



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 3446-2018**  
**UCAYALI**

**SUMILLA:** En aplicación del artículo 2022 del Código Civil el título de propiedad del demandado contenido en un documento privado no puede prevalecer frente al que ostenta el demandante, pues éste se encuentra contenido en un instrumento público e inscrito en los registros públicos.

Lima, doce de noviembre  
de dos mil veintiuno

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: en discordia parcial; VISTA** la presente causa en la fecha; y, luego de verificada la votación con arreglo a ley, con el voto de la señora Jueza Suprema **YALÁN LEAL**, que se adhiere al voto de los señores Jueces Supremos **PARIONA PASTRANA, HUERTA HERRERA y BUSTAMANTE ZEGARRA**, incorporados de fojas doscientos treinta y dos, parte inferior, a fojas doscientos treinta y seis y a fojas doscientos sesenta y seis del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, se emite la siguiente sentencia, y el voto en minoría de los señores Jueces Supremos **ARIAS LAZARTE, RUEDA FERNÁNDEZ y TOLEDO TORIBIO**, que obra de fojas doscientos quince a fojas doscientos treinta y dos, parte superior, del cuaderno de casación; asimismo, se deja constancia que en el presente caso ha resultado discordia sólo por la infracción normativa del artículo 2022 del Código Civil; habiendo coincidido los magistrados intervinientes en primera votación porque se declare **infundado** el recurso de casación, **respecto a las causales por infracción normativa del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución y de los artículos 2014 y 2016 del Código Civil.**

I. Con el expediente principal y los acompañados.

**II. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: CUESTIÓN EN DEBATE**

La cuestión en debate conforme a los términos en que ha sido interpuesto el recurso de casación es el siguiente: Acápite “11) (...) *en la sentencia de vista se puede apreciar la indebida aplicación del artículo 2022 del Código Civil, cuando establece en su considerando noveno que el contrato de compra venta celebrado*



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 3446-2018**  
**UCAYALI**

*por don Orlando Torres Alvis con don Guillermo Torres Gonzales no constituye un documento idóneo para oponerse al título de propiedad presentado por el demandante, cuando la segunda parte del referido artículo en forma clara determina la prevalencia de la propiedad con el contrato de compraventa no inscrito”, y declarada su procedencia por esta Sala Suprema, consiste en determinar **si la sentencia de vista ha incurrido o no en la infracción normativa del artículo 2022 del Código Civil**, por lo que corresponde absolver, en los términos planteados en dicha causal.*

**SEGUNDO: DE LA INFRACCIÓN NORMATIVA DEL ARTÍCULO 2022 DEL CÓDIGO CIVIL**

**2.1.** Respecto a la causal de carácter material invocada en el recurso de casación que alega **aplicación indebida** de una norma hay que señalar que, de acuerdo con Manuel Sánchez-Palacios, *“hay aplicación indebida cuando se actúa una norma impertinente a la relación fáctica establecida en el proceso. El Juez ha errado en la elección de la norma, ha errado en el proceso de establecer la relación de semejanza o de diferencia que existe entre el caso particular concreto, jurídicamente calificado y la hipótesis de la norma<sup>1</sup>. Por su parte, Calderón, Carlos y Alfaro, Rosario menciona que: “Existirá aplicación indebida (...) cuando se aplica una norma legal de manera errónea a determinado caso. Hay aquí una norma (la defectuosa) aplicada y una norma (la correcta) que se ha dejado de aplicar<sup>2</sup>.*

**2.2.** De lo anotado, se considera que existe aplicación indebida cuando el juzgador aplica una norma que no es la pertinente para resolver el asunto en debate, y en su lugar deja de aplicar la norma que es la prevista para el supuesto fáctico que resuelve el caso. El voto de la Magistrada ponente, realiza una concordancia con el artículo 1135 del Código Civil; sin embargo, debe tenerse presente, que el mismo está referido a la concurrencia de acreedores, es decir, cuando un mismo deudor se obliga a entregar a diferentes acreedores el mismo bien y, en el caso de autos, la empresa demandante adquirió los dos predios, materia de *litis*, mediante escritura

---

<sup>1</sup> **SANCHEZ-PALACIOS PAIVA**, Manuel. El Recurso de Casación Civil. Praxis. Cultural Cuzco S.A. Editores. Lima, 1999. Pág. 62.

<sup>2</sup> **CALDERON, Carlos y ALFARO, Rosario**. La Casación Civil en el Perú. Doctrina y Jurisprudencia. Editora Normas Legales S.A. Trujillo, Perú, 2001. Pág. 112.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 3446-2018**  
**UCAYALI**

pública de fecha seis de marzo del dos mil doce, debidamente inscrita en registros públicos, otorgadas por Isabel, Oswaldo, Rosario, Hortencia, Pedro y Guillermo Torres Alvis; mientras que la demandada, sostiene que ella es la propietaria porque conjuntamente con el que fuera su cónyuge Orlando Torres Alvis, adquirieron los predios mediante contrato privado de fecha once de marzo del dos mil cuatro, otorgado por Guillermo Torres Gonzales, quien también falleció, motivo por el cual no pudieron formalizar el contrato y menos inscribirlo en registros públicos.

**2.3.** Ahora bien, de la revisión de la sentencia recurrida, se tiene que la misma ha determinado como base fáctica, que tanto la empresa demandante Internacional Oil Company Of The Peru Sociedad Anónima Cerrada, como la demandada ostentan documentos con los cuales acreditan su derecho de propiedad. Sin embargo, en cuanto al documento de compraventa, por el cual Guillermo Torres Gonzales le vendió los inmuebles a favor de la demandada Elva Trujillo Silva viuda de Torres y el que fuera Orlando Torres Alvis, el Colegiado Superior ha determinado que dicho documento no puede oponerse al título de propiedad presentado por la empresa demandante, por cuanto la norma aplicable al caso de autos, es el artículo 2022 del Código Civil, el cual prescribe que 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 de aquel a quien se opone; y el derecho de la demandada no se encuentra inscrito en registros públicos, por lo que, no resulta documento idóneo para oponerse al derecho de la empresa demandante.

**2.4.** Dicho análisis efectuado por el Colegiado Superior es producto de una interpretación literal de la norma al caso concreto; el artículo 2022<sup>3</sup> del Código Civil, que establece la prevalencia del derecho de propiedad inscrito en registros públicos sobre aquel que no se encuentra inscrito y respecto del cual se opone, siendo que dicha regla tiene su razón de ser en los principios registrales de publicidad registral, legitimación y prioridad en el rango, previstos en los artículos 2012, 2013 y 2016 del mismo cuerpo legal, debiendo recordarse que dichos principios tienen como uno de

---

<sup>3</sup> Código Civil

**Artículo 2022º.- Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos.** 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 aquel a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 3446-2018**  
**UCAYALI**

sus pilares la buena fe con que actúa el comprador respecto de lo que consta inscrito en los Registros Públicos.

**2.5.** De otro lado, en cuanto al segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, este precisa una excepción, referida al caso de oponerse derechos de diferente naturaleza, se aplican las disposiciones del derecho común; el mismo que ha sido ampliamente discutido en el Séptimo Pleno Casatorio Civil; sin embargo, no resulta de aplicación en la presente causa porque tanto el derecho que invoca la parte demandante como el que invoca la parte demandada, son de naturaleza real, es decir, de la misma naturaleza. Asimismo, en cuanto a la alegación que además al difunto cónyuge de la recurrente, también le corresponderían derechos de propiedad en los predios materia de *litis*, por la sucesión de su suegro Guillermo Torres Gonzáles, debe dejarse a salvo su derecho para que lo haga valer en la vía de acción que corresponda.

**2.6.** En consecuencia, se verifica que cuando la sentencia de vista ha revocado la sentencia apelada, y reformándola ha resuelto declarar fundada la demanda de reivindicación, no hace sino aplicar de forma literal el artículo 2022 del Código Civil, al supuesto fáctico del asunto en debate, pues para que la demandada pueda oponer su título de propiedad contenido en un documento privado, frente al título de propiedad contenido en instrumentos públicos e inscritos en registros públicos, que ostenta la parte demandante, hace falta que la primera tenga inscrito su derecho con anterioridad, de lo contrario no podrá oponérsele, como ha sucedido en el caso concreto.

**2.7.** Por las razones expuestas, no se verifica que la sentencia recurrida haya incurrido en una aplicación indebida del artículo 2022 del Código Civil, como lo pretende la parte recurrente, debiendo **desestimarse** la presente causal.

**III. DECISIÓN:**

Por estos fundamentos; declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha once de julio de dos mil diecisiete, obrante a fojas quinientos cincuenta y cinco del expediente principal, interpuesto por Elva Trujillo Silva viuda de Torres; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número quince, de fecha quince de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas quinientos



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 3446-2018**  
**UCAYALI**

veintiocho, emitida por la Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, que **revocó** la sentencia apelada, contenida en la resolución número treinta y tres, expedida el doce de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos cincuenta y seis, que declaró infundada la demanda, con lo demás que contiene, y **reformándola** declaró **fundada** la demanda interpuesta a fojas cincuenta y cuatro por la empresa International Oil Company Of The Perú Sociedad Anónima Cerrada, contra Elva Trujillo Silva viuda de Torres, sobre reivindicación; ordenando que la demandada cumpla con entregar los predios que viene ocupando de propiedad de la empresa en el término que oportunamente ordenara el juez del proceso. Dichos predios son los denominados fundo “Lidia Antonia”, ubicado en el kilómetro 57.800 de una superficie de nueve hectáreas con setecientos cincuenta y cinco metros cuadrados, y fundo “Lidia Antonia II”, ubicado en el kilómetro 57.800, de una superficie de cuatro hectáreas con seis mil trescientos metros cuadrados, con lo demás que contiene; en los seguidos por la empresa International Oil Company Of The Peru Sociedad Anónima Cerrada contra Elva Trujillo Silva viuda de Torres, sobre reivindicación; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley; y los devolvieron.

**S.S.**

**PARIONA PASTRANA**

**YALÁN LEAL**

**HUERTA HERRERA**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

*Cgp/Cmp.*

**La Secretaria de la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, CERTIFICA:** el voto suscrito por el señor Juez Supremos Pariona Pastrana, dejado oportunamente en relatoría en cumplimiento a lo establecido en el artículo 149 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, el mismo que obra de fojas doscientos treinta y dos a doscientos treinta y seis del presente cuaderno de casación.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 3446-2018**  
**UCAYALI**

**EL VOTO EN MINORÍA DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS ARIAS LAZARTE, RUEDA FERNÁNDEZ Y TOLEDO TORIBIO, ES COMO SIGUE: -----**

**I. VISTA** la causa; con los acompañados:

**I.1. Antecedente**

**International Oíl Company Of The Perú Sociedad Anónima Cerrada**, solicita que la demandada Elva Trujillo Silva viuda de Torres, le restituya el fundo Lidia Antonia, inmueble ubicado en el Kilómetro 57.800 de una superficie de nueve hectáreas (9 ha) con setecientos cincuenta y cinco metros cuadrados (755 m<sup>2</sup>), jurisdicción del distrito de Campo Verde, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, debidamente inscrito en la Partida N° 40001543 – Inscrición de Sección Especial de Predios Rurales; y, el fundo Lidia Antonia II, inmueble ubicado en el Kilómetro 57.800 de una superficie de cuatro hectáreas (4 ha) con seis mil trescientos metros cuadrados (6,300 m<sup>2</sup>), ubicado dentro de la jurisdicción del distrito de Campo Verde, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, debidamente inscrito en la Partida N° 40009134 - Inscrición de Sección Especial de Predios Rurales; y que se cumpla con el pago de las costas y costos del proceso.

**I.2. Sentencia materia de casación**

La sentencia de vista contenida en la resolución número quince, de fecha quince de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas quinientos veintiocho, emitida por la Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, que **revoca** la sentencia apelada contenida en la resolución número treinta y tres de fecha doce de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos cincuenta y seis, que declaró **infundada** la demanda con lo demás que contiene; **reformándola**, declaran **fundada** la demanda interpuesta a fojas cincuenta y cuatro por International Oil Company Of The Perú Sociedad Anónima Cerrada contra Elva Trujillo Silva viuda de Torres sobre reivindicación; ordenaron que la demandada cumpla en entregar el predio que viene ocupando de propiedad de la empresa en el término que oportunamente ordenara el juez del proceso; dichos predios son los denominados Fundo Lidia Antonia ubicado en el Kilómetro 57.800 de una superficie de nueve hectáreas con setecientos cincuenta y cinco metros cuadrados y Fundo Lidia Antonia II, ubicado en el Kilómetro 57.800 de una superficie de cuatro



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 3446-2018**  
**UCAYALI**

hectáreas con seis mil trescientos metros cuadrados, cuyos linderos y medidas perimétricas aparecen en la Partida Electrónica N° 40001543 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Pucallpa; con costas y costos.

**I.3. Del recurso de casación y auto calificadorio**

**Elva Trujillo Silva viuda de Torres**, ha interpuesto recurso de casación con fecha once de julio de dos mil diecisiete, obrante a fojas quinientos cincuenta y cinco del expediente principal, el cual fue declarado **procedente** por auto calificadorio de fecha tres de abril de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento noventa y tres del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema por las siguientes causales:

**i) Infracción normativa del artículo 139 numeral 5 de la Constitución.** La parte recurrente alega que lo resuelto en la sentencia de vista es erróneo y carente de motivación al haberse revocado la sentencia apelada con el argumento que el contrato de compra venta que posee no fue inscrito en los Registros Públicos y que la escritura pública del demandante sí lo ha sido, por lo que refiere la impugnante que ante la concurrencia de varios derechos subjetivos cuyo objeto sea un bien jurídico idéntico y determinado el conflicto de intereses no puede resolverse a rigor de la pretensión reivindicatoria, por lo que la prevalencia de una sobre la otra debe determinarse en otra vía como la declaración de mejor derecho de propiedad o alegando normas de solución de derechos reales.

**ii) Infracción normativa de los artículos 2014, 2016 y 2022 del Código Civil.** La recurrente respecto a la denuncia de la infracción del artículo 2014 del Código Civil expone que la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro; respecto a la infracción del artículo 2016 del Código Civil que alega la impugnante refiere que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; y, respecto a la denuncia del artículo 2022 del Código Civil sostiene que dicha disposición



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 3446-2018**  
**UCAYALI**

determina la prevalencia de la propiedad con el contrato de compra venta no inscrita.

**II. Considerando**

**Primero. Objeto de pronunciamiento**

**1.1** El presente es un caso en materia civil, que viene en casación en control de derecho por infracción del artículo 139 numeral 5 de la Constitución [causal procesal] y por infracción de los artículos 2014, 2016 y 2022 del Código Civil [causal material]; las mismas que serán absueltas en el orden expuesto.

**1.2.** Es necesario que esta Sala Suprema ponga de relieve que la naturaleza del recurso de casación es ser un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal, ya que, de acuerdo al ordenamiento jurídico peruano, tal recurso cumple función nomofiláctica por control del derecho. Es decir, los cuestionamientos en que debe fundarse el mencionado recurso deben ser de índole jurídica y no fáctica o de revaloración probatoria. Con ello, se asegura el cumplimiento de los fines de la casación, que son la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia.

**Segundo. Sobre la denuncia de infracción normativa del artículo 139 numeral 5 de la Constitución**

**2.1.** El auto calificador tiene anotado como fundamento medular que lo resuelto en la sentencia de vista es erróneo y carente de motivación al haberse revocado la sentencia apelada con el argumento que el contrato de compra venta que posee no fue inscrito en los Registros Públicos y que la escritura pública del demandante sí lo ha sido, por lo que refiere la impugnante que ante la concurrencia de varios derechos subjetivos cuyo objeto sea un bien jurídico idéntico y determinado el conflicto de intereses no puede resolverse a rigor de la pretensión reivindicatoria, por lo que la prevalencia de una sobre la otra debe determinarse en otra vía como la declaración de mejor derecho de propiedad o alegando normas de solución de derechos reales.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 3446-2018**  
**UCAYALI**

**2.2.** Absolviendo la causal cabe indicar que el artículo 139 numeral 5 de la Constitución<sup>4</sup> reconoce el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones judiciales, el cual también encuentra amparo en los Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos, incluido como garantías procesales en el artículo 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos, y en el artículo 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Siendo este derecho fundamental uno de los derechos que conforman el derecho fundamental al debido proceso<sup>5</sup>, que se encuentra reconocido en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución<sup>6</sup>. Asimismo, a nivel legal las normas contenidas en los artículos 121 y 50 numeral 6 del Código Procesal Civil<sup>7</sup>, establecen que mediante la sentencia el Juez se pronuncia en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho de las partes y que es obligación de los jueces de fundamentar las sentencias, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia, el incumplimiento de lo previsto se encuentra sancionado con nulidad.

Del mismo modo, el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones ha obtenido interpretación de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (vinculante para el Perú en atención a la Cuarta Disposición Final y Transitoria de la Constitución), estableciendo que *es un derecho que permite verificar la materialización del derecho a ser oído, y que la argumentación de un fallo demuestra que los alegatos, pruebas y en este caso —pretensiones de la*

---

<sup>4</sup> Principios de la Administración de Justicia

Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.

<sup>5</sup> El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es parte del derecho al debido proceso consagrado en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado, como uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional, el cual exige que en todas las instancias judiciales se cumplan necesariamente todas las garantías, requisitos y normas de orden público que han sido establecidas a fin de generar que todas las personas estén en reales condiciones de poder defender de manera apropiada sus derechos. Así, el debido proceso es una garantía procesal de inexorable cumplimiento en tanto su observancia permite la efectiva protección de otros derechos fundamentales y el acceso a la justicia.

<sup>6</sup> Principios de la Administración de Justicia

Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

<sup>7</sup> Decretos, autos y sentencias.

Artículo 121.- Mediante los decretos se impulsa el desarrollo del proceso, disponiendo actos procesales de simple trámite.

Mediante los autos el Juez resuelve la admisibilidad o el rechazo de la demanda o de la reconvenção, el saneamiento, interrupción, conclusión y las formas de conclusión especial del proceso; el concesorio o denegatorio de los medios impugnatorios, la admisión, improcedencia o modificación de medidas cautelares y las demás decisiones que requieran motivación para su pronunciamiento.

Mediante la sentencia el Juez pone fin a la instancia o al proceso en definitiva, pronunciándose en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho de las partes, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 3446-2018**  
**UCAYALI**

*demanda—, han sido debidamente tomados en cuenta, analizados y resueltos<sup>8</sup>, y que: “(...) la motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia, que protege el derecho de los ciudadanos a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática (...)<sup>9</sup>.*

**2.3.** Para verificar si se ha incurrido en las infracciones objeto de absolución en este extremo, el análisis a efectuarse debe ser necesariamente de las razones que sirvieron de sustento a la sentencia impugnada; por lo tanto, al realizar el control de derecho, se realizará un examen de las razones que justificaron la decisión contenida en ella, a efectos de establecer si se ha incurrido en infracción normativa del artículo 139 numeral 5 de la Constitución. La recurrida ha expresado las siguientes **razones esenciales [r]**:

r<sub>1</sub>. Ante la demanda interpuesta por la Empresa International Oil Company Of The Peru Sociedad Anónima Cerrada, amparada en su título de propiedad, contenido en la Escritura Pública N° 500 celebrado con fecha seis de marzo de dos mil doce e inscrito en la sección especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Pucallpa, con la Partida N° 40009134 de fecha quince de marzo de dos mil doce, la demandada Elva Trujillo Silva se opone a entregar el inmueble aduciendo que ella también es propietaria del predio, afirmando que mediante contrato de compra venta de fecha once de marzo de dos mil cuatro, Guillermo Torres Gonzales les enajenó las propiedades a ella y a su esposo Orlando Torres Alvis, no habiéndose formalizado la compra venta en razón de que su suegro falleció con fecha cuatro de diciembre de dos mil cuatro.

r<sub>2</sub>. De la revisión del indicado documento, resulta que se trata de un contrato de compra venta celebrado por parte de Guillermo Torres Gonzales como vendedor, y Orlando Torres Alvis, sin embargo dicho

<sup>8</sup> Corte IDH. Caso Tristán Donoso vs. Panamá. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia del 27 de enero de 2009, párrafo 153

<sup>9</sup> Caso Apitz Barbera y otros, sentencia de la Corte Interamericana de derechos Humanos de fecha 05 de agosto de 2008, fundamento 77.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 3446-2018**  
**UCAYALI**

documento no puede oponerse al título de propiedad presentado por la empresa demandante por cuanto de conformidad con el artículo 2022 del Código Civil, para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derecho reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad de aquél a quien se opone; y el derecho de la demandante no se encuentra inscrito en los registros públicos por lo que no resulta documento idóneo para oponerse al derecho de la empresa demandante.

r3. En este punto es necesario resaltar que el derecho de propiedad no inscrito no goza de los privilegios que otorgan los Registros Públicos, principalmente la publicidad, la impenetrabilidad y la oponibilidad *erga omnes*. Por tanto, mientras que el nuevo propietario no procure la inscripción registral de su derecho real, éste es válido, pero no oponible ante los demás miembros de la sociedad, generándose así una limitación legítima en el ejercicio del derecho sobre el bien. En tal sentido, mientras no se inscriba el derecho real de propiedad en el Registro correspondiente no es posible oponerlo ante otros derechos inscritos previamente, como en el presente caso.

r4. Es de apreciarse que la compra del predio en *litis*, realizado por la Empresa demandante, fue a las personas que en el Registro Público de esta ciudad aparecían como propietarios, así también aparece en la Escritura Pública de Compra Venta corriente a folios dieciséis y siguientes, de lo que es de colegirse que la empresa cuando adquiere el predio lo hace por cuanto los vendedores aparecían inscritos como dueños; y conforme lo señala el artículo 2014 del Código citado, 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 o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos; por lo que es de presumirse que no hubo mala fe en la compra del predio que ahora solicita su reivindicación.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 3446-2018**  
**UCAYALI**

r5. Si bien es verdad que conforme aparece en la documentación obrante en autos, se advierte que la demandada afirma que su cónyuge -Guillermo Torres Gonzales- también fue hijo del anterior dueño del predio materia de la *litis*, Orlando Torres Alvis, pero sin embargo, no figura en los Registros Públicos como heredero de este, esta situación no puede dilucidarse en este proceso, porque si ha sido preterido por sus hermanos de la masa hereditaria, puede hacer uso de los recursos que la ley le franquea para estos casos.

2.4. Examinando las razones descritas se aprecia que la sentencia de vista ha cumplido con justificar su decisión, en tanto, luego de realizar una valoración de los medios probatorios aportados al proceso, ha determinado que tanto la demandante International Oil Company Of The Peru Sociedad Anónima Cerrada como la demandada Elva Trujillo Silva viuda de Torres tendrían derecho de propiedad sobre el inmueble *sub litis*, y que la demandada no puede pretender oponer su título que no se encuentra inscrito frente al título de la demandante que sí se encuentra inscrito en los respectivos Registros Públicos, conforme aparece en la Partida N° 40009134, aplicando la norma del artículo 2022 del Código Civil. Asimismo, ha precisado que la compra del predio en *litis* realizada por el Empresa demandante fue a las personas que en el Registro Público de esta ciudad aparecían como propietarios, infiriendo en razón de ello que es de presumirse que no hubo mala fe en la compra del predio que ahora solicita su reivindicación.

2.5. Por tanto, bajo dicho contexto argumentativo, la sentencia de vista ha explicado y justificado las premisas fácticas y jurídicas elegidas por el Colegiado Superior, cumpliendo con la exigencia de logicidad en la justificación interna en la resolución examinada, al derivarse la conclusión de las premisas determinadas en la recurrida; por ende, no se observa la infracción al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales en la sentencia impugnada, sin que implique la corrección material de la misma en justificación externa, que en este caso es pertinente examinar al absolver las infracciones materiales en la resolución judicial, referidas a la denuncia de infracción normativa de los artículos 2014, 2016 y 2022 del Código Civil; razones por las cuales, el recurso planteado deviene en **infundado en este extremo**.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 3446-2018**  
**UCAYALI**

**Tercero. Sobre la denuncia de infracción normativa de los artículos 2014, 2016 y 2022 del Código Civil**

**3.1.** El auto calificadorio tiene anotado como fundamento medular que la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro, que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; y, que el artículo 2022 del Código Civil determina la prevalencia de la propiedad con el contrato de compra venta no inscrita.

**3.2.** La labor interpretativa se inicia acudiendo al texto de las disposiciones de los artículos 2014, 2016 y 2022 del Código Civil<sup>10</sup>, y luego atendiendo a la distinción entre disposición y norma<sup>11</sup> [por la cual la primera remite al enunciado sin interpretar como fuente del derecho, y la segunda contiene el resultado del enunciado ya interpretado por el operador jurídico], se extraen respectivamente las siguientes **normas [n]** vinculadas con los sustentos de las causales:

**n<sub>1</sub>.** 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 [artículo 2014 del Código Civil].

**n<sub>2</sub>.** La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro [artículo 2016 del Código Civil].

**n<sub>3</sub>.** Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho

---

<sup>10</sup> Principio de buena fe pública registral

artículo 2014.- 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.

Principio de prioridad

Artículo 2016.- La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos

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.

<sup>11</sup> Podemos llamar disposición a todo enunciado perteneciente a una fuente del derecho y reservar el nombre de norma para designar el contenido de sentido de la disposición, su significado, que es una variable dependiente de la interpretación. En este sentido. La disposición constituye el objeto de la actividad interpretativa, y la norma su resultado. Guastini, Riccardo (1999) Estudios sobre la Teoría de la Interpretación jurídica. Instituto de Investigaciones jurídicas de la UNAM, México. Pp. 11.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 3446-2018**  
**UCAYALI**

que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone [artículo 2022 del Código Civil].

**3.3.** Por otro lado, de la lectura de la sentencia recurrida, resulta que han elegido como **premisa normativa**: 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 aquel a quien se opone, contenida en el artículo 2022 del Código Civil; como **premisas fácticas** medulares: determinó que ambas partes ostentan título de propiedad respecto al predio *sub litis*, pero que la demandante es la única que lo tiene inscrito en los Registros Públicos; y **subsumiendo** las premisas fácticas descritas en la norma elegida, estableció que la parte demandante puede oponer un título inscrito frente al título de la parte emplazada que no se encuentra inscrito, declarando fundada la demanda de reivindicación entablada en autos.

**3.4.** Pasando a absolver la denuncia de infracción de  $n_1$ , cabe indicar que esta norma establece la protección al tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, manteniendo su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. En ese sentido, para que el tercero quede protegido de conformidad con la  $n_1$  contenida en el primer párrafo del artículo 2014 del Código Civil, se deben cumplir cuatro requisitos: **i)** se anule, rescinda o resuelva el derecho del otorgante por causas que no consten en los registros; **ii)** debe tener buena fe, esto es, no debe conocer la inexactitud del registro; **iii)** su adquisición tiene que ser a título oneroso; y, **iv)** debe inscribir su derecho, siendo que en ese mismo sentido coincide la doctrina<sup>12</sup>.

Al respecto, en autos se ha determinado que ambas partes del proceso cuentan con título de propiedad respecto al predio *sub-litis*, por lo tanto, el actor no puede invocar la protección establecida en  $n_1$ , dado que dicha protección es aplicable al tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, para que mantenga su adquisición una vez inscrito su derecho, ante la eventualidad de que después se anule,

<sup>12</sup> Avendaño Arana, Francisco, La Fe Registral, En Themis, Revista de Derecho, N°60, 2011-2, Lima-Perú, Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 3446-2018**  
**UCAYALI**

rescinda o resuelva el título del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan; supuesto de hecho distinto a lo determinado en autos, existencia de dos títulos de propiedad incompatibles; en consecuencia,  $n_1$  deviene en inaplicable para determinar si a la empresa demandante le corresponde que le sea restituido el bien *sub-litis* **correspondiendo ser desestimada la denuncia de infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil.**

3.5. En lo que respecta a  $n_2$ , es menester indicar que esta norma contiene el ***principio de prioridad preferente***, principio que establece un orden de prelación o preferencia de los derechos que otorga el registro, es decir, lo que genera es un **rango entre inscripciones**, atendiendo a la primacía de la inscripción en el tiempo, lo cual **presupone inscripciones compatibles**, ello se advierte de la propia exposición de motivos del Código Civil, en tanto, en ella se indica que *“este principio reconoce el principio de prioridad de rango, que es la que se produce respecto de derechos sucesivamente inscritos, con posibilidad de concurrencia registral. En este caso, los derechos no se excluyen, pero si se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción”*<sup>13</sup>.

De la sentencia recurrida se tiene determinada como premisa fáctica que ambas partes ostentan título de propiedad respecto al predio *sub-litis*, teniéndolo inscrito solo la parte demandante, y siendo la propiedad un derecho que no emana del registro (la inscripción de la propiedad es declarativa), por lo que atendiendo a que  $n_2$  contenida en la disposición del artículo 2016 del Código Civil resulta aplicable en el supuesto de **concurrencia de inscripciones compatibles y respecto a derechos que emanan del registro**; por lo tanto, dicha norma no resulta aplicable al caso de autos, **correspondiendo ser desestimada la causal en este extremo.**

3.6. Finalmente, en lo que atañe a la denuncia de infracción de  $n_3$  esta norma contiene el ***principio de prioridad excluyente***, por el cual el adquirente inscrito de un derecho sobre inmueble, lo puede hacer valer frente al tercero con un derecho no inscrito sobre el mismo; norma que corresponde ser **interpretada sistemáticamente** con la contenida en el artículo 1135 del Código Civil, la cual prescribe que cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a

<sup>13</sup> <http://es.scribd.com/doc/31707524/Exposicion-de-Motivos-Oficial-del-Codigo-Civil-Registros-Publicos#scribd>



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 3446-2018**  
**UCAYALI**

quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título conste de documento público o documento de fecha cierta más antigua, norma que establece a la buena fe como primera exigencia y a la cual se añade la inscripción, formando de manera conjunta el primer criterio de prelación (buena fe + inscripción) aplicable entre acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, criterio que de igual modo corresponde ser aplicado a los casos en los cuales no existe un transferente común, ya que, la aplicación aislada de la inscripción como criterio de oponibilidad de derechos sobre inmuebles, contenida en n<sup>3</sup>, puede llevar a dar una prevalencia a la mera inscripción, así ésta se haya realizado con conocimiento de la existencia de otros derechos reales incompatibles con el que se inscribe, siendo que la buena fe es un elemento introducido en nuestro ordenamiento jurídico para evitar la injusticia en el Derecho y preservar los valores morales de nuestra sociedad.

En ese mismo sentido, en la doctrina se señala que: “(...) Parece indubitable **que la buena fe que se le solicita a todo adquirente ex lege, a non domino, debe apoyarse en el cumplimiento de normales cánones de diligencia. Es decir, cuando la buena fe del comprador es consecuencia de que no ha desplegado la diligencia exigible, no es que haya circunstancias que induzcan al excluir razonablemente esa buena fe, sino que, no poniéndose en tela de juicio la creencia del comprador de adquirir del propietario, ni su ignorancia de la otra venta, estas se consideran legalmente insuficientes para conceder la adquisición a non domino (...)** En todo caso, empero, **para la atribución dominial es siempre necesaria la buena fe, cualquiera que sea la formalización jurídica que en cada supuesto de ella sea precisa. Sin la buena fe natural no hay iusta causa traditionis y sin la buena fe excusable no puede haber ninguna adquisición ex lege, a non domino; (...) la buena fe que siempre se reclama, sean cuales fueren las circunstancias de cada caso particular (...)** debe ser recabada de circunstancias o indicios inequívocos, pues el ordenamiento ordena siempre su presunción, debe ser inferida de tales asomos o atisbos la mala fe (...)”<sup>14</sup> .

---

<sup>14</sup> Rubio Garrido, Tomás, La Doble Venta y la Doble Disposición, José María Bosch Editor S.A. , Barcelona 1994, pág. 65, 69 , 71 y 72



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 3446-2018**  
**UCAYALI**

Ahora bien, resulta que la recurrida en cuanto a la buena fe ha señalado que la compra del predio en *litis* realizada por la Empresa demandante, fue a las personas que en el Registro Público aparecían como propietarios y que como consecuencia de ello es de presumirse que no hubo mala fe. Lo cual evidencia que ha realizado una interpretación restrictiva de lo que se entiende por un actuar de buena fe, limitándola a que se haya adquirido de persona que en el Registro aparece como propietario [buena fe registral], cuando pueden existir otras circunstancias extra registrales que pueden poner en tela de juicio su ignorancia respecto a la existencia de otras ventas anteriores a su adquisición; interpretación restrictiva que ha llevado a la recurrida a determinar que la demandante es una adquirente de buena fe que registrando su derecho y que en razón de dicha inscripción tiene derecho a que se le restituya los predios materia de la demanda, sin considerar la posibilidad de existencia de circunstancias extra registrales que pueden poner en tela de juicio su ignorancia respecto a la existencia de la compra venta a favor de la parte demandada; en consecuencia, resulta que la instancia de mérito ha incurrido en interpretación errónea de **n.º 4** contenida en el artículo 2022 del Código Civil, concordada con el artículo 1135 del Código Civil, **correspondiendo estimar dicha infracción de derecho material.**

**Cuarto. Actuación en sede de instancia**

**4.1.** De conformidad a lo previsto en el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, al resultar fundado el recurso de casación por infracción de la norma contenida en el artículo 2022 del Código Civil, concordada con el artículo 1135 del Código Civil, corresponde casar la sentencia de vista y actuar en sede de instancia, resolviendo la causa.

**4.2.** Se aprecia que el órgano jurisdiccional de primera instancia ha determinado las siguientes **premisas fácticas [pf]**, consistente en las proposiciones fácticas comprobadas determinadas tras la valoración probatoria:

**pf<sub>1</sub>.** La demandante Empresa International Oil Company Of The Peru Sociedad Anónima Cerrada adquirió los fundos "Lidia Antonia" y "Lidia Antonia II", mediante Escrituras Públicas N° 501 y N° 500 celebrada ambas con fecha **seis de marzo de dos mil doce e**



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 3446-2018**  
**UCAYALI**

**inscrita el quince de marzo de dos mil doce**, en las Partidas N° 40001543 y N°40009134.

**pf<sub>2</sub>**. Ningún representante legal de la demandante se apersonó a los predios materia de *litis* para indagar sobre la persona que los poseía antes de realizar la compra venta sobre los predios *sub-judice*.

**pf<sub>3</sub>**. La situación de la empresa demandante respecto de los fundos no es la de un propietario que encontrándose poseyendo los predios fue despojado de su posesión por parte de la demandada, **sino que se trata de un propietario que nunca ejerció la posesión**.

**pf<sub>4</sub>**. En **ninguna de las escrituras públicas se hace mención alguna sobre acto de entrega de los predios** por parte de la sucesión como consecuencia de la compra venta realizada.

**pf<sub>5</sub>**. **Los predios no eran poseídos por las personas que le vendieron el bien (sucesión conformada por Isabel, Jomber Oswaldo, Deldid Rosario, Floris Hortencia, Pedro Antonio y, Guillermo Torres Alvis)**, ya que de la parte introductoria de las escrituras públicas de compra venta de fecha seis de marzo de dos mil doce, mediante las cuales la demandante adquiere los predios se advierte que ninguno de los integrantes de la sucesión vendedora, declara domiciliar en los predios materia de *litis*, sino que señalan domicilios ubicados en distritos distintos al de Campo Verde donde se ubican los predios, tales como el distrito de Calleria, distrito de Contamana e incluso hasta en la ciudad de Lima.

**pf<sub>6</sub>**. **La no vivencia de la sucesión vendedora sobre los predios que enajenaron a la demandante**, se corrobora además observando la copia de la demanda de sucesión intestada presentada a favor de los aludidos con fecha trece de junio de dos mil once, ya que de su tenor se advierte que ninguno de los aludidos tiene como domicilio en los fundos "Lidia Antonia" y "Lidia Antonia II", ubicados en el distrito de Campo Verde, sino que como sus domicilios se señala en Pucallpa, distrito de Neshuya y, Caserío Santa Cruz Rio Ucayali,



**SENTENCIA  
CASACIÓN Nº 3446-2018  
UCAYALI**

todo esto pues prueba que la sucesión vendedora con anterioridad al momento en que enajenaron los predios a favor de la demandante ni en el momento de celebración de dichos actos, no poseían materialmente los predios *sublitis*.

pf7. Cuando la demandante compró los predios, estos se encontraban poseídos por la demandada y sus hijos, siendo que por ello la actora procede a demandarla para que le restituya la posesión de los predios, hecho que incluso se desprende con meridiana claridad observando el fundamento 3.4, de la demanda, donde se afirma; "*Sin embargo hasta la fecha no podemos utilizar, ni usar nuestra propiedad, por lo que acudimos al Poder Judicial en busca de tutela efectiva y judicialmente se ordene la restitución de los terrenos demandados*".

pf8. Posesión de la demandada que incluso ha sido apreciada *in situ* por parte del juzgado, conforme se desprende del acta de inspección judicial de fecha nueve de julio de dos mil trece, donde se evidencia su posesión, su vivienda y otras construcciones utilizados para gallinero y para encerrar reses y sacarles leche, consiguientemente puede concluirse que está acreditado que la parte demandada poseía el bien desde mucho tiempo atrás de que la demandante comprara los predios materia de *litis*.

pf9. La parte demandante, en su escrito de fojas ciento veintiocho a ciento cuarenta y cinco, **señala que celebró la compra venta en base a la fe pública registral**, ya que adquirió los derechos de quienes en el registro aparecían con facultades para realizarlo y, los inmuebles se encontraban libres de toda carga, gravamen, derecho real de garantía, medida judicial o extrajudicial y en general de todo acto que impida, limite o prive la libre disponibilidad del derecho.

pf10. Guillermo Torres Gonzales mediante contrato de compra venta de fecha once de marzo de dos mil cuatro, enajenó los fundos *sublitis* a favor de la demandada Elva Trujillo Silva y su esposo Orlando Torres Alvis.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 3446-2018**  
**UCAYALI**

**pf**<sub>11</sub>. Guillermo Torres Gonzales falleció con fecha cuatro de diciembre de dos mil cuatro.

**pf**<sub>12</sub>. El documento que sustenta el derecho de la parte demandada ha sido presentado en copia certificada por Notario, señalándose en la certificación que la copia fotostática es fiel reproducción "de su original" que ha tenido a la vista el notario, vale decir no se trata de una certificación de otra copia, sino del original, lo que revela la existencia del documento original que ampara el derecho de la parte emplazada.

**pf**<sub>13</sub>. La Gobernadora del distrito de Campo Verde Mayte Ríos Ruiz mediante oficio de fecha veintitrés de abril de dos mil trece ha informado al juzgado que dicho documento original fue entregado por el gobernador Cesar Rodríguez Silva el dieciocho de julio de dos mil once a la demandada Elva Trujillo Silva.

**4.3.** La sentencia apelada evaluando el comportamiento de la demandante en relación a su adquisición de los fundos "Lidia Antonia" y "Lidia Antonia II", en base a las premisas fácticas descritas precedentemente, estableció esencialmente que **esta conocía la inexactitud del registro o cuando menos estaba en condiciones razonables de no desconocerla**, ya que con un mínimo de diligencia podía haber constatado que los predios que pretendía adquirir no eran poseídos por las personas que en el registro aparecían con facultades para enajenarlos, sino por persona distinta a ellos, precisando que dicha diligencia se imponía además teniéndose en cuenta la importancia económica de los bienes inmuebles que iba a comprar y los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios, lo cual impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y, principalmente quien o quienes detentan la posesión de los mismos y bajo que títulos.

Precisa la apelada que si la empresa demandante hubiera tenido el mínimo de diligencia en la adquisición de los predios *sub litis*, antes de realizar la compra previamente por medio de sus representantes legales se hubiera apersonado al lugar donde se ubican estos, lo cual le hubiera permitido apreciar objetivamente que los fundos "Lidia Antonia" y "Lidia Antonia II" no eran poseídos por las personas que



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 3446-2018**  
**UCAYALI**

en el registro aparecían con facultades para enajenarlo, sino por tercera persona, en este caso por la demandada, que este mínimo de diligencia también les hubiera permitido a los representantes legales de la empresa de inquirir o preguntar a la demandada (quien se encontraba poseyendo los predios) bajo que condición o título poseía los predios, ante cuya pregunta obviamente esta les hubiera informado sobre los derechos que le asisten para poseerlos, en este caso hubieran tenido conocimiento de la existencia del contrato de compra venta de fecha once de marzo de dos mil cuatro. Además indica que **la adquisición realizada por la demandante se hizo, por lo menos con negligencia grave o inexcusable**, pues si bien compró los predios sabiendo que estaban poseídos por la demandada y aun así decidió realizar la compra para luego escudarse en el principio de la fe pública registral y/o realizó la compra sin haber realizado las mínimas diligencias de indagación ordinaria sobre la situación jurídica y fáctica de los inmuebles materia de *litis*, empero en uno y otro caso, su proceder ha sido de mala fe.

**4.4.** De lo anotado resulta que la sentencia de primera instancia ha realizado una interpretación correcta de lo que se entiende por una adquisición de buena fe, no limitándola a que se haya realizado con la persona que en el Registro como propietario aparece, sino incluyendo el análisis de otras circunstancias extra registrales que pueden poner en tela de juicio su ignorancia respecto a la existencia de otras ventas anteriores a su adquisición; interpretación que la ha llevado a establecer que la demandante conocía la inexactitud del registro o cuando menos estaba en condiciones razonables de no desconocerla, añadiendo que la adquisición realizada por la demandante se hizo, por lo menos con negligencia grave o inexcusable. Concluyendo la sentencia de primera instancia que habiendo quedado demostrado que la demandante no actuó de buena fe, debe aplicarse el segundo criterio, esto es, el comprador con título más antiguo que sea de fecha cierta, determinando que ello en este caso corresponde a la parte demandada — **pf<sub>12</sub>** y **pf<sub>13</sub>**— y no a la parte actora —**pf<sub>1</sub>**—; por correlato, trasciende que el Juez de la demanda ha interpretado correctamente **n<sub>4</sub>** contenida en el artículo 2022 del Código Civil, concordada con el artículo 1135 del Código Civil, **correspondiendo confirmar la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda de autos.**

**III. Decisión**



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 3446-2018**  
**UCAYALI**

Por estas consideraciones; y estando a lo establecido por el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N°29364; **NUESTRO VOTO** es porque se declare **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Elva Trujillo Silva viuda de Torres**, con fecha once de julio de dos mil diecisiete, obrante a fojas quinientos cincuenta y cinco del expediente principal; en consecuencia, es porque **SE CASE** la sentencia de vista contenida en la resolución número quince, de fecha quince de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas quinientos veintiocho, emitida por la Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, y **actuando en sede instancia SE CONFIRME** la sentencia apelada contenida en la resolución número treinta y tres de fecha doce de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos cincuenta y seis, que declaró **infundada** la demanda con lo demás que contiene; en los seguidos por International Oil Company Of The Perú Sociedad Anónima Cerrada contra Elvia Trujillo Silva viuda de Torres, sobre reivindicación; **SE DISPONGA** la publicación del texto de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley; y se devuelva.  
**Jueza Suprema ponente: Rueda Fernández.**

**S.S.**

**ARIAS LAZARTE**

**RUEDA FERNÁNDEZ**

**TOLEDO TORIBIO**

*Mat/jps*

**La Secretaria de la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, CERTIFICA:** el voto suscrito por los señores Jueces Supremos Arias Lazarte, Rueda Fernández y Toledo Toribio, dejado oportunamente en relatoría en cumplimiento a lo establecido en el artículo 149 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, el mismo que obra de fojas doscientos quince a doscientos treinta y dos del presente cuaderno de casación.