



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

**CASACIÓN 5647-2017  
LIMA  
REIVINDICACIÓN**

**SUMILLA:** El derecho de la parte demandante mutó por mandato judicial a favor de José Eusebio Munailla, Gerente de Mucusa Sociedad Anónima en representación de la Compañía Inmobiliaria Santa Anatolia Sociedad Anónima en el proceso judicial sobre obligación de dar suma de dinero y con ello la parte demandada adquirió el inmueble de la mencionada Inmobiliaria por lo que le asiste el derecho a reivindicar.

Lima, dieciséis de agosto  
de dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE**

**LA REPÚBLICA:** Vista la causa número cinco mil seiscientos cuarenta y siete – dos mil diecisiete, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; y, producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

**1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la Sucesión de Manuel Jorge Jiménez Falcón a fojas doscientos noventa y cinco, contra la sentencia de vista de fojas doscientos ochenta y uno, de fecha veintiséis de octubre de dos mil diecisiete, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revocó la sentencia apelada de fojas ciento noventa y seis, de fecha veintiuno de octubre de dos mil dieciséis, que declaró fundada la demanda de Reivindicación; reformándola declara infundada la referida demanda. -----

**2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----**

Por resolución de fecha veintisiete de abril de dos mil dieciocho, corriente a fojas veintiséis del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso de su propósito, por las siguientes causales denunciadas: -----

- a) Infracción normativa del artículo 2 incisos 16 y 23 y del artículo 139 incisos 3 y 14 de la Constitución Política del Perú,** alega que la sentencia de vista en su considerando quinto y sexto indica que lo contenido en los asientos registrales no es exacto a la realidad del derecho de propiedad invocado por la sucesión recurrente pero, sin embargo, el hecho que los demandados hayan adquirido mediante un



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

**CASACIÓN 5647-2017  
LIMA  
REIVINDICACIÓN**

contrato de fecha cierta en el año mil novecientos ochenta y ocho, es a su vez incoherente pues si la empresa inmobiliaria recobró su derecho de propiedad dicho acto no fue inscrito debido que el causante siguió pagando las cuotas de la deuda al llegar a un acuerdo con la inmobiliaria, lo cual en la realidad es lo que se aprecia, la empresa inmobiliaria nunca inscribió su derecho de propiedad pues nuevamente se habían retomado los pagos del precio del bien inmueble de parte de su causante, afectándose el debido proceso y el principio de la razonabilidad, pues como se aprecia el colegiado ha invocado “supuestos” y “hechos inexistentes” y peor aún resuelve de forma irrazonable. Conforme se aprecia del considerando quinto en su segundo párrafo la Sala Superior invoca las copias certificadas de los actuados en un proceso sobre obligación de dar suma de dinero (Expediente número 5713-2014-0), el cual resulta impertinente para resolver la causa además las cuestiones relativas a una obligación de dar suma de dinero no inspiran el contenido de una acción de reivindicación, así mismo no ha sido determinado como “punto controvertido” el análisis, validez o eficacia de lo resuelto en un proceso ajeno a la acción reivindicatoria, en ese sentido se afectó el debido proceso pues si en el presente proceso se hubiera incluido como punto controvertido lo antes señalado las partes hubieran ofrecido material probatorio y contradicción contra la invocación de la obligación contenida en el contrato del causante, pues la sucesión recurrente cuenta con los pagos posteriores a dicho remate pero no fue ofrecido, pues esta cuestión nunca fue determinada en la *litis*. -----

- b) Infracción normativa por inaplicación del artículo 1135 del Código Civil**, indicando que la sentencia de vista en todos sus considerandos inaplica lo establecido en el referido artículo al no amparar la pretensión de reivindicación, toda vez que al tener la sucesión recurrente título de propiedad de fecha más antigua que la parte demandada, debió concedérsele el mejor derecho de propiedad. -----



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

**CASACIÓN 5647-2017  
LIMA  
REIVINDICACIÓN**

- c) **Infracción normativa por inaplicación del artículo 2022 del Código Civil**, respecto a la oponibilidad de derechos reales, indicando que en todo el contenido de la sentencia no se ha resuelto tomando en cuenta lo establecido en dicho artículo, tal como si lo realizó el juzgado especializado. -----

**3. ANTECEDENTES:** -----

Previo a la absolución de las denuncias formuladas por el recurrente, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso: -----

- 3.1** Por escrito que obra de fojas veinte a veinticuatro, la sucesión de Manuel Jorge Jiménez Falcón conformada por Gloria Carmela Estrada Virhuez de Jiménez, Gloria Antuane Jiménez Estrada, Jorge André Jiménez Estrada y Mary Sheila Jiménez Estrada interpone demanda de Reivindicación contra Eusebio Rojas Ayerbe, a fin que se les restituya la posesión del inmueble consistente en el Departamento número 402 de la cuarta planta, con ingreso por la avenida Arequipa número 2060, del distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida número 40515437 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. -----

Manifiesta que el inmueble indicado es de su propiedad, en mérito de haber sido declarados sucesores y herederos de su causante Manuel Jorge Jiménez Falcón, sucesión inscrita en la Partida número 12469880 del Registro de Sucesión Intestada. Señalan que su causante adquirió dicho inmueble mediante contrato de compraventa otorgado por la Compañía Inmobiliaria Santa Anatolia Sociedad Anónima, contenido en la Escritura Pública de fecha siete de enero de mil novecientos setenta y cuatro, la misma que ha sido inscrita en los Registros Públicos. Así también, indica que estando en vida su causante, el emplazado sin contar con título alguno ilegítimamente



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

**CASACIÓN 5647-2017  
LIMA  
REIVINDICACIÓN**

entró en posesión de dicho inmueble, quien desde el año mil novecientos ochenta y ocho, se niega a hacer entrega, y por temor a la salud del demandado su causante no accionó judicialmente contra él. Además precisan que inclusive desde el año mil novecientos setenta y cuatro, su causante se encuentra registrado en la Municipalidad Distrital de Lince, y actualmente ellos se encuentran inscritos en la Municipalidad Distrital de Lince, por lo que siendo propietarios legítimos del bien materia de la demanda solicitan la restitución de dicho inmueble. -----

- 3.2** Mediante sentencia de primera instancia obrante a fojas ciento noventa y seis y siguientes se declaró **fundada** la demanda de fojas veinte a veinticuatro, sobre Reivindicación, interpuesta por la sucesión de Manuel Jorge Jiménez Falcón conformada por Gloria Carmela Estrada Virhuez de Jiménez, Gloria Antuane Jiménez Estrada, Jorge André Jiménez Estrada y Mary Sheila Jiménez Estrada, **basada en los siguientes argumentos:** tenemos que la minuta de compraventa presentada por el demandado, de fecha treinta de enero de mil novecientos ochenta, de fojas treinta y cuatro a treinta y seis, y elevada a Escritura Pública el ocho de julio de mil novecientos ochenta y ocho, se aprecia que constituyen documentos con fecha cierta, de cuyo mérito se aprecia que en la descripción del inmueble se señala que se encuentra independizado y debidamente inscrito en la Ficha número 12971 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, de lo que se colige que el demandado a la celebración de dicho contrato tenía conocimiento de la situación registral del inmueble que adquiriría, pues a la fecha de celebración de dicha compraventa el inmueble se encontraba inscrito a nombre de Manuel Jorge Jiménez Falcón, situación que como lo señala el propio demandado impidió la inscripción de su alegado derecho de propiedad en los Registros Públicos; siendo así constituiría un documento que no tiene suficiente



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

**CASACIÓN 5647-2017  
LIMA  
REIVINDICACIÓN**

mérito para oponerse con preferencia al título que ampara el derecho de la parte demandante, que data de fecha cierta anterior (mil novecientos setenta y cuatro) y debidamente inscrito en los Registros Públicos ese mismo año; en consecuencia, y en virtud del artículo 2022 antes acotado, el acto registrable que primero ingrese en el Registro de Propiedad se antepone con preferencia excluyente y superioridad de rango a cualquier acto registrable que siéndole incompatible no se hubiese presentado al registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior. Que, aun cuando se ha informado que el inmueble *sub litis* se puso en remate en mérito a un proceso de obligación de dar suma de dinero seguido por la Compañía Inmobiliaria Anatolia Sociedad Anónima en contra del causante Manuel Jorge Jiménez Falcón, por incumplimiento de pago del precio de venta de dicho inmueble por parte de dicho causante, lo que ciertamente aparece así de las copias certificadas de piezas procesales del Expediente número 5713-2014 de fojas ciento veintitrés a ciento ochenta y seis, sobre obligación de dar suma de dinero, de donde se aprecia el acta de remate del inmueble de fecha ocho de mayo de mil novecientos setenta y cinco, de fojas ciento cincuenta y ocho – ciento cincuenta y nueve, en la cual se adjudica al postor *José Ausebio Munaila*, gerente de la firma Mucusa Sociedad Anónima, persona muy diferente al demandado, es decir, aun cuando este pretenda por una parte esbozar que su titularidad provendría o se derivaría del remate aludido, en realidad ello no queda probado en autos, pues se trata de otro adquirente mediante remate, e inclusive dicho acto no llegó a inscribirse. -----

- 3.3.** Apelada que fue la sentencia de Primera Instancia esta fue revocada por la Sala Superior y reformándola la declararon infundada, **bajo el amparo de los siguientes argumentos:** De los hechos expuestos, se ha comprobado que el título presentado por la parte demandante, adquirido



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

**CASACIÓN 5647-2017  
LIMA  
REIVINDICACIÓN**

vía sucesión de su causante, Manuel Jorge Jiménez Falcón, no corresponde a la realidad, pues si bien su derecho de propiedad figura inscrito en Registros Públicos, de lo actuado se aprecia que dicho título, mutó por mandato judicial, al adjudicarse el inmueble a favor de José Eusebio Munaila, Gerente de Mucusa Sociedad Anónima, en representación de la Compañía Inmobiliaria Santa Anatolia Sociedad Anónima, como producto de la ejecución del embargo dispuesto en el proceso de obligación de dar suma de dinero, interpuesto por la Inmobiliaria Santa Anatolia Sociedad Anónima contra Manuel Jorge Jiménez Falcón, debido a su incumplimiento en el pago del saldo del precio de la compraventa del inmueble. -----  
-----

**4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----**

**PRIMERO.-** Que, para los efectos del caso, el recurso de casación es un **medio de impugnación extraordinario** que procede contra las decisiones finales emitidas por la Corte Superior en los casos previstos en la ley. Este tipo de reclamación solo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al Derecho aplicado a los hechos establecidos, así como el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. En efecto, se trata de una revisión del Derecho aplicado donde la apreciación probatoria queda excluida<sup>1</sup>.

**SEGUNDO.-** Que, es menester señalar en línea de principio que la parte demandada invoca su derecho de propiedad del bien objeto de *litis* en base a la Escritura Pública de compraventa de fecha ocho de julio de mil novecientos ochenta y ocho, otorgada por la titular de bien Compañía Inmobiliaria Santa Anatolia Sociedad Anónima la misma que lo había readquirido por adjudicación en el proceso judicial de obligación de dar suma de dinero que esta le instauró en su oportunidad a quien en vida fue Manuel Jorge Jiménez Falcón (causante

---

<sup>1</sup> Sánchez- Palacios P (2009). El recurso de casación civil. Editorial Jurista Editores. Pág. 32.



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

**CASACIÓN 5647-2017  
LIMA  
REIVINDICACIÓN**

de los demandantes) y que conforme se advierte de la esquila de observación de fojas ciento ochenta y seis, el demandado no pudo inscribir su derecho; que siendo ello así, la parte demandante a la fecha que falleció el aludido causante ya no tenía la calidad de propietario del inmueble al haber perdido dicho derecho en mérito a lo precedentemente mencionado, en dicho sentido como bien señala la Sala de Vista se advierte una discordancia entre la realidad y lo que figura en el Registro en donde si bien el derecho del causante de la parte demandante quien en vida fue Manuel Jorge Jiménez Falcón figura inscrito, de lo actuado se aprecia que dicho derecho mutó por mandato judicial a favor de José Eusebio Munaila, Gerente de Mucusa Sociedad Anónima en representación de la Compañía Inmobiliaria Santa Anatolia Sociedad Anónima en el proceso judicial sobre obligación de dar suma de dinero debido al incumplimiento en el pago respecto del saldo del precio de la compraventa del inmueble por parte del referido Manuel Jorge Jiménez Falcón. -----

**TERCERO.**- Que, respecto a la causal procesal invocada consistente en **infracción normativa de los incisos 16 y 23 del artículo 2 y artículo 139 incisos 3 y 14 de la Constitución Política del Perú**, argumentada en el sentido que la empresa inmobiliaria, no obstante, recobrar la propiedad del inmueble, nunca inscribió su derecho de propiedad debido a que su causante Manuel Jorge Jiménez Falcón retomó los pagos en mérito a un acuerdo, es menester señalar que ello no ha sido demostrado por la parte recurrente y tampoco corresponde analizarse en esta etapa casatoria más aún si dicho argumento no fue puesto de manifiesto en su demanda y recién invocado a través del presente recurso que nos ocupa. -----

**CUARTO.**- Que, en lo referido a la impertinencia del proceso de obligación de dar suma de dinero para dilucidar la presente *litis*, este Colegiado Supremo advierte que dicho argumento deviene en desestimable toda vez que a través del aludido proceso la Inmobiliaria Santa Anatolia Sociedad Anónima recobró la propiedad del inmueble *sub litis*, proceso que se instauró debido a que el



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

**CASACIÓN 5647-2017  
LIMA  
REIVINDICACIÓN**

causante no cumplió con el pago del saldo del precio del inmueble, y si bien no se incluyó expresamente dicho argumento dentro de los puntos controvertidos, ello no implica que haya sido ajeno a la *litis*, puesto que fue alegado por la demandada en su escrito de contestación a la demanda adjuntándose copias certificadas para acreditar la existencia de dicho proceso y que además fueron solicitadas por el *a quo* mediante Resolución número cinco, obrante a fojas noventa y cuatro, actuación procesal que fue de pleno conocimiento de los demandantes durante el presente proceso, sin afectarse el derecho de los recurrentes de alegar y de probar lo que a su parte estimasen conveniente, por lo tanto no se advierte afectación al derecho al debido proceso. -----

**QUINTO.**- Que, con respecto a la infracción normativa del artículo 1135 del Código Civil, es menester señalar que el mejor derecho de propiedad que se invoca no es objeto de dilucidación en este proceso de reivindicación, únicamente se ha determinado de lo actuado que el derecho de la parte demandante mutó por mandato judicial a favor de José Eusebio Munaila, Gerente de Mucusa Sociedad Anónima, en representación de la Compañía Inmobiliaria Santa Anatolia Sociedad Anónima, en el proceso judicial sobre obligación de dar suma de dinero y con ello la parte demandada adquirió el inmueble de la mencionada inmobiliaria en la forma y circunstancias que se ha precisado precedentemente por lo que le asiste el derecho a reivindicar, igual argumento desestimatorio merece la infracción normativa del artículo 2022 del Código Civil. -----

**5. DECISIÓN:** -----

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Sucesión de Manuel Jorge Jiménez Falcón a fojas doscientos noventa y cinco; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas doscientos ochenta y uno, de fecha veintiséis de octubre de dos mil





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

**CASACIÓN 5647-2017  
LIMA  
REIVINDICACIÓN**

diecisiete, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revocó la sentencia apelada de fojas ciento noventa y seis, de fecha veintiuno de octubre de dos mil dieciséis, que declaró fundada la demanda de Reivindicación; reformándola declara infundada la referida demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Gloria Antuane Jiménez Estrada y otros contra Eusebio Rojas Ayarbe, sobre Reivindicación; y *los devolvieron*. Ponente Señora Ampudia Herrera, Jueza Suprema.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**

Vvl/Gct/Eev