



**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala Civil Permanente**  
**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO**  
**CASACIÓN Nº 1585-2020**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Lima, veinte de noviembre de dos mil veinte.

**VISTOS**; y, **CONSIDERANDO**:

**PRIMERO**.- Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto<sup>1</sup> por **García & Asalde Asociados S.A.C.**, representada por el letrado Walter E. Rivera Vílchez, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número seis del cuatro de marzo de dos mil veinte<sup>2</sup>, que declaró **CONFIRMAR** la resolución número dieciocho<sup>3</sup>, del siete de enero de dos mil diecinueve, que declaró fundada la demanda; para cuyo efecto, deben examinarse los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en la Ley 29364 que modifica -entre otros- los artículos 387°, 388°, 391°, 392° del Código Procesal Civil.

**SEGUNDO**.- Verificados los **requisitos de admisibilidad** regulados en el artículo 387° del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1° de la ley acotada, se advierte que el presente recurso cumple con tales exigencias, esto es: **i)** Se recurre una resolución expedida por Sala Superior, que como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; **ii)** Se ha interpuesto ante la Sala que emitió la resolución impugnada; **iii)** Fue interpuesto dentro del plazo de los diez días de notificada la resolución impugnada; y, **iv)** Ha cumplido con pagar la tasa judicial que corresponde.

---

<sup>1</sup> Páginas 967.

<sup>2</sup> Página 941/948.

<sup>3</sup> Página 656.



**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala Civil Permanente**  
**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO**  
**CASACIÓN Nº 1585-2020**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**TERCERO.**- Antes del análisis de los requisitos de procedencia, conviene precisar que el recurso extraordinario de casación es eminentemente formal y excepcional, que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria; es por esa razón que el artículo 384° del Código Procesal Civil establece que el recurso de casación tiene como fines **i)** la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y **ii)** la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia.

**CUARTO.**- En ese sentido, debe fundamentarse de manera *clara, precisa y concreta* indicando en cuál de las causales se sustenta, si es: **i)** en la Infracción normativa; o, **ii)** en el apartamiento inmotivado del precedente judicial, así como demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. Siendo así, es obligación procesal del justiciable recurrente saber adecuar los agravios que denuncia a las causales que para la referida finalidad taxativamente se encuentran determinadas en la norma procesal civil, pues el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el recurso extraordinario, ni para integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesta y explícita la falta de causal, tampoco para subsanar de oficio los defectos en que incurre la parte recurrente, en la formulación del referido recurso.

**QUINTO.**- Respecto al primer requisito de procedencia previsto en el inciso 1) del artículo 388° del Código Procesal Civil, se aprecia a páginas seiscientos ochenta y dos que la parte recurrente cumplió con impugnar la resolución de primera instancia que le fue adversa, esto



**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala Civil Permanente**  
**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO**  
**CASACIÓN Nº 1585-2020**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

es, la resolución número dieciocho del siete de enero de dos mil diecinueve.

**SEXTO.**- Asimismo, para establecer el cumplimiento de los incisos 2) y 3), del artículo 388º, del Código Procesal Civil, se tiene que la entidad recurrente denuncia las siguientes infracciones:

- a. Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, los artículos 50 inciso 6, 121 y 122 incisos 3 y 4, artículo 197º del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.**

Refiere que la Sala Superior ha vulnerado el derecho a la motivación interna del razonamiento, ya que la sentencia de vista parte por establecer que el caso materia de controversia se le debe de aplicar el artículo 1135º del Código Civil; sin embargo, luego reconoce que la demandante y la recurrente no tienen como contraparte al mismo deudor, es decir, las partes en conflicto no adquirieron los inmuebles sub Litis mediante contratos de compra venta celebrados con la misma persona.

Señala que en la sentencia de vista se aprecia una motivación insuficiente, ausencia de argumentos, hace referencia al principio de prioridad registral, sin embargo desprotege a la recurrente por una supuesta ausencia de buena fe, al momento de su adquisición.

Precisa que la Sala Superior ha aplicado los artículos 1135 y 2014 del Código Civil, para la solución del caso, sin advertir que



**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala Civil Permanente**  
**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO**  
**CASACIÓN Nº 1585-2020**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

dichas normas están diseñadas para situaciones diametralmente distintas y que no puede coexistir en un mismo caso.

Acota que la Sala no ha efectuado una valoración conjunta de los medios probatorios actuados, específicamente el proceso signado con el expediente N° 70372-2004 sobre nulidad de acto jurídico del contrato de compraventa, interpuesta por la demandante contra los demandados, en el que se declaró infundada la demanda y habiéndose interpuesto recurso casatorio, el mismo fue declarado improcedente.

- b. Infracción normativa de los artículos 1135º, 2014º y 2022º del Código Civil<sup>4</sup>.** Alega que la fe pública registral (2014 Código Civil) presupone una carrera sucesiva de transferencia, mientras que el artículo 1135º Código Civil supone que una misma persona dispone dos veces del mismo bien a favor de adquirentes distintos, quienes se enfrentan para determinar a quién le asiste el mejor derecho sobre el bien en disputa; en el presente caso, sin embargo, está acreditado que las partes en conflicto adquirieron de personas distintas: el transferente de la demandante fue el Consorcio Inmobiliario Latinoamericano Sociedad Anónima, mientras que el transferente del recurrente fue la sociedad conyugal.

---

<sup>4</sup> **CÓDIGO CIVIL**

**Artículo 2014.-** Principio de buena fe pública registral

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.



**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala Civil Permanente**  
**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO**  
**CASACIÓN Nº 1585-2020**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Señala que la Sala expresa que no corresponde proteger la adquisición de la recurrente, debido a que no actuó de buena fe; no obstante, aún si se estuviera en el supuesto de hecho del artículo 1135 del Código Civil, no le sería exigible a la recurrente una actuación de buena fe, para poder ser preferido frente a la demandante, dado que la existencia de la buena fe al segundo comprador está asociado al vicio que afectó a su propio contrato; sin embargo el contrato celebrado por dicho segundo comprador no presenta ningún vicio en su celebración, lo cual es consecuencia inmediata de lo que ha sido resuelto con calidad de cosa juzgada en un proceso previo (Expediente Nº 70372-2004 sobre nulidad de acto jurídico).

**c. Infracción normativa del artículo 2022 del Código Civil<sup>5</sup>.**

Señala que debió ser aplicado la norma citada, ya que las partes invocan derechos de propiedad sobre los mismos bienes, pero con la particularidad de que cada uno de ellos ha adquirido el dominio de distintos transferentes, siendo así debe prevalecer el que primero lo haya inscrito, sin exigir como un elemento adicional a la buena fe.

**SÉPTIMO.**- En el caso de autos, los demandante Elsa Yurico Maruyama Okumura de Otani y su cónyuge Juan Sergio Otani Murao solicitan como pretensión principal que se les declare mejor derecho de propiedad contra García & Asalde Asociados SAC de los siguientes

---

<sup>5</sup> **CÓDIGO CIVIL.**

**Artículo 2022.-** 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. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.



**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala Civil Permanente**  
**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO**  
**CASACIÓN N° 1585-2020**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

bienes inmuebles: i) el departamento N° 203 ubicado en el segundo piso del block "X" con ingreso por la calle 3-Aldebarrán (hoy Las Ortigas N° 115), de la urbanización Polo Hand Club del distrito de Santiago de Surco, inscrito en la Partida N° 444829 40 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, y ii) el estacionamiento N° 141, ubicado en el primer piso del inmueble con frente a la Calle 3-Aldebarrán (hoy Las Ortigas N° 115), de la urbanización Polo Hand Club del distrito de Santiago de Surco, inscrito en la partida N° 448580 53 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; en mérito a la escritura pública de compraventa de dichos inmuebles realizados a su favor por Consorcio Inmobiliario Latinoamericano SA. Ratificado mediante cláusula adicional por Rohasa Contratistas Generales en Liquidación (nuevo nombre comercial de la vendedora), elevada a escritura pública con fecha ocho de marzo de mil novecientos noventa y nueve, por ante Notario Público doctor Ricardo Fernandini Arana; con costos y costas del proceso.

La supuesta propiedad que alegan tener los actores en los bienes sub litis y que pretenden se les declare tener preferencia sobre los derechos que alega la parte demandada, se sustenta en los siguientes documentos:

- A fojas 487/489, obra la minuta de compraventa de fecha cuatro de enero de mil novecientos noventa y seis, con cláusula adicional de fecha 19 de febrero de 1999, formalizada por escritura pública del ocho de marzo de mil novecientos noventa y nueve (a fojas 03/09), mediante la cual, la empresa Consorcio Inmobiliario Latinoamericano S.A. les transfirió en venta sin reserva ni limitación alguna a favor de los hoy demandantes los



**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala Civil Permanente**  
**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO**  
**CASACIÓN Nº 1585-2020**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

inmuebles antes descritos, con sus usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde.

- A fojas 26/103 obran las declaraciones juradas de autovaluo, que corresponden a los años 1997 al 2013, estos son los impuestos municipales que vienen siendo pagados desde la fecha de posesión de los bienes inmuebles.
- Obra a fojas 140, el Acta de Entrega de los bienes inmuebles a favor de los demandantes, esto es el cuatro de enero de mil novecientos noventa y seis.

Es pertinente resaltar que los inmuebles materia de Litis inicialmente fueron independizados a favor de Consorcio Inmobiliario Latinoamericano por escritura pública de fecha 23 de enero de 1995, quién cambia de denominación a Rohasa Contratistas Generales S.A. (ver a fojas 143); posteriormente en el año dos mil tres se inscribió la insolvencia de Rohasa, y en el dos mil cuatro se inscribió la declaración de disolución y liquidación, nombrándose como liquidadora a Administradora de Empresas Insolventes S.A.C.

**OCTAVO.**- Ahora bien, en contraste a los argumentos de la demanda, la parte demandada pretende acreditar su derecho sobre el predio sublitis –principalmente- indicando lo siguiente: i) que la sociedad conyugal conformada por Maruja Martina Naveda Solis y Alfredo Luis Ulloa Espinoza adquirió los bienes inmuebles sublitis mediante escritura pública de compra venta de fecha veintisiete de mayo de dos mil cuatro, celebrada con la empresa Rohasa Contratistas Generales S.A. en Liquidación, conforme se verifica de los Asientos C00001 de la



**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala Civil Permanente**  
**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO**  
**CASACIÓN Nº 1585-2020**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Partida N° 44482940 y N° 44858053; y, ii) posteriormente, los propietarios Alfredo Luis Ulloa Espinoza y Maruja Martina Naveda Solis, transfirieron los bienes inmuebles a favor de la demandada García & Asalde Asociados S.A.C, considerándose dicha transferencia como aporte de capital para la constitución de la sociedad demandada. Dicha transferencia se inscribió en los Asientos C0001 y C0002 de las referidas partidas registrales, cuyo derecho de propiedad obra inscrito el treinta de octubre de dos mil siete.

**NOVENO.-** Respecto a la denuncia contenida en el **apartado a)**, esto es sobre supuesta falta de motivación, se aprecia que la instancia de mérito indicó lo siguiente *“se colige que ambas partes ostentan títulos de propiedad, y según la cadena de transmisiones, proviene de un mismo transferente”*, en efecto, como se ha indicado en los considerandos precedentes de la presente resolución, el propietario primigenio de los bienes inmuebles en litis fue Rohasa Contratistas Generales S.A. en Liquidación (antes Consorcio Inmobiliario Lationamericano S.A.). Así vemos que en el proceso de nulidad de acto jurídico recaído en el expediente N° 70372-2004, el órgano jurisdiccional indicó lo siguiente *“...en el presente caso es evidente que los cónyuges demandados Maruja Martina Naveda Solis y Alfredo Luis Ulloa Espinoza adquirieron la propiedad inmueble de modo lícito y legal mediante compraventa de quien aparecía en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima como propietaria es decir Rohasa Contratistas Generales Sociedad Anónima lo que se acredita con la copia literal de dominio de folios diecinueve a veintiocho (...)”*.



**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala Civil Permanente**  
**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO**  
**CASACIÓN Nº 1585-2020**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**DÉCIMO.**- Teniendo en cuenta ello, se advierte que tanto la parte demandante como demandada ostentan la propiedad sobre los bienes inmuebles en litigio, en virtud a los diferentes contratos celebrados, con la única diferencia que la parte demandada inscribió en registros públicos el contrato de compraventa mientras que la parte demandante acredita la propiedad con documentos de fecha cierta anteriores a la inscripción registral; es por ello, que ante dicha situación corresponde aplicar el principio de la buena fe pública registral como lo han indicado las instancias de mérito, dado que tratándose la presente demanda sobre mejor derecho de propiedad lo que se discute es quien tiene el derecho preferente de propiedad sobre el otro, no resultando suficiente la sola inscripción en los registros públicos del acto jurídico de compraventa, ya que frente a la figura jurídica de estar frente a un documento de fecha cierta y la inscripción en registros públicos, debe aplicarse el principio de la buena fe pública registral.

**DÉCIMO PRIMERO.**- Es así que el Colegiado determinó que *“la parte demandada García & Asalde Asociados S.A.C., ha reconocido tanto en su escrito de contestación a la demanda como en su recurso de apelación que adquirió el bien sub iudice encontrándose ocupado; además, en dicha data el juez había ordenado la anotación de demanda solicitada por los demandantes Elsa Yurico Muruyami de Otani y Sergio Otani Murao en el expediente signado con el N°70372-2004 sobre nulidad de acto jurídico”*. De este modo, advirtió que *“...la buena fe que debe tener todo comprador, pues debe contar con toda la información necesaria (de inscripción y de hecho) que le permita creer que la otra parte es titular legítimo del derecho que pretende transferirle. Por ello, en el caso de autos, ante el conocimiento que el*



**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala Civil Permanente**  
**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO**  
**CASACIÓN Nº 1585-2020**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*referido inmueble estaba ocupado y ante la aparente carencia de información que alegan, debieron presumir (tanto más, si los compradores son de profesión abogados), que el inmueble estaba ocupado por terceros con algún derecho.” Es por ello que se concluyó que el demandado no actuó bajo el principio de la buena fe pública registral; por lo que, el derecho de propiedad de la parte demandante resulta siendo oponible a la parte demandada, criterio que este Supremo Tribunal comparte.*

**DÉCIMO SEGUNDO.-** En ese sentido, no se advierte ninguna vulneración a la disposición normativa indicada en el Recurso de Casación postulado en lo resuelto por la Sala Superior, siendo una resolución suficientemente motivada que resuelve la causa conforme al mérito de lo actuado y al derecho, cumpliendo con las garantías del debido proceso.

**DÉCIMO TERCERO.-** En relación a las denuncias contenidas en los **apartados b), c) y d)**, también deben desestimarse, por cuanto si bien es cierto la transferencia a favor de la sociedad conyugal demandante no aparece inscrita en los registros públicos ello no significa que deba preferirse el derecho inscrito a favor de García & Asalde Asociados S.A.C, por cuanto las instancias de mérito precisamente han determinado que éste último carece de buena fe al presumirse su conocimiento respecto de la venta de bien a favor de la sociedad conyugal demandante, con anterioridad a la adquisición de ellos, ya que cuando se produce una transferencia de propiedad inmobiliaria, básicamente el elemento de la buena fe contractual debe primar sobre cualquier otro elemento, a efectos que la transferencia opere de una



**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala Civil Permanente**  
**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO**  
**CASACIÓN Nº 1585-2020**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

forma no solamente legal sino también que se ajuste a la razón de ser del derecho. Debe precisarse que no es suficiente el sistema consensual de transferencias y el registro de una compraventa de inmueble, cuando se produce el fenómeno de la doble venta, ya que la inscripción registral no es ninguna garantía para mantener los efectos jurídicos de la compraventa inscrita, frente a otra no inscrita, pues la realidad extra registral debe primar sobre el registro si el titular del derecho inscrito no actuó de buena fe, debido a que el comprador sin registro le opuso la posesión del bien. Por tanto, habiendo la sociedad conyugal adquirido en propiedad los bienes inmueble materia de litis con un título de propiedad anterior a la inscripción efectuada por García & Asalde Asociados S.A.C, y además poseer los bienes, entonces, resulta oponible al título inscrito en registros públicos.

**DÉCIMO CUARTO.**- En las sentencias de primera y segunda instancia se ha establecido que la empresa demandada no actuó con diligencia y buena fe al adquirir el predio en controversia, pues tenía posibilidades de conocer sobre la situación real del predio, observar sus características, quien está en posesión y con qué título; es por ello que su derecho no está protegido por la presunción de la buena fe registral, contenido en el artículo 2014 del Código Civil, ni del derecho de oposición establecido en el artículo 2022 del mismo cuerpo legal. Siendo necesario destacar que el estudio de títulos para estos menesteres resulta una herramienta imprescindible y útil, pues puede ocurrir como en este caso la existencia de una doble venta y el registro y sus títulos archivados no son suficientes para garantizar la eficacia de la compraventa inscrita pues la realidad extra registral puede proporcionar otra información como son las transferencias sin registro.



**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala Civil Permanente**  
**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO**  
**CASACIÓN Nº 1585-2020**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**DÉCIMO QUINTO.**- En efecto, debido a la importancia que supone la compraventa de un bien inmueble, la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo, pues en aplicación de lo dispuesto en el artículo 912 del Código Civil al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario.

**DÉCIMO SEXTO.**- Ahora bien, las instancias de mérito para resolver dicha controversia han aplicado al presente caso los artículos 1135 y 2022 del Código Civil, referidos a la exigibilidad de la buena fe, debiendo entenderse que sólo quien ha actuado de buena fe para adquirir el bien inmueble, por parte de quien inscribió el título frente a quien no lo inscribió, será oponible su derecho como propietario frente a terceros. De este modo, la Sala Superior indicó lo siguiente: *“...la buena fe que debe tener todo comprador, pues debe contar con toda la información necesaria (de inscripción y de hecho) que le permita creer que la otra parte es titular legítimo del derecho que pretende transferirle. Por ello, en el caso de autos, ante el conocimiento que el referido inmueble estaba ocupado y ante la aparente carencia de información que alegan, debieron presumir (tanto más, si los compradores son de profesión abogados), que el inmueble estaba ocupado por terceros con algún derecho.”* Entonces, para dar prevalencia al derecho primigeniamente inscrito, resulta necesario que se acredite la buena fe de la inscripción, lo cual no se verifica en el caso de autos, toda vez que el derecho de propiedad de García & Asalde Asociados S.A.C. ha sido otorgado por la escritura pública de fecha cuatro de abril de dos mil siete, posteriormente inscrita en



**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala Civil Permanente**  
**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO**  
**CASACIÓN Nº 1585-2020**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Registros Públicos el treinta de octubre de dos mil siete, quien *“no tuvo la diligencia ordinaria mínima que impone a todo comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo pues en aplicación de lo que dispone el artículo 912 del Código Civil, el poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario”*. En defecto de la inscripción tiene preferencia aquel que ostente título de fecha anterior, con lo cual el derecho de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Elsa Yurico Maruyama Okamura de Otani y Juan Sergio Otani Murao, prevalece respecto a la empresa mencionada, al ser de fecha cierta más antigua mediante escritura pública de compraventa de fecha ocho de marzo de mil novecientos noventa y nueve, máxime si el contrato de compraventa sustentado por los demandantes, mantiene su eficacia probatoria, al no existir pronunciamiento judicial que declare su nulidad, además, como lo indicó la Sala Superior *“la parte demandada conocía de la posesión de la sociedad conyugal demandante, “(...) lo que respalda que el recurrente conocía de la posesión de la demandante, siendo que un comprador diligente no solo intenta conocer quién ocupa el inmueble que pretende adquirir, sino a título de qué lo ocupan”*, siendo un hecho innegable que los compradores doña Maruja Martina Naveda Solís y don Alfredo Luis Ulloa Espinoza tenían conocimiento de que los inmuebles se encontraban en posesión de la demandante. Asimismo, se advierte que a la fecha de la adquisición del inmueble estaba vigente la anotación de demanda de nulidad de acto jurídico, proceso incoado contra la sociedad conyugal Maruja Martina Naveda Solís y don Alfredo Luis Ulloa Espinoza que transfiere a la demandada.”



**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala Civil Permanente**  
**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO**  
**CASACIÓN Nº 1585-2020**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**DÉCIMO SÉPTIMO.**- Asimismo, de una lectura de la resolución cuestionada se aprecia que se encuentra debidamente justificada pues, se ha determinado la actuación de la empresa demandada por haber obrado con mala fe recaído en el hecho de no haber actuado con la diligencia necesaria dado que como comprador del bien inmueble debió verificar el estado actual del mismo, específicamente de quiénes venían ocupándolo y si los mismos contaban con algún título, pues contrariamente a ello, la sociedad conyugal cuando adquirió el bien inmueble (año mil novecientos noventa y seis) no sólo ocupó el bien, también realizó una declaración ante la Municipalidad de Santiago de Surco, conforme se aprecia de folios 10/13, siendo en el año mil novecientos noventa y seis; es por ello, que *“no puede alegarse buena fe registral si el adquirente conoce que el bien es ocupado por terceros”*<sup>6</sup>, y por ende habría quedado evidenciado la mala fe incurrida por la empresa recurrente.

**DÉCIMO OCTAVO.**- En el sentido descrito precedentemente, se aprecia que la Sala Superior ha privilegiado la posesión a la sociedad conyugal al contar éstos con título de propiedad por encima de los principios registrales invocados por la empresa demandada, dado que esta última con un mínimo de diligencia hubiera podido constatar que el bien que pretendía adquirir estaba siendo poseído por terceros con título de propietarios.

**DÉCIMO NOVENO.**- Con relación a la exigencia prevista en el inciso 4) del referido artículo 388 del Código Procesal Civil, si bien la recurrente

---

<sup>6</sup> Casación Nº 3667-2010-La Libertad, del 21 de junio de 2011, de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, en los considerandos cuarto al sexto.



**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala Civil Permanente**  
**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO**  
**CASACIÓN N° 1585-2020**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

menciona que su pedido casatorio es anulatorio y/o revocatorio; no obstante, el cumplimiento aislado de este último requisito no es suficiente para declarar procedente el recurso de casación postulado, por cuanto los requisitos de procedencia de dicho medio impugnatorio son concurrentes conforme lo señala el artículo 392 del Código Adjetivo en mención.

**VIGÉSIMO.**- Finalmente, este Supremo Tribunal precisa que a partir del 16 de marzo del 2020, al amparo de lo dispuesto en el artículo 137° de nuestra Constitución Política, mediante D.S. N° 044-2020-PCM se declaró el Estado de Emergencia Nacional y el aislamiento social obligatorio (cuarentena) en nuestro país, la misma que ha sido ampliada progresivamente hasta el 30 de junio del presente año, con motivo de la pandemia que enfrenta el Perú, América y el mundo entero, por el llamado Corona Virus o Covid-19 y con ello la suspensión de las labores del Poder Judicial. Posteriormente, las Resoluciones administrativas números 000117-2020-CE-PJ, N°00005 1-2020-CE-PJ y N°000144-2020-CE-PJ entre otras, emitidas por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, han permitido que nuestra Sala Suprema pueda deliberar y votar en la fecha este proceso, utilizando las tecnologías de la información, respetando las garantías del debido proceso y de la tutela judicial efectiva, privilegiando así el interés procesal de las partes sometidos a nuestra jurisdicción y competencia. El Poder Judicial y esta Sala Suprema en particular, en atención a que la impartición de justicia, como servicio público prioritario no podía paralizar durante todo este periodo de cuarentena, asumió el reto y optamos por adoptar una actitud pro activa en beneficio de la ciudadanía en general y los



**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala Civil Permanente**  
**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO**  
**CASACIÓN Nº 1585-2020**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

justiciables en particular, quienes son la razón de ser de nuestra actividad jurisdiccional.

Por estas consideraciones, y de conformidad con lo previsto en el artículo 392° modificado por la Ley N° 29364 del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por **García & Asalde Asociados S.A.C.**, representada por el letrado Walter E. Rivera Vilchez, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número seis del cuatro de marzo de dos mil veinte; **ORDENARON** la publicación del texto de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; notificándose. Por licencia de la señora Jueza Suprema Arriola Espino, integra Sala el señor Juez Supremo Ruidias Farfán. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo ***De la Barra Barrera***.

**SS.**

**TAVARA CORDOVA**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**TORRES LÓPEZ**

**DE LA BARRA BARRERA**

**RUIDIAS FARFÁN**

DBB/Lva