



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°9614-2017**  
**AREQUIPA**

**SUMILLA:** "No es objeto del presente proceso discutir la validez de los títulos sino su oponibilidad frente a terceros interesados, más aún si la citada transferencia de propiedad es el origen de la cadena de transmisión mediante la cual la parte demandada adquirió su título de propiedad sobre el inmueble sub júdice, habiendo el Ad Quem establecido que se encuentra debidamente acreditado que la señora Cirila Delgado Sánchez adquirió el referido inmueble como propio y lo vendió a Ismael Delgado, este a Alfonso Urquiza, este a Eusebia Pérez, quien vendió el bien a los demandados en escritura pública de treinta y uno de julio de dos mil seis".

Lima, dieciocho de octubre  
de dos mil dieciocho.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA  
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.-----**

----

**VISTA:** La causa número nueve mil seiscientos catorce – dos mil diecisiete, con el acompañado; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Walde Jáuregui -Presidente-, Martínez Maraví, Rueda Fernández, Wong Abad y Toledo Toribio; y producida la votación con arreglo a ley; se emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Julián Rolando Hilacondo Fera**, de fecha diecinueve de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas seiscientos cuarenta y ocho, contra la sentencia de vista emitida por la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Camaná de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, de fecha tres de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas seiscientos veintitrés, que **confirmó** la sentencia de primera instancia, de fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas quinientos dieciocho, en los extremos que declara **infundada** la demanda de mejor derecho de propiedad y de reivindicación; y la **revocó** en el extremo que declaró infundada la reconvencción; y, reformándola la declaró **improcedente**; en los seguidos por Benicia Zulema Mogrovejo Palaco contra Luz Fenicia Fernández Rojas y otro, sobre mejor derecho a la posesión y otro.

**II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE**



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°9614-2017**  
**AREQUIPA**

**EL RECURSO DE CASACIÓN:**

Por resolución suprema de fecha cinco de junio de dos mil diecisiete, obrante de fojas ciento veinticuatro del cuadernillo de casación formado ante esta Sala Suprema, se declaró **procedente** el recurso de casación interpuesto por **Julián Rolando Hilacondo Feria**, por las siguientes causales:

**a) Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú;** considerando la observancia del debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, garantías del debido proceso en el acto del juzgamiento, el cual debe ser motivado en base a una correcta interpretación y aplicación de la norma correspondiente, cuyo incumplimiento estaría trasgrediendo el derecho a un juzgamiento justo e imparcial, por ende el derecho a la justicia.

**b) Infracción normativa por aplicación errónea de los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil;** señala que, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes y producir certeza en el juzgador respecto a los puntos controvertidos, debiendo valorarse todos los medios probatorios en forma conjunta, tales como el título de propiedad debidamente inscrito en el Asiento N° C00004 de la Partida Registral N° 04023251 de los Registros Públicos de Arequipa, ofrecida por el recurrente, el tracto sucesivo de dicho título, y la exhibición del título privado de la parte demandada; así como los medios probatorios de la parte demandada, que solo atinan a demostrar la posesión del bien; los cuales no han sido merituados por el colegiado conforme a las normas referidas, al no haber tenido en cuenta y valorado correctamente los mismos, y no otorgar un rango superior al título no inscrito de los demandados, tal como lo hizo el juzgado en primera instancia.

**c) Infracción normativa de los artículos VII del Título Preliminar, 310, 315, 660 y 923 del Código Civil;** precisa que, conforme a los artículos 310 y 315 del Código Civil, deben concurrir ambos esposos para la disposición de un bien social, por lo que en estricta aplicación del artículo VII del Título Preliminar se debe deducir la nulidad de dicha transacción, toda vez que la Sala Superior ha omitido pronunciarse sobre los bienes sociales dentro del matrimonio de Cirila



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 9614-2017**  
**AREQUIPA**

Delgado Sánchez y Rosa Hilario Villarreal Fernández, dando por válida la transmisión del predio denominado “Puca Puca” a Ismael Delgado Sánchez con fecha dieciocho de agosto de dos mil, cuando conforme a la normatividad citada, deben concurrir ambos esposos para la disposición de un bien social.

**d) Infracción normativa por inaplicación de los artículos 2012, 2013 y 2022 del Código Civil, respecto a la compra venta de los demandados**, señalando que la demandante cumplió con inscribir la compra venta de su predio, adquirido a Rosa Hilario Villarreal Fernández, quien figura ante los Registros Públicos como propietario, a diferencia de los demandados que, al momento de adquirir el bien, omitieron indagar quien tenía la facultad de la transferencia del bien, habiendo actuado de mala fe en la compra de predio. En tal sentido, se da por cierto los hechos que aparecen en los referidos títulos, evitando cualquier tipo de cuestionamiento respecto a la información contenida en ellos, hecho que fue omitido por la Sala Superior.

**III. ANTECEDENTES DEL PROCESO:**

**DEMANDA<sup>1</sup>:** Julián Rolando Hilacondo Feria, apoderado de **Benicia Zulema Mogrovejo Palaco** interpone demanda contra Lucio Masías Llerena Ortegala y Luz Fenicia Fernández Rojas, solicitando como primera pretensión principal, se declare el mejor derecho de propiedad del predio agrícola “Puca Puca” de 0.4233 hectáreas, ubicado en el sector Comunidad de Cotahuasi, provincia de La Unión, región Arequipa, inscrita en la Partida N° 04023251 del Registro de la Propiedad Inmueble de la SUNARP N° XII, sede Arequipa; y como segunda pretensión principal, solicita la reivindicación del predio antes mencionado. Como fundamentos de su demanda, sostiene que adquirió el derecho de propiedad del predio antes mencionado a través de escritura pública N° 2251 del doce de junio de dos mil doce, otorgada ante Notario Público Fernando Denis Begazo Delgado, de su anterior propietario Rosa Hilario Villarreal Fernández, propietario registral del bien *sub litis*, por ello, su adquisición fue de buena fe, habiendo inscrito registralmente su derecho. Una vez realizada la compra, la demandante al pretender tomar posesión de dicho predio en calidad de propietaria, se dio con la sorpresa de que el mismo estaba en posesión de los demandados. Ante ello,

<sup>1</sup> Ver fojas 15 del expediente principal.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°9614-2017**  
**AREQUIPA**

les emitió una carta notarial pidiendo la entrega del predio que ocupan indebidamente, dando el plazo de dos días, el cual ha vencido sin pronunciamiento de los demandados.

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**<sup>2</sup>: Los codemandados Lucio Masías Llerena Ortegala y Luz Fenicia Fernández Rojas sostienen que no es verdad que Rosa Hilario Villarreal Fernández haya sido propietario o poseedor del bien sub materia en algún momento, ya que estuvo separado de su esposa Cirila Delgado Sánchez por más de treinta años y como consecuencia de ello, no tenía conocimiento de la existencia de esta propiedad y menos la poseyó en algún momento.

Refieren haber adquirido el bien inmueble materia de *litis*, por escritura pública de fecha treinta y uno de julio de dos mil dieciséis, celebrada con su anterior propietaria, Eusebia Pérez Sánchez, ante notario público de Cotahuasi, Víctor Patiño Paredes, precisa que la minuta de compraventa que originó dicha escritura pública fue elaborada por Julián Rolando Hilacondo Feria (apoderado de la hoy demandante), quien por ética profesional y por decoro, no debió redactar la demanda, ni menos ser el apoderado de la demandante.

El documento de compra venta con el que la vendedora doña Eusebia Pérez Sánchez, demostraba ser la propietaria del bien inmueble denominado “PUCA Puca”, estaba constituido por la escritura pública N° 13529 celebrada con su anterior propietario por ante notario público de Arequipa doctor Taboada Vizcarra y con la posesión pacífica y pública que ostentaba su anterior propietario, Alfonso Urquiza Mogrovejo, durante muchos años, lo que le hizo presumir de manera cierta que dicha propiedad efectivamente era de estas personas, además de la entrega de la posesión que se realizó sin oposición de persona alguna.

Por otro lado, los demandados interponen reconvencción contra los ahora demandantes, pretendiendo el pago de mejoras útiles respecto del bien materia de litis, por el monto de treinta mil soles (S/. 30,000.00); sostienen que, en calidad de propietarios, han adquirido un bien que lo dedican al cultivo de

---

<sup>2</sup> Ver fojas 46 del expediente principal.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°9614-2017**  
**AREQUIPA**

productos de pan llevar y como tal, han realizado trabajos de construcción (cercos) para delimitarlo e impedir que animales de personas extrañas puedan hacer daño a la propiedad y a los cultivos; además de construir andenes y la canalización para llevar el agua hasta dicho predio; lo que ha significado un gasto dinerario que asciende a la suma de treinta mil soles (S/. 30,000.00), que la demandante tendrá que pagar en el caso que su demandante sea declarada fundada.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**<sup>3</sup>: Por sentencia de fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciséis, el Juez Mixto de la Provincia de la Unión – Cotahuasi de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, estableció que la demandante no tuvo buena fe registral, debido a que si bien adquirió de quien aparecía como su propietario registral (Rosa Hilario Villareal Fernández), tenía la obligación de averiguar quién poseía el bien materia de *litis* y en qué calidad, y no solo confiar en el título de propiedad registrado, debiendo el vendedor entregar la posesión del bien al comprador como parte del perfeccionamiento del negocio jurídico; la compradora (ahora demandante) adquirió un inmueble en una provincia lejana a su residencia habitual, de distinta actividad comercial y laboral, solo en base a la información registral, y no averiguó quiénes ostentan la posesión, quedando desvirtuada su buena fe, por lo que se avala la tesis de los demandados que el contrato de compraventa es simulado y premeditado solo para despojarlos de la posesión y propiedad, aprovechando la no inscripción de predio a nombre de ellos.

Asimismo, el Juzgador estableció que los demandados tienen un título de fecha cierta más antigua (casi seis años más antiguo que el de la demandante), en consecuencia, en virtud al 1135 Código Civil, son propietarios con mejor derecho que la demandante y les corresponde la posesión que ahora ostentan, derecho que no es posible otorgar a la demandante. Finalmente, en cuanto a la reconvención sobre el pago de mejoras útiles, propuesta por los demandados, se concluye que al no haberse amparado la demanda de mejor derecho de propiedad y reivindicación, estando a que lo accesorio sigue la suerte del principal, aquella resulta infundada.

---

<sup>3</sup> Ver fojas 518 del expediente principal.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°9614-2017**  
**AREQUIPA**

**SENTENCIA DE VISTA**<sup>4</sup>: Mediante sentencia de vista de fecha tres de abril de dos mil diecisiete, la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Camaná de la Corte Superior de Justicia de Arequipa resolvió confirmar la sentencia de primera instancia, que declaró infundada la demanda de mejor derecho de propiedad del predio “Puca Puca” de 0.4233 hectáreas, inscrito en la Partida N° 04023251 e infundada la demanda de reivindicación; y revocó dicho fallo, en el extremo que declaró infundada la reconvención de pago de mejoras útiles y el pago de costas y costos; y reformándola, declararon improcedente la reconvención de pago de mejoras útiles y exoneraron del pago de costas y costos.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**PRIMERO:** Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); precisado en la Casación N° 4197-2007-LA LIBERTAD<sup>5</sup> y Casación N° 615-2008-AREQUIPA<sup>6</sup>; por tanto, esta Sala Suprema, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

**SEGUNDO:** Asimismo, habiéndose admitido el recurso de casación tanto por infracciones normativas de carácter procesal [**Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil, así como el artículo VII del Título Preliminar del Código Civil**], como por infracciones normativas de índole material [**Infracción normativa de los artículos 310, 315, 660, 923, 2012, 2013 y 2022 del Código Civil**], corresponde emitir pronunciamiento, en primer lugar, respecto a la infracción normativa procesal y de ser amparada esta, carecería, entonces, emitir pronunciamiento en torno a la infracción normativa material,

<sup>4</sup> Ver fojas 623 del expediente principal.

<sup>5</sup> Diario Oficial *El Peruano*: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

<sup>6</sup> Diario Oficial *El Peruano*: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°9614-2017**  
**AREQUIPA**

conforme se colige del artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364.

**TERCERO:** Analizando las infracciones normativas señaladas en el recurso de casación, resulta adecuado precisar que el **debido proceso** es un derecho complejo, pues, está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional, "por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa<sup>7</sup>. Dicho de otro modo, el derecho al debido proceso constituye un **conjunto de garantías** de las cuales goza el justiciable, que incluyen, la tutela procesal efectiva, la observancia de los principios o reglas básicas y de la competencia predeterminada por Ley, así como la pluralidad de instancias, la **motivación** y la **logicidad y razonabilidad de las resoluciones**, el respecto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción), el derecho a la prueba, entre otros.

Que, bajo ese contexto dogmático, la causal de la **infracción normativa procesal denunciada** se configura entre otros supuestos en los casos en los que en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento o si la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara trasgresión de la normatividad vigente y de los estadios superlativos del procedimiento.

**CUARTO:** En dicho contexto, se debe precisar que uno de los contenidos del derecho al debido proceso contenido en el inciso 3 del artículo 139 de la

---

<sup>7</sup> FAÚNDEZ LEDESMA, Héctor. "El Derecho a un Juicio Justo". En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, p.17





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°9614-2017**  
**AREQUIPA**

Constitución Política del Estado, es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del artículo 139 de la norma constitucional, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. En esa línea garantista, el artículo 122 del Código Procesal Civil, señala una serie de requisitos para la validez de una resolución judicial, prescribiendo que su incumplimiento acarrea la nulidad de la misma; en tanto que el inciso 6 del artículo 50 del citado cuerpo legal, establece como uno de los deberes de los Jueces en el proceso, fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.

**QUINTO:** Ahora bien, en cuanto a la vinculación existente entre la motivación de las resoluciones judiciales y el derecho a probar (como manifestación del derecho al debido proceso), debe señalarse que en la Sentencia N°06712-2005-PHC/TC, el Tribunal Constitucional precisó que el derecho a la prueba comprende “el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que éstos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado” (subrayado agregado).

Por dicha razón, en la Sentencia N°04831-2005-PHC/TC, el Supremo Intérprete de la Constitución subrayó que, del derecho a la prueba “se deriva una doble exigencia para el Juez: en primer lugar, la exigencia del Juez de no omitir la valoración de aquellas pruebas que son aportadas por las partes al proceso





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°9614-2017**  
**AREQUIPA**

dentro del marco del respeto a los derechos fundamentales y a lo establecido en las leyes pertinentes; en segundo lugar, la exigencia de que dichas pruebas sean valoradas motivadamente con criterios objetivos y razonables” (subrayado agregado).

De esa manera, puede apreciarse que el derecho a la prueba mantiene una íntima conexión con el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales. A decir de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, la motivación protege el derecho de los ciudadanos a ser juzgados por las razones que el derecho suministra, en tanto que “es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión”, por ello “la argumentación de un fallo debe mostrar que han sido debidamente tomados en cuenta los alegatos de las partes y que el conjunto de pruebas ha sido analizado” [Casos Chocrón Chocrón vs. Venezuela y Apitz Barbera y otros (“Corte Primera de lo Contencioso Administrativo”) vs. Venezuela].

**SEXTO:** A lo expuesto, cabe añadir que en nuestro ordenamiento jurídico, el legislador ha optado por imponer al Juez, en los términos que señala los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil, la obligación, en atención a la finalidad de la prueba, valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba, dado que, las pruebas en el proceso, sea cual fuera su naturaleza, están mezcladas formando una secuencia integral; por lo que, es responsabilidad del Juzgador reconstruir, en base a los medios probatorios, los hechos que den origen al conflicto, por lo tanto, ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada, tampoco en forma exclusiva, sino en su conjunto, toda vez, que sólo teniendo una visión integral de los medios probatorios se puede sacar conclusiones en busca de la verdad que es el fin del proceso.

**SÉTIMO:** Al respecto, se aprecia que la sentencia de vista impugnada, por la cual la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Camaná de la Corte Superior de Justicia de Arequipa resolvió confirmar la sentencia de mérito en los extremos que declaró infundada la demanda de mejor derecho de propiedad y reivindicación; y revoca la misma sentencia en el extremo que declaró infundada la reconvenición de pago de mejoras útiles y el pago de costas y costos, reformándola, declaró improcedente la reconvenición de pago de mejoras útiles



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°9614-2017**  
**AREQUIPA**

y exonera de pago de costas y costos a la parte vencida; se sustenta en que no resulta de aplicación al presente caso el artículo 1135 del Código Civil, puesto que los títulos que oponen las partes procesales no provienen de la misma persona, motivo por el cual es de aplicación el artículo 2014 del Código Sustantivo, referido a la buena fe registral. En dicho contexto, sostienen que la titularidad de demandante se encuentra acreditada con la escritura pública de fecha doce de junio de dos mil doce y que, de la misma no se advierte que el precio de venta del inmueble en referencia no fue pagado ante el notario público que otorgó dicha escritura pública, esto es, no se dio fe de la entrega del dinero; además, que pese a que en la escritura de compraventa se establece en la cláusula quinta que el vendedor declara que sobre el bien que vende no pesa gravamen alguno ni medida judicial o extrajudicial que pudiera impedir el libre ejercicio de propiedad y disposición; no obstante ello, se obliga a la evicción y saneamiento con arreglo a ley; sin embargo, la accionante no ha acreditado haber reclamado en momento alguno a su vendedor por el hecho de no poder disponer inmediatamente del uso del bien inmueble adquirido; hechos que acreditan la mala fe de la demandante; concluyendo así, que la parte actora no tiene derecho preferente frente a los demandados, quienes han opuesto como título, la copia legalizada de compra venta de fecha dieciocho de agosto del dos mil y la copia legalizada de minuta de compra venta de fecha veintiocho de diciembre del dos mil uno, efectuada por Ismael Delgado Sánchez a favor de Alfonso Alejandro Urquizo Mogrovejo; documentos que acreditarían la posesión que vienen ostentando los demandados, en condición de propietarios de buena fe, cuyo derecho debe preferirse. Asimismo, el *Ad Quem* sostiene que al haberse demostrado el mejor derecho de propiedad a favor de los demandados, respecto del predio agrícola "Puca Puca" de 0.4233 hectáreas, Cotahuasi, provincia de La Unión, inscrito en la Partida N° 04023251, frente a la pretensión de la demandante, la reivindicación pretendida debe desestimarse. Finalmente, respecto a la reconvención de pago de mejoras útiles, al haberse desestimado la pretensión de la accionante y reconocido un derecho preferente de los demandados sobre el inmueble materia de *litis*, la reconvención deviene en improcedente.

En consecuencia, esta Sala Suprema advierte que la sentencia de vista materia



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°9614-2017**  
**AREQUIPA**

del presente recurso ha cumplido con exponer las razones fácticas y jurídicas por las cuales ha concluido que el derecho de propiedad de los demandados prevalece sobre el alegado por el demandante, desestimando así las pretensiones de mejor derecho de propiedad y reivindicación interpuestas por el recurrente; por lo que, la causal bajo análisis corresponde ser **desestimada**.

**OCTAVO:** Asimismo, en cuanto a la alegada **infracción normativa de los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil**, este Supremo Colegiado aprecia que el argumento por el cual el recurrente denuncia que la Sala Superior no habría analizado la condición de los vendedores primigenios, que tenían la calidad de casados, no cabe ser analizado en sede casatoria, puesto que tal aspecto escapa a los fines del recurso de casación: la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, según lo preceptuado por el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N°29364; no pudiéndose concebir a la Corte de Casación como una instancia ordinaria adicional a las discurridas en el presente proceso.

**NOVENO:** Con relación a las **infracciones normativas de carácter sustantivo referidas a los artículos VII del Título Preliminar, 310, 315, 660, 923, 2012, 2013 y 2022 del Código Civil**, es menester señalar que con relación a la pretensión de declaración de mejor derecho de propiedad, si bien no se trata de una pretensión que tenga alguna vía procesal especialmente regulada; no obstante, la doctrina procesal y la jurisprudencia la ha admitido de modo uniforme; al respecto **Moisés Arata Solís**<sup>8</sup>, señala: *“Nada dice la ley sobre la forma de resolver la controversia para el supuesto en el que los títulos en conflicto no provienen del mismo transferente sino de dos titulaciones paralelas (...)”*. Agrega el citado jurista que: *“Las líneas jurisprudenciales que se siguen en los procesos de mejor derecho de propiedad en orden a definir lo que es materia de probanza en dichos procesos, tanto cuando se discuten títulos provenientes de un mismo transferente como cuando los mismos provienen de distintas titulaciones, pueden sintetizarse así: **i) La probanza no debe estar***

<sup>8</sup> ARATA SOLIS, Moisés, “Análisis Sistemático del Código Civil a tres décadas de su promulgación”, Instituto Pacífico SAC, 1ª Edición, Noviembre 2015, pág. 323 a 331; criterio que también ha sido acogido en el fundamento 7.2 de la Casación N° 10802-2014-Lima Sur, emitida por la Sala Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°9614-2017**  
**AREQUIPA**

*orientada a discutir la validez de los títulos sino su oponibilidad frente a terceros interesados; ii) Es necesario demostrar que se cuenta con un título válido y apto para la adquisición del dominio; iii) Se debe acreditar la identidad del bien; iv) Acreditar que se goza de un nivel preferente de formalización o publicidad de la titularidad respecto al del adversario o tener una razón para desvirtuar el del adversario; v) La prevalencia del título que goza de la prioridad en el acceso al registro, supone que en el proceso no se desvirtúa la presunción de buena fe del titular inscrito; vi) Otra excepción a la prevalencia del título inscrito es la sobreviniente ineficacia de dicho título (...)". (Negrita y subrayado es nuestro).*

**DÉCIMO:** En ese sentido, las **infracciones normativas de los artículos VII del Título Preliminar, 310, 315, 660 y 923 del Código Civil**, están orientadas a cuestionar la validez de la compraventa de fecha dieciocho de agosto de dos mil celebrada por Cirila Delgado Sánchez a favor de Ismael Delgado Sánchez respecto al predio denominado "Puca Puca"; lo cual, de acuerdo a lo establecido en el numeral i) del considerando precedente, no es objeto del presente proceso discutir la validez de los títulos sino su oponibilidad frente a terceros interesados, más aún si la citada transferencia de propiedad es el origen de la cadena de transmisión mediante la cual la parte demandada adquirió su título de propiedad sobre el inmueble *sub júdice*, habiendo el *Ad Quem* establecido que se encuentra debidamente acreditado que la señora Cirila Delgado Sánchez adquirió el referido inmueble como propio y lo vendió a Ismael Delgado, este a Alfonso Urquiza, este a Eusebia Pérez, quien vendió el bien a los demandados en escritura pública de treinta y uno de julio de dos mil seis.

**UNDÉCIMO:** Finalmente, en cuanto a las **infracciones normativas de los artículos 2012, 2013 y 2022 del Código Civil**, se aprecia que el *Ad Quem* estableció que la buena fe en la adquisición por parte del demandante se ve demeritada debido a que la accionante no ha acreditado haber reclamado en momento alguno a su vendedor la posesión efectiva del inmueble *sub litis*; criterio que es acorde con lo establecido en la jurisprudencia emitida en sede casatoria, por la cual se estableció que "*debido a la importancia que supone la compraventa de un bien inmueble y estando a los usos generalmente aceptados*



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°9614-2017**  
**AREQUIPA**

*en este tipo de negocios, la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo, pues en aplicación de lo dispuesto en el artículo 912 del Código Civil, al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario<sup>9</sup>, por lo que, conforme lo ha señalado el Ad Quem, en el presente caso, no le resultaría aplicable al demandante la protección registral al amparo de los artículos 2012, 2013 y 2022 del Código Civil, por cuanto no se verifica buena fe en su adquisición. En consecuencia, al **no verificarse la infracción normativa alegada** por el recurrente, corresponde **desestimarla** y, declarar **infundado** el recurso de casación.*

**V. DECISIÓN:**

Por las consideraciones expuestas; de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Julián Rolando Hilacondo Feria**, de fecha diecinueve de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas seiscientos cuarenta y ocho; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista emitida por la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Camaná de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, de fecha tres de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas seiscientos veintitrés; en los seguidos por Benecia Zulema Mogrovejo Palaco contra Luz Fenicia Fernández Rojas y otro, sobre mejor derecho a la posesión y otro; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano*, conforme a ley; y, *los devolvieron*. **Interviene el señor Juez Supremo Ponente: Walde Jáuregui.-**  
**S.S.**

**WALDE JÁUREGUI**

**MARTÍNEZ MARAVÍ**

---

<sup>9</sup> Casación N° 3187-2013-Cajamarca de fecha 22 de octubre de 2014, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°9614-2017**  
**AREQUIPA**

**RUEDA FERNÁNDEZ**

**WONG ABAD**

**TOLEDO TORIBIO**

*Ncb/Cmp*