



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

**CASACIÓN NRO. 5140-2018
LIMA
REIVINDICACIÓN**

Por medio de la reivindicación, el propietario reclama la entrega del bien cuando este se halla en posesión de un tercero sin título alguno. Tiene como requisitos: (i) la calidad de propietario; (ii) la posesión injustificada del demandado; y, (iii) la identidad de la cosa objeto de la acción. Se trata de requisitos concurrentes, de modo que la ausencia de uno de ellos impide la restitución del bien.

Lima, veintiséis de agosto de dos mil veintiuno.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número 5140-2018, en audiencia pública de la fecha; y producida la votación correspondiente, conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial; emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada **Karen Luciano Esteban**, obrante a fojas seiscientos noventa y ocho, contra la sentencia de vista de fecha nueve de agosto de dos mil dieciocho obrante a fojas seiscientos ochenta y tres, que **confirma** la sentencia apelada de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecisiete obrante a fojas seiscientos treinta y dos, que declaró **fundada** la demanda; en consecuencia, se ordena a la demandada restituya a favor de los demandantes los inmuebles de un área de 5.70 m² cada uno, ubicados en el primer nivel del Jirón Francisco Moreno N°946, tiendas N°14 y N°16, distrito de Surquillo, Lima.

II. ANTECEDENTES.

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:



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

**CASACIÓN NRO. 5140-2018
LIMA
REIVINDICACIÓN**

1. DEMANDA.

Por escrito postulatorio obrante a fojas veintisiete, **Lucio Ortiz Boza y María Zulema Ruiz Barboza** interpusieron demanda contra **Karen Luciano Esteban**, solicitando la reivindicación respecto a los inmuebles que tienen un área de 5.70 mt², cada uno ubicado en el Primer Nivel del primer piso del Jr. Francisco Moreno N° 946 tiendas N° 14 y N° 16, distrito de Surquillo, adquirido mediante escritura pública del veintiuno de setiembre de dos mil nueve e inscrito en la Partida Registral N° 49056170 del registro de propiedad inmueble, Lima y Callao Asiento C00001. Funda su pretensión en lo siguiente: **1)** Que son propietarios exclusivos del inmueble ubicado en el Jirón Francisco Moreno números 946 y 956, distrito de Surquillo, al haberlo adquirido de su anterior propietario Constructora Franma S.A. por escritura pública del veintiuno de setiembre de dos mil nueve obrante a fojas cinco, encontrándose registrado en la Partida número 49056170 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao con fecha veintiocho de setiembre de dos mil nueve obrante a fojas diecisiete; y, **2)** El precio de compra fue de doscientos treinta mil dólares (US\$ 230.000.00), asimismo el inmueble *sub litis* consta de 3 pisos, en el primero de ellos tiene 22 tiendas

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Mediante escrito de fojas doscientos sesenta y uno, **Karen Luciano Esteban**, contesta la demanda, alegando que: **1)** La propiedad inmueble materia de reivindicación, se encuentra también en un estado de *litis* por mejor derecho de propiedad por la parte demandada mediante Expediente N° 22472-2010-0-1801- JR-CI-03 y Expediente N° 21784-2010-0-1801-JR-CI-38 donde demuestra fehacientemente, que es única y exclusiva propietaria de las tiendas N° 14 y 16; **2)** Precisa que primigeniamente mediante escritura



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

**CASACIÓN NRO. 5140-2018
LIMA
REIVINDICACIÓN**

pública de compra venta de fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa y ocho obrante a fojas doscientos cuatro, Constructora G.K. Omega S.A transfiere el inmueble a favor de Constructora Franma S.A con derecho inscrito en Registros Públicos con fecha catorce de setiembre de mil novecientos noventa y ocho obrante a fojas once; y, **3)** La tienda N° 14 lo adquirió mediante compra venta de fecha veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y nueve obrante a fojas doscientos veintitrés realizado con Constructora G.K. Omega S.A., por lo cual tiene la posesión durante doce años en forma pacífica y pública; asimismo mediante compra venta de fecha diecisiete de agosto de dos mil uno obrante a fojas doscientos nueve adquirió la tienda N° 16 de su anterior propietario la Constructora Franma S.A. durante nueve años, no obstante ello, la referida Constructora Franma mediante escritura pública del veintiuno de setiembre de dos mil nueve obrante a fojas cinco transfiere sus derechos y acciones, incluyendo la propiedad de la parte demandada a favor de los demandantes.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Mediante resolución N° 37 de fecha nueve de diciembre de dos mil quince obrante a fojas quinientos ochenta y cuatro se ha establecido como punto controvertido: ***“a) Determinar si la galería sito en Jr. Francisco Moreno N° 946 -856 tiendas N° 14 y N° 16 , Distrito de Surquillo, Lima inscrito en la partida N° 49056170 del registro de propiedad inmueble de Lima es de propiedad de los demandantes; b) Determinar si las compra ventas privadas y sin fecha cierta de los demandados respecto a los Stands N° 14 y 16 de la Galería antes referida, son oponibles frente a la compra venta inscrito de los demandantes; y, c) Determinar si corresponde la restitución de los Stands N° 14 y 16 a los demandantes por ser propietarios de la Galería y consecuentemente de todos los Stands que la conforman.”***



4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecisiete obrante a fojas seiscientos treinta y dos, declaró **fundada** la demandada; en consecuencia, se ordena a la demandada restituya a favor de los demandantes los inmuebles de un área de 5.70 m2 cada uno, ubicados en el primer nivel del Jirón Francisco Moreno N° 946, tiendas N° 14 y N° 16, distrito de Surquillo, Lima, tras considerar:

1) Que el demandante ha acreditado tener la titularidad de la integridad del inmueble conformado por tres pisos y azotea, conforme a la escritura pública del veintiuno de setiembre de dos mil nueve, inscrito en la Partida Registral N° 49056170, cuyas dos tiendas citadas 14 y 16, son materia de la demanda de reivindicación, mientras la demandada por su parte, adjunta como medio probatorio para sustentar su derecho de propiedad: *i)* Un contrato de compra venta a su favor fechado el diecisiete de agosto de dos mil uno, respecto de la tienda dieciséis, adjuntando para acreditarlo, fotocopia legalizada de fecha del once de abril de dos mil once (en la misma aparece como vendedor Constructora Franma SA); y *ii)* Un contrato de compra venta a su favor fechado el veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y nueve, respecto de la tienda 14, adjuntando para acreditarlo, fotocopia legalizada de fecha del once de abril de dos mil once (en la misma aparece como vendedor Constructora GK Omega SA); **2)** Como se observa, la fecha que se puede atribuir como cierta, respecto de esos contratos, es el once de abril de dos mil once, es decir de una fecha muy posterior a la adquisición del demandante, acreditada con la escritura pública del veintiuno de setiembre de dos mil nueve, inscrita en los Registros Públicos, inscripción que no ha sido rectificadas judicialmente o declarada nula o cancelada, por lo cual



conserva su validez legal. Las copias legalizadas citadas, del once de abril de dos mil once, son asimismo de una fecha posterior a la interposición de la demanda, esto es, el veinticinco de marzo de dos mil diez. Por lo cual las citadas fotocopias legalizadas, no forman convicción en este Despacho a favor de la emplazada; y, **3)** Con relación a los demás medios probatorios ofrecidos por la demandada, incluyendo los actuados judiciales, ninguno de ellos establece la titularidad de la propiedad a favor de la demandada, ni tampoco contribuye a sustentar su alegado derecho.

5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

Mediante escrito obrante a fojas seiscientos cuarenta y uno, la demandada **Karen Luciano Esteban**, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que: **1)** En el caso de autos se le ha negado ejercer su derecho de defensa y hacer uso de la palabra conforme a lo establecido en el artículo 289 inciso 5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que si bien es cierto la resolución número 39 ordena poner en despacho para sentenciar, también es cierto que no pone los autos a consideración de las partes para presentar los alegatos orales y escritos conforme lo establece la ley, privándolos de esta manera de su derecho constitucional a la defensa; **2)** Se ha tenido una actitud parcializada con los demandados, en la sentencia solo se hace una transcripción y pobre análisis de los artículos del Código Civil, habiéndose compulsado solo su contrato privado de adquisición de los predios materia de *litis*, comparándolos con la escritura pública que tienen los actuales propietarios de mala fe. Faltando a la verdad se ha considerado antojadizamente que los demandantes tienen la titularidad de la totalidad del inmueble, por el hecho de encontrarse inscrito en la Partida Registral número 49056170 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, soslayándose abusivamente la



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

**CASACIÓN NRO. 5140-2018
LIMA
REIVINDICACIÓN**

existencia de dos procesos judiciales que vienen siendo ventilados sobre mejor derecho de propiedad; y, **3)** El contrato de compra venta de la tienda número 16 tiene como fecha el diecisiete de agosto de dos mil uno, es decir, ocho largos años antes de la transferencia por Constructora Franma S.A. que igualmente el stand 14 tiene once años en su posesión y lo administra como propietaria, antes que los demandantes pretendan apropiarse a través de una evidente simulación de acto jurídico.

6. SENTENCIA DE VISTA.

Los Jueces Superiores de la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, expiden el auto de vista de fecha nueve de agosto de dos mil dieciocho obrante a fojas seiscientos ochenta y tres, que **confirma** la sentencia apelada de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecisiete obrante a fojas seiscientos treinta y dos, que declaró **fundada** la demanda; en consecuencia, se ordena a la demandada restituya a favor de los demandantes los inmuebles de un área de 5.70 m² cada uno, ubicados en el primer nivel del Jirón Francisco Moreno N° 946, tiendas N° 14 y N° 16, dis trito de Surquillo, Lima, por los siguientes fundamentos: **1)** Que el título de propiedad que ostentan los demandantes se encuentra amparado registralmente, mientras que el de la parte demandada se encuentra sustentado en contratos privados y en la posesión del bien señalando estos últimos además que la compra venta efectuada por los demandantes ha sido de mala fe; **2)** De la prueba adjuntada por la parte recurrente se puede advertir que esta se encuentra referida a la mala fe y malas actuaciones incurrida por las empresas que fueron las anteriores propietarias del bien (Constructora Franma S.A. y Constructora CK Omega S.A.), más en forma alguna han podido sustentar que la parte accionante tuviera conocimiento de las discrepancias suscitadas entre aquellos; **3)** Resulta importante



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

**CASACIÓN NRO. 5140-2018
LIMA
REIVINDICACIÓN**

señalar que en la Casación N° 2775-2013 del veinte de marzo de dos mil catorce obrante a fojas seiscientos dieciocho expedida por la Sala Civil Permanente, en el proceso de nulidad de acto jurídico referido al contrato de compra venta del veintiuno de setiembre de dos mil nueve, celebrado por Constructora Franma S.A. como vendedora y Luis Ortiz Boza y María Zulema Ruiz Barboza como compradores respecto al inmueble ubicado con frente a la Calle Francisco Moreno Número 946, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 49056170 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima se concluyó que no se encontraba acreditada la alegada ilicitud y simulación respecto al citado negocio jurídico (que es el que sustenta la propiedad invocada por los demandantes); **4)** En tal medida, absolviendo las alegaciones esgrimidas por la parte recurrente no pueden ser estimadas, en tanto la parte demandante ha sustentado su derecho propiedad en un título inscrito registralmente amparado en la buena fe pública registral consagrada en el artículo 2014 del Código Civil, lo que no ha podido ser refutado con medio probatorio alguno de parte de la recurrente, en tanto las objeciones se encuentran orientadas a cuestionar la adquisición de Constructora Franma S.A; **5)** En lo que respecta a los cuestionamientos al debido proceso, contenidos en los puntos alegados *i) ii)*, objetando que no se le haya permitido realizar el informe oral en primera instancia; de los autos se advierte que por resolución número 39 de fecha treinta y uno de enero de dos mil diecisiete obrante a fojas seiscientos veintisiete se dispuso que ingresen los autos para sentenciar, lo que fue notificado a las partes según se corrobora de los cargos de notificación obrantes de fojas seiscientos veintinueve al seiscientos treinta y uno. Con relación a ello, no se advierte que la parte recurrente hubiera solicitado el uso de la palabra a efecto de informar oralmente ante el *a quo* de ahí que mal se puede pretender vulneración a su derecho de defensa,



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

**CASACIÓN NRO. 5140-2018
LIMA
REIVINDICACIÓN**

teniendo en cuenta que el informe oral se efectúa en la audiencia de pruebas correspondiente y con posterioridad a ello, de considerarse pertinente debe ser expresamente solicitado. Asimismo, resulta importante resaltar que, con relación a los otros procesos seguidos entre las mismas partes sobre mejor derecho de propiedad, no se ha acreditado que exista un pronunciamiento firme al respecto.

III. RECURSO DE CASACIÓN.

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha tres de mayo de dos mil diecinueve obrante a fojas cuarenta y tres del cuaderno de casación, ha declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Karen Luciano Esteban**, por las siguientes causales:

A) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú y artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil. Señala que la sentencia de vista contiene una motivación aparente y afecta el debido proceso, pues al reconocer la omisión de los informes orales de las partes no toma en consideración que, si bien es cierto mediante resolución N° 39 se ordena poner en despacho para sentenciar, también lo es que no se pone los autos a consideración de las partes para presentar alegatos orales y escritos conforme lo establece la ley, privándolos de esta manera de su derecho de defensa. Tampoco se ha tomado en consideración la existencia de dos procesos sobre mejor derecho de propiedad seguidos contra los demandantes, respecto de los stands 14 y 16 que son objeto de la presente controversia, en los Expedientes No 21784-2010-0-1801-JR-CI y 22472-2010-0-1801-JR-CI-03, ello pese a los numerosos medios probatorios aportados con la contestación de demanda. Asimismo, tanto el juzgado como la Sala Superior han soslayado la existencia de la



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

**CASACIÓN NRO. 5140-2018
LIMA
REIVINDICACIÓN**

escritura pública de compraventa de la propiedad inmueble *sub litis* a favor de Constructora GK Omega Sociedad Anónima del veinte de agosto de mil novecientos noventa y nueve, siendo ello así, la compraventa a favor de los demandantes y su inscripción resultan nulas, ostentando la recurrente el mejor derecho de propiedad, al haber adquirido la propiedad de los inmuebles de sus verdaderos propietarios con once años de anterioridad que los ahora demandantes.

De otro lado, indica que no se ha considerado la declaración del último gerente general de Constructora Franma Sociedad Anónima que apareja la demanda como prueba N° 5, donde menciona que su empresa reconoce los contratos de compraventa suscritos por Constructora GK Omega Sociedad Anónima; tampoco se ha compulsado la declaración del apoderado de la primera de las mencionadas empresas, al haberse declarado la improcedencia de la incorporación al proceso de ambas empresas, quien ha señalado en otros procesos de igual trascendencia que Franma no solo ha consentido las transferencias de Constructora GK Omega a terceros ahora propietarios sin título, sino además que se trataba de los mismos funcionarios e inmuebles, pero con razones sociales distintas, que luego fueron transferidos de mala fe a los actores. Así también, no sustenta el cumplimiento de lo establecido en el artículo 1135 del Código Civil, puesto que se ha acreditado que la recurrente cuenta con título más antiguo, estando actualmente cuestionada la titularidad de los demandantes en los mencionados procesos de mejor derecho de propiedad, sustentando su irregular decisión en casaciones no vinculantes.

- B) Infracción normativa del artículo 1135 del Código Civil.**
Señala que la interpretación de la Sala Superior se contradice,



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

**CASACIÓN NRO. 5140-2018
LIMA
REIVINDICACIÓN**

por cuanto la hipótesis fáctica del presente caso se subsume en la norma aludida, no como pretende la segunda instancia, sino porque la recurrente adquirió el stand 14 por contrato del veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y nueve, otorgado por Constructora GK Omega, quien a su vez lo había comprado de Constructora Franma, según minuta del cuatro de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, elevada a escritura pública el veinte de agosto de mil novecientos noventa y nueve. En consecuencia, el último titular registral del predio matriz era Franma, quien aprovechó la circunstancia que la transferencia a favor de la recurrente no estaba inscrita para vender todo el predio matriz a favor de los actores, mediante escritura pública del veintiuno de septiembre de dos mil nueve, lo cual viene ventilando en los procesos antes indicados sobre mejor derecho de propiedad. Siendo ello así, el Colegiado Superior estaría resolviendo una demanda de reivindicación cuando aún no se ha determinado quien resulta propietaria de los predios en litigio, colisionando además con lo dispuesto en el inciso 2, del artículo 139, de la Constitución, según el cual, ninguna persona puede avocarse a causa pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones.

Finalmente, señala que este caso enfrenta al comprador no inscrito contra el comprador inscrito que derivan de causante remoto común, pero tal disputa se resuelve a favor de la inscripción siempre que exista buena fe, lo que no ocurre en el caso concreto, puesto que los actores conocían de la existencia de otros propietarios, lo cual se reafirma con la posesión que la demandada ejercía desde hace diez años, situación que no podía desconocer el nuevo adquirente; en consecuencia, la mala fe del comprador inscrito hace que decaiga la protección registral, siendo el primer comprador quien adquirió el derecho de



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

**CASACIÓN NRO. 5140-2018
LIMA
REIVINDICACIÓN**

conformidad con el artículo 949 del Código Civil, mientras que el segundo comprador no adquirió nada, ya que su vendedor era un *non domino*.

IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE.

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si se han infringido los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y 1135 del Código Civil.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.

PRIMERO.- Debe de mencionarse preliminarmente, que según lo establecido por el artículo 384 del Código Procesal Civil, el recurso extraordinario de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto, así como, la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, por tanto este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia adicional, en el proceso debe cumplir su deber pronunciándose acerca de los fundamentos del recurso por la causal declarada procedente. Sin embargo, es necesario señalar que para cumplir con la correcta aplicación del derecho objetivo al caso concreto, el juez debe emitir una decisión acorde con una adecuada motivación, esto es, que aquella exprese las razones o justificaciones objetivas que llevan a tomar una determinada decisión, las mismas que no sólo deben provenir del ordenamiento jurídico vigente, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso, por tanto, el juzgador para resolver la controversia debe constatar la presencia de los elementos fácticos necesarios y la valoración conjunta de los medios probatorios. En tal sentido es factible en materia de casación ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han



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

**CASACIÓN NRO. 5140-2018
LIMA
REIVINDICACIÓN**

infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, dentro del cual se encuentra el derecho a la motivación, en cautela del derecho al debido proceso de las partes en litigio; siendo ello así este Tribunal Supremo considera necesario evaluar el recurso de casación desde la perspectiva de la referida garantía.

SEGUNDO.- Atendiendo a lo expuesto, el artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, *la observancia del debido proceso*; el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración¹.

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

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



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

**CASACIÓN NRO. 5140-2018
LIMA
REIVINDICACIÓN**

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

QUINTO.- Asimismo, debe recordarse que la motivación, como expresión escrita de la justificación lógica sobre el que descansa la decisión del juez, solo puede ser calificada como válida si guarda adecuada correspondencia o congruencia con los argumentos esgrimidos por las partes dentro del proceso para sustentar sus posiciones, pues solo de este modo podrá evidenciarse que el derecho de defensa ejercido por ellas ha sido realmente respetado y tenido en cuenta por el órgano jurisdiccional al resolver la controversia. Debe tenerse en cuenta que el derecho a la tutela jurisdiccional, se trata de un derecho de contenido constitucional que en su vertiente subjetiva supone, en términos generales, un derecho a favor de toda persona de acceder de manera directa o a través de representante ante los órganos judiciales, de ejercer sin ninguna interferencia los recursos y medios de defensa que franquea la ley; de obtener una decisión razonablemente fundada en derecho y finalmente, de exigir la plena ejecución de la resolución de fondo obtenida.

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



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

**CASACIÓN NRO. 5140-2018
LIMA
REIVINDICACIÓN**

SEXTO.- En el caso de autos, respecto a la alegación de omisión de informes orales tales circunstancias son cuestiones procesales que deben ser ventiladas al interior mismo del proceso ordinario, como así se produjo mediante resolución número 39 del treinta y uno de enero de dos mil diecisiete, que dispuso se ingresen los autos para sentenciar, asimismo como señala el *Ad quem* “ (...) *con relación a ello, no se advierte que la parte recurrente hubiera solicitado el uso de la palabra a efecto de informar oralmente ante el A quo de ahí que mal se puede pretender vulneración a su derecho de defensa, teniendo en cuenta que el informe oral se efectúa en la audiencia de pruebas correspondiente y con posterioridad a ello, de considerarse pertinente debe ser expresamente solicitado*”, además de cuestionar una serie de medios probatorios que si han sido ponderados por la instancia de mérito, que luego de analizar la causa, han determinado la fundabilidad de la demanda, lo cual la recurrente con la denuncia procesal pretende revertir, provocando una revaloración del material probatorio con la subsecuente modificación de los hechos y así obtener una sentencia que le sea favorable, buscando con ello que la sede casatoria se convierta en una tercera instancia donde se pueda controvertir tales temas, lo cual colisiona con los fines del recurso señalados en el artículo 384 del Código Procesal Civil.

En suma sin ingresar al análisis sobre el fallo emitido y la interpretación de las normas materiales aplicadas por el Colegiado Superior, es necesario indicar que no se observa afectación de los derechos constitucionales invocados, siendo que, al margen que los fundamentos vertidos en la resolución cuestionada resulten compartidos o no en su integridad, estos constituyen motivación suficiente ya que se ha ceñido estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso, respecto de todos los puntos controvertidos, a los medios probatorios aportados al proceso, que



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

**CASACIÓN NRO. 5140-2018
LIMA
REIVINDICACIÓN**

conllevó a la formación del juicio jurisdiccional, ahora bien, el hecho que la decisión sea contraria a los intereses del recurrente no implica la vulneración de los artículos denunciados, por ello, este fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación, pues no se observa vulneración al artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado ni al artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, pues la recurrente ha ejercido su derecho de defensa de manera irrestricta habiendo interpuesto los recursos impugnatorios que la franquea la ley en defensa de sus intereses, por lo que la causal procesal deviene en infundada.

SÉTIMO.- Previamente, debe mencionarse que el derecho de propiedad reconocido constitucionalmente en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado, otorga a su titular (con las reticencias que pueda señalar la ley) la “más amplia utilidad económica” que el ordenamiento permite³. Congruente con ello, el artículo 923 del Código Civil prescribe que: “*La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien...*”. Acorde con esas posibilidades de satisfacción sobre determinado bien, al titular de la propiedad se le otorgan determinados remedios para recuperar su derecho. Uno de ellos es la reivindicación, por medio del cual “*el propietario reclama la entrega del bien cuando este se halla en posesión de un tercero sin título alguno*”⁴. Los requisitos tradicionales de tal instituto están constituidos por la necesidad de acreditar: (i) la calidad de propietario; (ii) la posesión injustificada del demandado; y, (iii) la identidad de la cosa objeto de la acción⁵. Se trata de requisitos

³ LÓPEZ A., MONTÉS, V.L. y Roca. E. Derecho Civil. “*Derechos reales y derecho inmobiliario Registral*”. Tirant lo blanch. Valencia, 2001, pág. 165

⁴ GONZALES BARRÓN, Günter Hernán. “*Derechos Reales*”. Ediciones Legales. Lima, 2010, pág. 340.

⁵ LÓPEZ A., MONTÉS, V.L. y ROCA. E. Derecho Civil. “*Derechos reales y derecho inmobiliario Registral*”. Tirant lo blanch. Valencia, 2001, pág. 191. En similar



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

**CASACIÓN NRO. 5140-2018
LIMA
REIVINDICACIÓN**

concurrentes, de modo que la ausencia de uno de ellos impide la restitución del bien.

OCTAVO.- Se ha denunciado la infracción normativa del artículo 1135 del Código Procesal Civil. Al respecto, el artículo en mención señala: *“Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a 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 sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua”*. De su tenor se puede observar que este artículo norma el supuesto de concurrencia de acreedores de un bien inmueble a quien el mismo deudor se obligó a entregarlo, esto es, un deudor, como sería el propietario del inmueble, lo transfirió a dos o más personas (acreedores), en cuyo caso se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito, o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior, prefiriéndose en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

NOVENO.- Es necesario señalar que cuando el dominio de uno o más bienes es reclamado por dos o más titulares, estamos frente a un conflicto que se circunscribe a saber quién de ellos tiene el mejor derecho de propiedad. Al respecto, nuestra Corte Suprema de Justicia ha sostenido que se da la pretensión de mejor derecho de propiedad cuando un mismo bien es reclamado por dos o más titulares, pero para que ello se dé en propiedad, el origen de cada uno de los títulos en discusión debe estar cabalmente establecido, por un tracto sucesivo adecuado, pues de no existir el tracto

sentido: GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. Derechos reales. Ediciones Legales. Lima, 2010, págs. 340 a 343.



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

**CASACIÓN NRO. 5140-2018
LIMA
REIVINDICACIÓN**

sucesivo no se acredita el mejor derecho de propiedad y por tanto no puede haber concurso alguno, que es la base fáctica para hablar de un mejor derecho de propiedad.

DÉCIMO.- Asimismo, debemos referirnos al artículo 2022 del Código Civil, que establece la preeminencia del derecho de propiedad inscrito en Registros Públicos sobre aquél 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 sus pilares la buena fe con que actúa el usuario de los Registros Públicos.

DÉCIMO PRIMERO.- En dicho contexto tenemos que el artículo 1135 del Código Civil, como se ha mencionado, establece que tratándose de concurrencia de acreedores, se prefiere al que inscribe su derecho con buena fe, cuya información registral confiere derechos *erga omnes*.

DÉCIMO SEGUNDO.- El título de propiedad que ostentan los demandantes está constituido por la escritura pública de compraventa de fecha veintiuno de setiembre de dos mil nueve, quienes adquirieron la propiedad de la edificación – galería ubicada en el Jirón Francisco Moreno 946-956 de su anterior propietario Constructora Franma Sociedad Anónima, inscrita en la Partida Registral N° 49056170 el veintiocho de setiembre de dos mil nueve, inmueble dentro del cual se encuentran los stands 14 y 16 materia de reivindicación; de otro lado tenemos que el título de propiedad que ostenta la recurrente se sustenta respecto a la tienda 16, en el contrato de compra venta celebrado con Constructora Franma S.A.



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

**CASACIÓN NRO. 5140-2018
LIMA
REIVINDICACIÓN**

del diecisiete de agosto de dos mil uno obrante a fojas doscientos nueve; y respecto a la tienda 14 sustenta su derecho en el contrato de compra venta celebrado con la empresa Constructora CK Omega S.A. el veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y nueve obrante a fojas doscientos veintitrés.

DÉCIMO TERCERO.- Al respecto, los títulos de la recurrente no pueden ser oponibles a la de los demandantes, pues los contratos mencionados, adquirieron fecha cierta recién el once de abril de dos mil once, obrante a fojas doscientos nueve y doscientos veintitrés, además con relación al stand 16 este fue adquirido según refiere la impugnante, el diecisiete de agosto de dos mil uno, fecha muy posterior a la adquisición de los demandantes que aparece inscrito en Registros Públicos el veintiocho de setiembre de dos mil nueve, por lo que tiene fecha más antigua que la demandada; y con relación a la adquisición del stand 14, que refiere se realizó el veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y nueve, adquirido de la Constructora CK Omega S.A., del estudio de la Ficha Registral N° 49056170, del asiento C-2 dicha constructora ya no era propietaria de ese stand, pues aparece como propietario desde el catorce de setiembre de mil novecientos noventa y ocho a la Empresa Franma S.A. (fojas once); siendo que el derecho de los demandantes prevalece sobre el de la recurrente, más aún, si la demanda fue interpuesta el veinticinco de marzo de dos mil diez, fecha anterior a la legalización de los contratos de la recurrente, no permitiendo formar convicción de la titularidad del bien sub materia de la emplazada; siendo ello así, se establece un tracto sucesivo respecto a la propiedad que favorece a los demandantes y que descarta la propiedad de la demandada, fundamento esencial para que prospere la demanda de reivindicación, tal como lo han sostenido las instancias de mérito en las sentencias de mérito.



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

**CASACIÓN NRO. 5140-2018
LIMA
REIVINDICACIÓN**

DÉCIMO CUARTO.- Respecto a la buena fe, se advierte que conforme a los principios de publicidad, legitimación y fe pública registral, recogidos en los artículos 2012, 2013 y 2014 del Código Civil, se presume cierto el contenido de las inscripciones y producen todos sus efectos mientras no sea declarada judicialmente su invalidez, dejándose a salvo el derecho adquirido a título oneroso por el tercero de buena fe, de quienes aparecían en el registro con las facultades para otorgarlo. Sobre el particular, Günter Gonzales Barrón sostiene que *“... La buena fe prevista en el artículo 2014 del Código Civil se refiere siempre al conocimiento extraregistral que pueda tener el tercero con respecto a la realidad jurídica de la finca; y en este sentido, es una cuestión de hecho que puede ser objeto de prueba. En principio, se presume la buena fe del tercero inscrito, pero esa situación puede ser desvirtuada con prueba en contrario convincente y definitiva...”*⁶. Asimismo, la Exposición de Motivos del Código Civil expresa -en cuanto a la buena fe exigida al tercero registral- que: *“...El tipo de conocimiento que debe tener el adquirente de la inexactitud registral a efectos de señalar su mala fe, debe ser un conocimiento perfecto, directo, probado de un modo concluyente, por mérito de actos realizados por el mismo adquirente o de hechos que forzosamente deben ser conocidos por él, o dicho de otro modo, cuya ignorancia, no es posible sustentar ...”*.

DÉCIMO QUINTO.- La mala fe alegada por la impugnante no ha sido acreditada, pues como se ha referido, la adquisición del stand 16 fue muy anterior de la adquisición de toda la propiedad por parte de los demandantes, y con respecto al stand 14 la compra venta realizada en el año de mil novecientos noventa y nueve cuando ya

⁶ Günter Gonzales Barrón. *“Tratado de Derecho Registral Inmobiliario”*. Lima: 2002, J.E. P.1012.



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

**CASACIÓN NRO. 5140-2018
LIMA
REIVINDICACIÓN**

era propietaria la empresa FRAMNSA desde mil novecientos noventa y ocho, quien le transfiere la propiedad a los actores, no observándose mala fe alguna; más aún, si se puede apreciar de la partida registral que el bien fue adquirido por la suma de doscientos treinta mil dólares americanos (US\$ 230.000.00) habiéndose hipotecado el bien por el Banco de Crédito por motivo de esa compra venta (fojas diecinueve), razón por la cual era de público conocimiento la titularidad de los demandantes, y el tracto sucesivo realizado de manera uniforme con relación a la adquisición de la propiedad, por tal motivo debe desestimarse la denuncia por infracción normativa del artículo 1135 del Código Civil.

VI. DECISIÓN.

Por estos fundamentos de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil:

- A) Declararon INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada Karen Luciano Esteban, obrante a fojas seiscientos noventa y ocho; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha nueve de agosto de dos mil dieciocho, obrante a fojas seiscientos ochenta y tres, que **confirmó** la sentencia apelada de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecisiete obrante a fojas seiscientos treinta y dos, que declaró **fundada** la demanda; en consecuencia, se ordena a la demandada restituya a favor de los demandantes los inmuebles de un área de 5.70 m² cada uno, ubicados en el primer nivel del Jirón Francisco Moreno N°946, tiendas N° 14 y N° 16, distrito de Surquillo, Lima.
- B) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Lucio Ortiz Boza y otra con Karen Luciano



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

**CASACIÓN NRO. 5140-2018
LIMA
REIVINDICACIÓN**

Esteban, sobre reivindicación; y *los devolvieron*. Interviene como ponente el Juez Supremo señor **Salazar Lizárraga**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

RUEDA FERNÁNDEZ

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

EC/sg