, Javier Ángel Martín Arranz Francesqui y Lourdes Beatriz Martín Arranz Francesqui.

- Precisa que en un proceso de desalojo, tramitado en el Expediente N.º 4845-2006, la demandada presentó un contrato preparatorio de compraventa de fecha primero de octubre de dos mil cuatro, siendo que el documento que ostenta fue emitido solo por Ángel Martín Arranz y Lourdes Beatriz Martín Arranz Francesqui, mientras que su título fue celebrado con todos los copropietarios del bien inmueble.

**2. Sentencia de primera instancia**

Tramitada la demanda según su naturaleza, mediante sentencia de fecha treinta de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas setecientos ochenta y siete, declaró fundada la demanda, la misma que fue anulada mediante sentencia de fecha diecisiete de febrero de dos mil diecisiete, obrante a fojas novecientos sesenta y nueve, por lo cual, se expidió una segunda sentencia, de fecha trece de setiembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas novecientos ochenta y ocho, la misma que declaró **fundada** la demanda de mejor de derecho de propiedad y dispuso que la demandada cumpla con entregar el inmueble *sub litis* a la demandante. Como fundamentos de su decisión sostuvo los siguientes argumentos:

- El contrato que ostenta la demandada tiene naturaleza de contrato preparatorio pues el pago parcial conforme al propio contrato tenía la calidad de arras de retracto.
- El promitente vendedor se retractó del contrato preparatorio, por lo que los pagos efectuados por estos deben hacerse valer en vía de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3272-2018**  
**JUNÍN**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

acción, más aún si la demandada no se encontraba obligada a efectuar el pago del precio del bien si no se ejecutaba primero la prestación por parte del promitente vendedor y mientras estaba vigente aun el plazo para poder retractarse.

- La demandante sí ostenta un contrato definitivo materializado por la Escritura Pública de fecha doce de junio de dos mil cinco, en tanto la demandada tiene un contrato privado preparatorio sin fecha cierta del primero de octubre de dos mil cuatro, por lo que el título de la demandante es preferible a tenor del artículo 1135, del Código Civil, pues, además, está inscrito.

**3. Sentencia de vista**

Apelada la mencionada sentencia de primera instancia, la Sala Superior, mediante sentencia de fecha catorce de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil noventa y cinco, la revocó, y reformándola, declaró fundada en parte la demanda, en consecuencia, declaró el mejor derecho de propiedad de la demandante, pero solo sobre las acciones y derechos adquiridos de los copropietarios, Ángel Javier Martín Arranz Francesqui y María Teresa Martín Arranz Francesqui, o sea sobre el 50% de las acciones y derechos sobre el bien *sub litis*; y fundada en parte, también la pretensión accesorio sobre la entrega del bien, en el porcentaje antes indicado, bajo los siguientes fundamentos:

- Lo que aparentemente es un contrato preparatorio, en realidad es un contrato definitivo en atención a la prestación de las obligaciones que se desarrollaron de manera efectiva e inmediata, pero solo en cuanto a la transferencia de acciones y derechos de Ángel Martín Arranz y María Teresa Martín Arranz Francesqui, mas no respecto



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3272-2018**  
**JUNÍN**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

de los otros copropietarios, de los cuales no tenía representación alguna.

- Si bien la demandante tiene título inscrito, también es verdad que conocía de la anterior transferencia del inmueble, afectada a la demandada por parte de los copropietarios, Ángel Martín Arranz Francesqui y María Teresa Martín Arranz Francesqui, lo que se desprende de las pruebas testimoniales actuadas en la audiencia de pruebas, más aún si en el propio contrato que ostenta la demandante, cláusula segunda, se deja constancia que el inmueble *sub materia* se encuentra ocupado.
- No resulta posible obviar el análisis de la buena o mala fe de la adquirente del bien, debiendo interpretarse sistemáticamente lo dispuesto en los artículos 2014 y 2022, del Código Civil, incluso así lo señala el artículo 1135, del citado Código, en que se ha basado el juez al emitir su sentencia, por lo cual, el título de la demandante, quien ha actuado de mala fe, no puede oponerse al de la demandada, por lo menos en las acciones y derechos transferidos de forma efectiva por Ángel Martín Arranz Francesqui y María Teresa Martín Arranz Francesqui, y que consta en documento de fecha cierta más antiguo, teniendo la demandada un mejor derecho en este extremo.

**4. Recurso de casación**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha treinta y uno de octubre de dos mil dieciocho, obrante a fojas ochenta y seis del cuadernillo de casación, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa de derecho material y procesal. En ese sentido, la recurrente ha denunciado las siguientes causales:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3272-2018**

**JUNÍN**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

1) **Infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado y de los artículos 122 y 197, del Código Procesal Civil**, manifiesta que del considerando tercero de la sentencia recurrida, se advierte que el *Ad quem* ha concluido que el pago inicial de adelanto en un contrato preparatorio de compromiso de contratar no puede ser considerado como arras, que la devolución del dinero por parte del promitente desnaturaliza las arras de retracción, y que entregar el bien objeto del contrato definitivo en la firma del compromiso de contratar y pactarse cláusulas de saneamiento por evicción convierte a tal compromiso en un contrato de compraventa definitivo, por lo que, alega que de las citadas conclusiones, se aprecia que son arribadas sin que previamente el Colegiado Superior explique su fundamento jurídico, puesto que no se sustenta en normas, doctrina o jurisprudencia, relacionadas con tales afirmaciones. Añade, que, en efecto, la Sala Superior argumenta sus conclusiones en el artículo 949, del Código Civil, sin embargo, indica que tal norma debió ser aplicada como consecuencia de que se haya explicado las razones por las que considera que es un imposible jurídico que se incluya en un contrato de compromiso de contratar arras de retracción y que su devolución sea un acto que desnaturalice el compromiso; asimismo, tampoco explica las razones jurídicas por las que concluye que consignar en el contrato de compromiso de contratar, más de los requisitos esenciales del contrato definitivo, desnaturaliza el primero. Del mismo modo, señala que la falta de fundamentación jurídica por parte del *Ad quem*, respecto a sus erradas conclusiones, evidencia una total arbitrariedad, pues sus razones no están dotadas de rigor o vigor suficiente que destierre aquella, ya que no debe olvidarse que la motivación es pues una prohibición de arbitrariedad. Igualmente, precisa que esta motivación aparente en la que incurrió en la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3272-2018**  
**JUNÍN**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

sentencia de vista, en el fondo, ha generado una motivación defectuosa en la valoración de la prueba que afecta en sí el derecho de defensa. Agrega, que la recurrida debe ser declarada nula, debido a que ha vulnerado el debido proceso al infringir el derecho de motivación de las resoluciones judiciales, el cual está protegido por el derecho al debido proceso. Finalmente, manifiesta que su derecho al debido proceso fue afectado por la sentencia de vista, ya que el Colegiado Superior no la motivó adecuadamente, pues aquella contiene una deficiente motivación aparente, al no detallarse expresa y claramente las razones por las que se consideró razonable y correcta la conclusión arribada por el *A quo* respecto a la identificación y determinación de los bienes *sub litis*, incumpléndose de esta manera así una de las principales reglas del proceso.

**2) Inaplicación de los artículos 77 y 78, del Código Civil**, señala que de los considerandos cuarto y sexto de la sentencia recurrida, se puede observar que la Sala Superior, concluye que como los miembros de la persona jurídica demandante tienen relaciones de colindancia, vecindad y tratamiento personal de décadas, entonces la persona jurídica tuvo mala fe al celebrar el contrato sobre el bien *sub litis*, porque es inverosímil que ésta desconozca que parte del bien fue supuestamente vendido a favor de la demandada, empero, refiere que si el *Ad quem* hubiese aplicado los artículos 77 y 78, del Código Civil, no habría llegado a dicha conclusión errónea, ya que para efectos de desvirtuar su buena fe, hubiera exigido que se acredite que el conocimiento directo de la supuesta transferencia a la demandante mediante un documento, no siendo correcto imputarle responsabilidad de las relaciones que tengan sus miembros. Por último, alega que la no aplicación de las normas denunciadas, ha ocasionado que el Colegiado Superior no haya



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3272-2018**

**JUNÍN**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

tomado en cuenta la personería jurídica de la demandada, levantando el velo para concluir que la parte demandante actuó de mala fe al comprar el bien *sub litis*.

- 3) Inaplicación de los artículos 1415, 1416, 1480 y 1481, del Código Civil**, para lo cual indica que la Sala Superior ha considerado que el contrato de compromiso de contratar, en realidad es un contrato de compraventa definitivo, sin embargo, alega que este criterio errado tuvo como origen la inaplicación de las normas de compromiso de contratar (artículos 1415 y 1416, del Código Civil) y las normas sobre las arras de retractación (artículos 1480 y 1481, del citado Código). Asimismo, precisa que, si el *Ad quem* hubiera aplicado los artículos denunciados, entonces habría determinado que el contrato venció el treinta de mayo de dos mil cinco, y que es jurídicamente posible que la retractación sea pactada en un contrato preparatorio, además, manifiesta que debe tenerse presente que, de acuerdo al contrato de compromiso de contratar celebrado por la demandada, ella pactó libre y voluntariamente otorgarle la naturaleza de arras de retracción al pago efectuado al promitente, razón por la que no se podía dar un sentido contrario al pago efectuado y por consiguiente al contrato celebrado entre las partes, en tal sentido, señala que es incoherente con las mencionadas normas, que el Colegiado Superior haya considerado que ejercer el derecho de retractación por parte del promitente vendedor, devolviéndolas, desnaturaliza las arras. Finalmente, aduce que no puede ser sustento alguno que como el vendedor entregó a la demandada la posesión del bien objeto del contrato definitivo, tal hecho es suficiente para que se haya desnaturalizado el contrato de compromiso de contratar, ya que de una lectura a *contrario sensu* del artículo 1415, del Código Civil, se desprende que el compromiso de contratar puede tener elementos esenciales o no esenciales del contrato definitivo, por lo que siendo



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3272-2018**

**JUNÍN**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

la entrega del bien un elemento no esencial del contrato de compraventa, no le resta eficacia al compromiso de contratar.

- 4) Inaplicación del artículo 2022, del Código Civil,** señala que en el supuesto negado que se considere que el contrato a favor de la demandada, en sí sea una compraventa, entonces recién ahí se estaría ante un supuesto de conflictos de derechos reales, por lo que, refiere que ante tal situación la Sala Superior debió aplicar lo dispuesto en el artículo 2022, del Código Civil, que contiene el principio de oponibilidad registral mediante el cual se prefiere el derecho real inscrito en perjuicio de aquel no inscrito, en tal sentido, precisa que si se aplicaba el artículo denunciado, el *Ad quem* hubiese llegado a la conclusión de que el supuesto derecho de propiedad de la demandada no podía ser opuesto a la demandante, debido a que el supuesto derecho de aquella no está inscrito, por el contrario, y siendo que la demandante sí tiene su derecho inscrito, entonces tuvo que prevalecer el derecho de propiedad de ésta última, y por el principio de oponibilidad la supuesta compraventa a favor de la demandada no podía ser oponible a la demandante por su falta de inscripción. Por último, indica que en aplicación del artículo 2022, del Código Civil, un derecho real no inscrito nunca puede ser oponible a otro derecho real inscrito, razón por la cual considera que dicha norma fue inaplicada por el Colegiado Superior.
- 5) Interpretación errónea del artículo 2014, del Código Civil,** sustenta que, en el presente caso, el Colegiado Superior ha considerado que la parte demandante no cumple con todos los presupuestos para ser considerada tercero registral, ya que a su criterio al momento de adquirir la propiedad *sub litis* habría actuado con mala fe, dado que sus miembros tenían relación de colindancia y vecindad con la demandada y conocían que ésta ocupaba el bien *sub litis*, por lo que resulta inverosímil que desconocieran que la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3272-2018**

**JUNÍN**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

demandada tenía la calidad de propietaria; empero, indica que la premisa sobre la cual el *Ad quem* ha sustentado la mala fe de la demandante, no tiene fundamento jurídico, debido a que le ha otorgado el carácter de contrato definitivo a un contrato preparatorio, como es el compromiso de contratar. Asimismo, refiere que, si tenemos en cuenta que el título que pretende oponer la demandada es solo un contrato de compromiso de contratar que no estaba vigente a la fecha en que la demandante adquirió el inmueble *sub litis*, entonces la demandante nunca tuvo mala fe, pues la realidad registral coincidía con la realidad extra registral, ya que, pese a que el predio *sub litis* haya estado en posesión de la demandada, tal hecho no impide que su propietario civil y registral puedan disponerlo. Del mismo modo, alega que conforme a lo establecido por los artículos 1415 y 1416, del Código Civil, es obvio que el compromiso de contratar tiene la naturaleza de preparatorio de un contrato definitivo y por esa misma razón es temporal, por lo que el compromiso no puede ser indefinido, por tal motivo, señala que es errado que se considere que un contrato de compromiso de contratar pueda ser desnaturalizado por las razones expuestas por la Sala Superior, pues tales afirmaciones no tienen fundamento jurídico y contravienen las normas que regulan el contrato de compromiso de contratar y las arras de retracción. Finalmente, precisa que queda evidenciado que el Colegiado Superior ha interpretado erróneamente, el principio de fe pública registral contenido en el artículo 2014, del Código Civil, puesto que la buena fe no se desvirtúa con un contrato preparatorio de compromiso de contratar no vigente, así, al no tener vigencia dicho contrato, no hay razón alguna para cuestionar la buena fe de la demandante.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3272-2018**

**JUNÍN**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

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

**Segundo.**- En tal sentido, en relación a la **causal de casación señalada en el punto 1), esto es, la infracción normativa de los incisos 3 y 5, del artículo 139, de la Constitución Política del Perú y de los artículos 122 y 197, del Código Procesal Civil**, es menester indicar que esta Sala Suprema estima, luego de analizar exhaustivamente la sentencia de vista recurrida, que las conclusiones a las que ha arribado la Sala Superior no se sustentan en argumentos arbitrarios o de mero capricho que den lugar a una motivación aparente como afirma la demandante, pues contrariamente a ello, la Sala Superior, que actúa como instancia judicial, ha valorado adecuadamente los medios probatorios admitidos en autos, y ha llegado a la conclusión de que, en efecto, el denominado contrato preparatorio de compraventa de fecha primero de octubre de dos mil cuatro, en realidad no es tal, sino que es un contrato definitivo de compraventa, lo que se determina porque:

- i) El pago dado como inicial, a pesar de otorgarse en concepto de arras, se ha demostrado que ha sido usado para liberarse de una promesa del hecho de un tercero, consistente en *“hacer intervenir a sus coherederos para la firma de venta definitiva y/o presentar los poderes respectivos para tal fin”*, es decir, que el retracto del



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3272-2018**

**JUNÍN**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

vendedor no se dio respecto de su propia actuación y de la su representada, lo sí que equivaldría a un verdadero retracto, sino que estaba dejando sin efecto unilateralmente una promesa del hecho de un tercero, desnaturalizando así la finalidad y objeto de las arras de retracto; y,

- ii) Se hizo la entrega efectiva e inmediata del bien inmueble materia del contrato, por lo que bien se ha inferido que la intención de las partes no ha sido la de celebrar un contrato preparatorio, **que se caracteriza por la futuridad del concierto de voluntades y la subsecuente ejecución de las prestaciones**, sino que ha sido la de desplegar los efectos de un contrato definitivo, concluyéndose por todo ello, razonablemente, que el contrato de fecha primero de octubre de dos mil cuatro, es un contrato definitivo y que contiene una cláusula de promesa del hecho de un tercero, aunque solo respecto de las acciones y derechos de los copropietarios, Ángel Martín Arranz Francesqui y María Teresa Martín Arranz Francesqui, quienes sí podrían transferir sus acciones y derechos (el primero de los citados actuó como representante de la segunda). Que, como bien es sabido, estas conclusiones no pueden ser modificadas por esta Sala Suprema con base en una nueva revaloración probatoria, puesto que ello escapa de los fines de la casación. No obstante, se ha verificado la existencia de una motivación adecuada, efectuada con base en el mérito de lo actuado y en el derecho, sin que exista tampoco infracción a las reglas de valoración probatoria. Por tanto, los agravios expuestos en el punto 1), al haber sido desvirtuados, deben ser desestimados.

**Tercero.-** En relación a la supuesta infracción normativa por **inaplicación de los artículos 77 y 78, del Código Civil**, precisada en el **punto 2)** de los agravios de la recurrente, que cuestionan la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3272-2018**  
**JUNÍN**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

conclusión del *Ad quem* respecto a la mala fe con que ha obrado la demandante al adquirir el bien *sub litis*, cabe indicar que, la aplicación de dichos artículos, en el presente caso, y a efectos de analizar la buena o mala fe de la demandante, resulta impertinente, puesto que los artículos en mención están más bien referidos a la protección del patrimonio autónomo de la persona jurídica y a la responsabilidad limitada de dicho patrimonio por las deudas sociales; es decir, que la ficción jurídica de la persona jurídica, valga la redundancia, existe únicamente a dichos efectos (de limitar su responsabilidad), pero su actuación material se da a través de las personas físicas que lo conforman ya se trate de una Sociedad o una Asociación como el caso de la demandante, no siendo por tanto relevante el “*levantamiento de velo*” para el presente caso, pues de lo que se trata es de dilucidar la existencia de buena o mala fe (una intención de actuar honesta o deshonestamente), que solo es inherente a las personas físicas, que son quienes actúan por, o en representación, de la persona jurídica, lo que sí es posible determinar. Dicho ello, en el caso de autos, la Sala Superior, con base a una adecuada valoración probatoria, tanto documental como testimonial, e incluso haciendo uso de la presunción judicial, ha podido concluir válidamente, en el *cuarto considerando* de la sentencia de vista recurrida, que, en este caso, los representantes de la demandante, **han actuado con mala fe** al momento de la adquisición del inmueble *sub materia*, motivación de la Sala Superior que es pertinente citar: “[...] es de ver que al momento de la adquisición del bien **era improbable que la demandante**, formada sólo por tres miembros (Albino Soto Carmona, Eugenia Turco Soto y Sonia Alarcón torres), **desconociera la transferencia anterior celebrada por el señor Ángel Martín Arranz, a nombre propio y de su hija Lourdes Beatriz, con la demandada**; ello debido a una colindancia, vecindad y tratamiento personal de décadas entre las tres



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3272-2018**

**JUNÍN**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*partes, hechos que se evidencia en los testimonios de la señora Norca Alarcón Torres (fs. 345 al 347), representante de la demandante, y de la demandada Josefa Casaña de Orchán (fs. 344 al 345); así como de los testigos Miguel Ángel Castro Ferrari (fs. 343 al 344), Luz Nélica Gonzales Robles (fs. 530 al 532) y Lionel Pinedo Palomino (fs. 532 al 533), quienes declaran todos conocer la transferencia del bien y el conocimiento de que la señora Norca Alarcón Torres también era concedora de ello. Abonando a lo ya dicho, resulta inverosímil que la demandante desconozca que la demandada ocupaba el bien, máxime cuando **en el último párrafo de la cláusula segunda de su contrato declara conocer que al momento de la suscripción conocían que el bien estaba ocupado, lo que, más los testimonios y aunado por las máximas de la experiencia, nos indica que la demandante tenía conocimiento de la propiedad y posesión de la demandada. [...]*** (cursiva y resaltado agregados). Razones por las cuales, esta Sala Suprema, no corrobora agravio alguno que afecte a la parte recurrente respecto de las infracciones denunciadas en el punto **2)**, debiendo, también, por lo tanto, ser desestimadas

**Cuarto.-** En relación a la infracción denunciada en el **punto 3)**, por **inaplicación de los artículos 1415, 1416, 1480 y 1481, del Código Civil**, es de señalarse que, dicho cuestionamiento referente a que la Sala de mérito habría desnaturalizado el contrato preparatorio de compraventa de fecha primero de octubre de dos mil cuatro, así como la figura de las arras de retracto incluidas en dicho contrato, ya ha sido debidamente analizado y absuelto en abundancia en el considerando segundo *ut supra* de la presente resolución, por lo que nos remitimos enteramente a dichos argumentos; no obstante, es pertinente reiterar que, en este caso, ha sido necesario, tal como lo ha efectuado la Sala Superior, hacer primar la realidad por sobre el “*nomen iuris*” utilizado



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3272-2018**  
**JUNÍN**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

por las partes a la hora de calificar el negocio jurídico que estas celebraron, puesto que solo de este modo se pudo realizar un verdadero análisis objetivo respecto de los títulos que ostentan tanto la demandante como la demandada. Por lo que acorde a lo antes expuesto, esta Sala Suprema tampoco verifica la existencia de los agravios expuestos por la recurrente en el punto 3), por lo que deben ser desestimados.

**Quinto.**- En referencia a las infracciones denunciadas en el punto 4, **inaplicación del artículo 2022, del Código Civil**, es menester precisar que, en efecto, en un escenario en el que las partes actúan de buena fe (que es una regla de conducta que consiste en un actuar honestamente), es de aplicación absoluta la disposición contenida en el artículo 2022, del Código Civil, que establece: *“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone [...]”* (cursiva agregada). Sin embargo, en el presente caso, y conforme ya se ha determinado en el considerando cuarto *ut supra* de la presente resolución, la parte demandante no ha actuado de buena fe en la adquisición del inmueble *sub litis*, conforme ordena el artículo 1362, del Código Civil<sup>1</sup>, pues conocía perfectamente que el inmueble que adquiría ya había sido transferido anteriormente a la demandada y que, por ello, éste se encontraba ocupado. En ese sentido, no es factible otorgar prioridad a la formalidad de la inscripción registral para justificar una conducta deshonesto o un actuar fraudulento, que el ordenamiento jurídico en extremo alguno puede amparar, teniendo en cuenta que el principio de la buena fe irradia todo el ordenamiento jurídico en su conjunto, pero

---

<sup>1</sup> 1362.- Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3272-2018**

**JUNÍN**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

haciendo especial incidencia en la celebración de los contratos y en la protección en virtud a la fe pública registral que se encuentra reconocido en el artículo 2014, del Código Civil, del cual no se puede desvincular de forma radical el artículo 2022, del mismo Código. Bajo dicha premisa, no corresponde reconocer a favor de la demandante (recurrente) la oponibilidad por inscripción registral de su derecho que pretende frente al de la demandada; y, por lo cual, las infracciones que denuncia en el punto 4), también deben ser desestimados.

**Sexto.-** Finalmente, en cuanto a los agravios expuestos en el punto 5, esto es, sobre la alegada **interpretación errónea del artículo 2014, del Código Civil**, es de señalarse que, conforme a la motivación abundantemente expuesta en los considerados segundo y cuarto *ut supra* de la presente resolución, ya se ha determinado que el contrato de fecha primero de octubre de dos mil cuatro (título de la demandada), no es uno preparatorio sino uno de carácter definitivo, y sobre esa base, también se ha dilucidado, adecuadamente, en los considerandos tercero y quinto *ut supra* de la presente resolución, la existencia de mala fe en la adquisición del bien *sub litis* por parte de la demandada mediante Escritura Pública de fecha cinco de noviembre de dos mil cinco. Por lo que siendo ello así, esta Sala Suprema considera debidamente absuelto los agravios denunciados en este punto, debiendo, por tanto, también ser desestimados.

**Séptimo.-** En ese orden de ideas, se concluye que la sentencia de vista recurrida cumple con las formalidades previstas en el artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú, es decir, ha respetado el debido proceso y uno de sus principales contenidos, la debida motivación, motivo por el cual, dicha resolución no se encuentra afectada de nulidad; asimismo, tampoco se ha verificado la existencia



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3272-2018**  
**JUNÍN**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

de las infracciones normativa materiales denunciadas; en consecuencia, el recurso de casación interpuesto por la parte demandante debe ser declarado infundado, en todos sus extremos conforme al artículo 397, del Código Procesal Civil.

**IV. DECISIÓN**

Por las razones expuestas, y en aplicación del artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la **Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui**, obrante a fojas mil ciento veintiséis; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha catorce de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil noventa y cinco; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Asociación Civil Centro Comercial Mery Francesqui, en contra de Josefa Casaña viuda de Orchan, sobre mejor derecho de propiedad; y *los devolvieron*. Por licencia del señor Juez Supremo Távara Córdova, integra esta Sala Suprema el señor Juez Supremo Lévano Vergara. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Ordóñez Alcántara**.

**SS.**

**HURTADO REYES**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**ARRIOLA ESPINO**

**LÉVANO VERGARA**

*Hhh/Mam*