



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

Sumilla.- *El Ad quem no ha tenido en cuenta los pronunciamientos de la Corte Suprema, en torno a la buena fe registral, prevista en el artículo 2014 del Código Civil, que comprende la diligencia ordinaria mínima que impone al comprador la verificación del estado actual del bien que adquiere y de quién ostenta la posesión del mismo y en qué calidad. En tal sentido, corresponde que la Sala Superior emita nueva decisión.*

Lima, seis de octubre dos mil veintidós

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número cuatro mil novecientos treinta y ocho – dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación correspondiente con arreglo a Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante **Marco Antonio Mantilla Lavado**, obrante a fojas cuatrocientos veintinueve, contra la sentencia de vista de fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciocho de fojas cuatrocientos cinco, que **REVOCA** la sentencia apelada, de fecha tres de julio de dos mil quince, que declara: FUNDADA EN PARTE la demanda interpuesta por Marco Antonio Mantilla Lavado contra Sudet Amada Sandoval De Alfaro y Jessica Cristina López Carranza sobre REIVINDICACIÓN y pago de frutos. En consecuencia, ORDENA a la parte demandada RESTITUYA el bien inmueble ubicado en Avenida Larco Número 397 Vivienda 02 Segundo piso del distrito y provincia de Trujillo, al demandante, en un plazo máximo de seis días, bajo apercibimiento de LANZAMIENTO. ORDENA el pago de los frutos a favor del demandante ascendente a la suma de treinta mil nuevos soles, por parte de la



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

demandada Jessica Cristina López Carranza. **REFORMÁNDOLA** se declara **INFUNDADA** la demanda.

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:

1. Demanda

El demandante tiene como **pretensión principal**: Reivindicación del bien inmueble ubicado en la Avenida Larco 397 – Casa Nro. 2 (Segundo Piso), inscrita en la Partida Electrónica Nro. 03010929 del Registro de Predios de los Registro Públicos Zona V Trujillo; y como **pretensión accesoria**: Pago de frutos dejados de percibir ascendentes a S/. 70,000.00 Nuevos Soles con expresa condena de costas y costos del proceso.

Fundamenta:

- Que, mediante escritura pública de fecha treinta y uno de mayo de dos mil doce celebrada con la empresa inmobiliaria Casa Real La Libertad S.A.C., su persona adquirió la propiedad ubicada en la avenida Larco N° 397- Casa N° 02 (Segundo Piso), registrando su derecho de propiedad en el asiento C00005 de la Partida Electrónica N° 03010929 de la Oficina Registral de Trujillo.
- La parte demandante indica tener copia literal de dominio sobre el bien materia de *litis*, siendo que la parte demandada no demuestra tener ningún título de propiedad, por lo que solicita se le restituya el bien materia de *litis*. No obstante afirma haber recurrido a una conciliación, sin respuesta de la demandada.
- Que, habiendo demostrado su derecho de propiedad, solicita que la parte demandada le cancele la suma de S/. 70,000.00 nuevos soles por



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

concepto de frutos dejados de percibir, pues la demandada cuenta con un salón de belleza que funciona en su propiedad, teniendo como medios de prueba la ficha RUC obtenida de la página Web de la SUNAT, es decir lo cual corrobora que la emplazada se enriquece a expensas de la posesión ilegítima de su propiedad.

2. Por resolución número cuatro de folios sesenta y ocho

Se integra a la relación procesal como litisconsorte necesario pasivo a Jessica Cristina López Carranza.

3. Contestación de la demanda

Jessica Cristina López Carranza mediante escrito de folios setenta y nueve. Señala:

- La denunciada civilmente alega que el demandante pretende que se le reivindique el bien ubicado en avenida Larco Nro. 397 Casa Nro. 02 segundo piso, para ello demanda a su inquilina doña Sudet Amada Sandoval de Alfaro.
- Indica que dicho bien es de su propiedad lo cual demuestra con el testimonio que anexa, y que sus padres le compraron para ella con fecha 15 de marzo de 1990; además que sus enajenantes Augusto Wilfredo Bertineti Paredes y Beatriz Cantalicio de Bertineti han enajenado un bien que ya no era suyo, ante lo que expone solicita se declare infundada la presente demanda, por tener legitimidad para oponerse a la reivindicación de su propio bien.

4. Puntos Controvertidos

Mediante resolución de fojas ciento cuatro, se fijaron los siguientes puntos controvertidos:



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

- a) Determinar si corresponde ordenar la reivindicación del inmueble ubicado en la avenida Larco Nro. 397, Casa 02 ("2do piso) a favor del demandante Marco Antonio Mantilla Lavado.
- b) Determinar si como consecuencia de lo anterior, la demandada Sudet Amada Sandoval de Alfaro, debe pagar por el concepto de frutos a favor del demandante.

5. Audiencia de pruebas

Conforme al acta de folios ciento dieciséis, se realiza la inspección judicial en el predio *sub litis*, se encontró a la demandada quien refiere ser inquilina de la dueña Jessica López.

6. Sentencia de Primera Instancia

Mediante resolución de fojas doscientos sesenta y uno, el Quinto Juzgado Civil de Trujillo, declara **FUNDADA EN PARTE** la demanda interpuesta por Marco Antonio Mantilla Lavado contra Sudet Amada Sandoval De Alfaro y Contra Jessica Cristina López Carranza sobre **REIVINDICACIÓN** y pago de frutos. En consecuencia, **ORDENO** a la parte demandada **RESTITUYA** el bien inmueble a favor del demandante, en un plazo máximo de **SEIS DÍAS**, bajo apercibimiento de LANZAMIENTO. **ORDENO** el pago de los frutos a favor del demandante, ascendente a la suma de treinta y mil nuevos soles, por parte de la demandada Jessica Cristina López Carranza. DECLARO INFUNDADA la demanda contra Sudet Amanda Sandoval Alfaro en el extremo de pago de frutos. Fundamentos:

- Conforme la escritura pública de folios dieciocho, el demandante adquiriere el bien de su anterior propietario Casa Real la Libertad S.A.C. en fecha treinta y uno de mayo de dos mil doce, conforme la inscripción registral de folios diecisiete de fecha uno de junio de dos mil doce. Casa Real La Libertad SAC. era propietaria del inmueble (por haberlo adquirido de



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

Augusto Wilfredo Cantalicio Paredes y Beatriz Cantalicio Trujillo) y como tal fue que transfirió la propiedad al demandante en estos autos.

- Con respecto a la escritura pública de compra venta y anticipo de herencia de fecha diez de abril de mil novecientos noventa, que ostenta la demandada Jessica Cristina López Carranza, se advierte que ésta fue celebrada entre los padres de la citada demandada, Jorge Wilfredo López Bozzo y Francisca Caridad Carranza Rodríguez de López como compradores y los señores Augusto Wilfredo Cantalicio Paredes y Beatriz Cantalicio Trujillo, quienes les transfieren la propiedad del bien ubicado en Avenida Larco 397, casa número dos, con azotea, no verificándose, ni del mismo documento ni de otros medios probatorios mayores detalles que hagan concluir en una posible invalidez o ineficacia de este contrato, correspondiendo su análisis en cuanto al mejor derecho de propiedad que ambos puedan ostentar.
- Conforme el artículo 2016 del Código Civil, la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; así como el artículo 2022, dispone que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos 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.
- Ante estas normas en mención podemos analizar que el demandante ostenta la inscripción de su propiedad, cosa que la denunciada civil no ostenta. Si bien el demandante adquirió el bien inmueble después de la adquisición de su contraparte, se puede constatar que ha realizado su inscripción del bien inmueble materia de litis en la partida registral N° 03010929. Por otro lado, la denunciada civil, con su testimonio de compraventa que obra de fojas ochenta y uno a ochenta y siete, donde adquirió en calidad de anticipo de legítima el bien de sus padres quienes



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

adquieren el bien a su vez de Augusto Wilfredo Bertinetti Paredes y Beatriz Cantalicio Trujillo de Bertinetti, se puede constatar que dichos actos jurídicos no fueron inscritos en registros públicos.

- Al respecto la Cas. 2247-99-La Libertad, estableció: *“La norma de derecho material contenida en el primer párrafo del artículo dos mil veintidós del Código Civil recoge el principio de prioridad registral, el cual se deriva de la vieja máxima “primero en el tiempo primero en el derecho” y puede ser definido como aquel principio en el cual el acto registrable que primero ingrese en el Registro de Propiedad se antepone con rango a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no se hubiere presentado al registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior.(..)”*¹, subrayado nuestro.
- En este sentido, al verificarse que el demandante Marco Antonio Mantilla Lavado tiene inscrito su derecho de propiedad, adquirido de quien en el registro podía transmitirle la propiedad del bien, TIENE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD y por otra parte Jessica Cristina López Carranza no ha inscrito su derecho de propiedad a pesar de que conforme los documentos que ostenta adquirió con fecha anterior; por lo que **se dispone la restitución del bien inmueble a favor de su propietario Marco Antonio Mantilla Lavado, derecho que es oponible erga omnes.**
- Por otro lado, del acta de inspección judicial de folios ciento dieciséis, se acredita que Sudet Amada Sandoval Alfaro se encuentra en posesión del inmueble en calidad de inquilina de Yessica Cristina López Carranza, de lo que se concluye que el inmueble obtiene una renta que es aprovechada por la demandada Yesica Cristina López Carranza.

¹ Citado por Aníbal Torres Vásquez en CODIGO CIVIL, COMENTARIOS Y JURISPRUDENCIA, Idemsa, Lima, 2011. Pag.1018.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

- Al respecto, si bien el artículo 2012 del Código Civil indica que se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, por otro lado, conforme el artículo 906 del mismo cuerpo legal, la posesión es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título; sin embargo, teniendo en cuenta que el demandante solicita el pago de frutos civiles por el monto de setenta mil nuevos soles, y siendo que reclama dicho pago también a la demandada Sudet Amada Sandoval Alfaro, quien alquilaba de quien se le presentó con potestad para arrendar, no se ha desvirtuado, en este extremo, **la buena fe de esta demandada, por lo que esta pretensión debe ser declarada infundada en este extremo.-**
- Conforme al ya mencionado artículo 2012 del Código Civil, corresponde que la demandada Jessica López Carranza, cumpla con el pago de los frutos obtenidos, en este caso en calidad de renta que obtiene del alquiler que efectúa del bien, el cual se encuentra acreditado. Con respecto a la suma que reclama, al no haber un punto de determinación de la misma ni referencia alguna en cuanto al monto exacto de la renta, corresponde verificar de folios cuarenta y siete el monto de determinación del impuesto a la renta del inmueble, **señalándose como monto por los frutos percibidos en la suma de S/. 30,000.00 soles.**

7. RECURSO DE APELACION

Con escrito de fojas doscientos ochenta y cuatro, Jessica Cristina López Carranza, interpone recurso de apelación, expresando los siguientes agravios:

- No se ha tenido en cuenta los medios probatorios adjuntados al presente proceso por parte de la demandada, siendo medios idóneos que tienen



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

una convicción precisa de los hechos materia de controversia, así como tampoco han sido valorados al momento de expedir sentencia.

- No se tuvo en cuenta el hecho de que el bien inmueble materia de *litis* fue de propiedad de los señores Augusto Wilfredo Bertinetti Paredes y Beatriz Cantalicio Trujillo de Bertinetti, quienes le vendieron a los padres de la demandada y quienes a su vez le cedieron en anticipo de legitima a la recurrente.
- Señala que le asiste el mejor derecho de propiedad, en virtud a que comparando las Escrituras Públicas que obran de folios once a doce y de folios ochenta y uno a ochenta y siete, se verifica que la Escritura Pública del demandante data de fecha treinta y uno de mayo de dos mil doce y la escritura pública con la que se demuestra su derecho de propietaria data de fecha diez de abril de mil novecientos noventa, es decir que su documento es mucho más antiguo.

8. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

El veintiocho de marzo de dos mil dieciocho, la tercera Sala Civil de La Libertad, emite la sentencia de vista de fojas cuatrocientos cinco, que **REVOCA** la sentencia apelada, de fecha tres de julio de dos mil quince; **REFORMÁNDOLA** se declara **INFUNDADA** la demanda interpuesta por Marco Antonio Mantilla Lavado, sobre REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS contra Sudet Amada Sandoval De Alfaro Y Contra Jessica Cristina López Carranza; bajo los siguientes argumentos:

- Del presente proceso se desprende como hechos relevantes que: Los esposos Augusto Wilfredo Bertinetti Paredes y Beatriz Cantalicio Trujillo de Bertinetti, mediante Escritura Pública de Compra-Venta de fecha diez de abril de mil novecientos noventa (páginas ciento ochenta y cinco a ciento noventa y uno), otorgan a favor de Jorge Wilfredo López Bozzo y Francisca Caridad Carranza el inmueble Casa N° 2, dedicada a vivienda



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

en el Pasaje Bobadilla de la urbanización La Merced de esta ciudad. Asimismo, también en dicha Escritura Pública los esposos Jorge Wilfredo López Bozzo y Francisca Caridad Carranza otorgan en Anticipo de Herencia el bien antes indicado a favor de su hija Jessica Cristina López Carranza (con nueve años de edad en ese momento).

- El señor Augusto Wilfredo Bertinetti Paredes, se divorcia de la señora Beatriz Cantalicio Trujillo, por lo cual esta última en calidad de copropietaria le cede en donación su 50% del bien ubicado en la Av. Larco N° 397 - Vivienda 02 - segundo piso - (se trata del mismo bien litigioso), quedando como único propietario registral el primero; conforme se verifica de la Copia Literal de la Partida N° 03 010929 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo (páginas tres a diez).
- Luego el bien es transferido mediante compra-venta a Casa Real La Libertad S.A.C., para que por último mediante Escritura Pública de Compra-Venta de fecha treinta y uno de mayo de dos mil doce (páginas once a doce), el señor Marco Antonio Mantilla Lavado se adjudique dicho bien en propiedad, inscribiendo su derecho en el registro correspondiente.
- Se aprecia que se han efectuado diversas transferencias del inmueble *sub litis*, siendo las más relevantes del diez de abril de mil novecientos noventa y la otra el treinta y uno de mayo de dos mil doce; esta última inscrita en Registros Públicos por el actor.
- Los señores Jorge Wilfredo López Bozzo y Francisca Caridad Carranza, adquieren el bien y estos a vez en el mismo contrato le ceden en anticipo de herencia a su hija Jessica Cristina López Carranza, mediante Escritura Pública de fecha diez de abril de mil novecientos noventa, por lo que adquiere la calidad de propietaria del citado bien inmueble, con la salvedad de que no se inscribió en el registro respectivo. Sin embargo el inmueble materia de *litis* fue nuevamente transferido por Augusto Wilfredo Bertinetti Paredes a la Empresa Casa Real La Libertad S.A.C., en



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

compraventa; y es esta última la que le transfiere del mismo modo al actor Marco Antonio Mantilla Lavado la propiedad del bien litigioso mediante Escritura Pública de fecha treinta y uno de mayo de dos mil doce, por lo que también adquiere la calidad de propietario y si efectúa la inscripción de su derecho en los Registros Públicos, conforme se verifica de la Partida Electrónica N°03010929.

- Es importante tener en cuenta lo señalado en la CAS. N° 3565-2012-Callao: *"En aplicación del artículo VII del Título Preliminar del Código Civil que dispone que en caso de vacío se deberá recurrir a los principios generales del derecho, es que se recoge el principio contenido en el artículo 1135, primer derecho es mejor derecho, para concluir que no se puede dejar sin protección jurídica al titular originario del derecho de propiedad de un bien inmueble"*. Así como la CAS. N° 3467-2012-Lima: *"En tal contexto, la Sala de mérito en la sentencia de vista aplica correctamente el segundo supuesto regulado en el precitado artículo 1135°; esto es, la prioridad en el tiempo acreditada con título de fecha cierta y no la prioridad registral, en razón a que es la actora quien tiene un instrumento público anterior al de la demandada, toda vez que su contrato de compraventa elevado a escritura pública es de fecha doce de julio de mil novecientos ochenta y ocho, mientras que el de la emplazada es del quince de enero de mil novecientos noventa y ocho, razón por la cual el título de la actora debe ser preferido por el derecho y declararse que tiene mejor derecho de propiedad respecto de los aires del inmueble en litigio"*. Donde se han llegado a determinar los supuestos en los cuales se configura quien tiene el mejor derecho de propiedad.
- En atención a lo indicado precedentemente, este Colegiado considera que es de aplicación el principio "el primer derecho es mejor derecho" recogido en el artículo 1135° del Código Civil que 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



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

que conste de documento de fecha cierta más antigua". De lo que se puede inferir conforme al presente caso, si bien existen dos acreedores como son, los que aducen ser propietarios del mismo bien materia de *litis* (demandante: Marco Antonio Mantilla Lavado y demandada: Yessica Cristina López Carranza), sin embargo el deudor no es el mismo ya que han habido diversas transferencias del bien litigioso, por lo que se concluye que ha existido mala fe por parte del propietario primigenio (Augusto Wilfredo Bertinetti Paredes), quien en un primer momento transfirió la propiedad del bien a la demandada Jessica Cristina López Carranza, y con fecha posterior transfirió la misma propiedad del bien a un tercero, y este a su vez lo transfirió al ahora demandante, originando un conflicto de intereses respecto a quien actualmente tiene el mejor derecho de propiedad. Es menester señalar, que dicha norma busca la solución del presente conflicto estableciéndose prevalencia en función a dos requisitos: 1) la buena fe y 2) la prioridad registral; y en caso que el bien no haya sido inscrito en función a la prioridad en el tiempo, entonces deberá ser acreditada con título de fecha cierta".

- En ese contexto, el artículo 2016° y el artículo 1135° del Código Civil no deben ser interpretados de manera aislada, sino de manera sistemática, teniendo en cuenta que, estamos ante dos presuntos propietarios que alegan ser titulares sobre un mismo bien adquirido mediante documentos que consideran cada uno tener plena validez. Entonces, para que pueda operar la inscripción registral como derecho preferente, en este caso debe evidenciarse la buena fe por parte del accionante o demandante; siendo así, el principio de buena fe con el transcurso del tiempo no solo es una regla de conducta, sino también un criterio de juicio o método de decisión judicial. Tenemos que *"... el principio de buena fe es un principio básico y característico de todos los contratos que obliga a las partes a actuar entre sí con la máxima honestidad. Asimismo, constituye la convicción de que -13- se participa en*



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

una relación jurídica conforme a Derecho, es decir, respetando el derecho de los demás ... ".

- En consecuencia, se puede advertir que si bien es cierto el demandante Marco Antonio Mantilla Lavado, adquirió mediante contrato de compraventa el inmueble *sub litis*, sin embargo no se puede establecer si actuó de buena o mala fe, ya que dicho bien lo adquirió de un tercero como es la Inmobiliaria Casa Real La Libertad S.A.C. que le había comprado a su titular primigenio el señor Augusto Wilfredo Bertinetti Paredes (quien se denota que si actuó de mala fe al vender un inmueble que ya no era suyo); siendo que conforme se advierte de autos (páginas cientos setenta y cinco a ciento ochenta y cuatro) se encuentra en trámite el Expediente N° 4805- 2013 sobre Nulidad de Acto Jurídico, interpuesto por Jessica Cristina López Carranza (demandada en el presente proceso) contra Augusto Wilfredo Bertinetti Paredes, Casa Real La Libertad S.A.C. y Marco Antonio Mantilla Lavado (demandante en el presente proceso), donde se determinará si las transferencias del bien litigioso son actos jurídicos nulos o no.
- Nuestro ordenamiento jurídico en materia de adquisición de la propiedad, tiene una posición ecléctica al respecto, por el que si bien, el registro de la propiedad inmueble no tiene carácter constitutivo en cuanto al otorgamiento del derecho de propiedad, éste es declarativo del derecho respecto de aquellos actos jurídicos que se encuentran en él inscritos, gozando de las garantías que le otorgan los principios registrales de la ley de la materia. Siendo así, el derecho de propiedad de la demandada Yessica Cristina López Carranza, no se ve enervado por el derecho de propiedad del actor Marco Antonio Mantilla Lavado, dado que la inscripción registral de un bien inmueble no es constitutiva de derechos, sino solo declarativa.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

- Se puede concluir entonces, que el señor Augusto Wilfredo Bertinetti Paredes, al transferir la propiedad del inmueble Casa N° 2, dedicada a vivienda en el Pasaje Bobadilla de la Urb. La Merced de esta ciudad (avenida Larco N° 397 - vivienda 02 - segundo piso - Trujillo en la actualidad), a Jorge Wilfredo López Bozzo y Francisca Caridad Carranza, y estos a su vez cederle en anticipo de herencia a Yessica Cristina López Carranza; había perdido la calidad de propietario, por lo que no podría transferir un bien que ya no está dentro de su esfera jurídica patrimonial. Por lo que en aplicación del artículo 1135° del Código Civil señalado líneas arriba, no se podría dejar sin protección jurídica a la demandada Jessica Cristina López Carranza, quien ha acreditado ser la titular originaria del derecho de propiedad del bien inmueble materia de *litis*, debiéndose revocar la decisión emitida por el Juzgador.

III. RECURSO DE CASACION

El siete de setiembre de dos mil dieciocho, el demandante, mediante escrito de fojas cuatrocientos veintinueve, interpone recurso de casación contra la resolución de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal, mediante la resolución de fecha diez de marzo de dos mil veinte, por las siguientes infracciones:

- a) Infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, sostiene que no se ha emitido una sentencia debidamente motivada, ello tomando en cuenta que el *Ad-quem* en la sentencia emitida destruye el sistema de seguridad que otorga la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP e interpreta los artículos 1135, 2014, 2016 y 2022 del Código Civil, alegando que la seguridad jurídica que otorga el registro y la oponibilidad de los derechos reales inscritos, pueden ser desplazadas por un supuesto derecho real no inscrito. El *Ad quem* revierte la carga de la prueba que le corresponde al



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

que afirma un hecho y les pide probar la certeza de la buena fe con la que adquirieron el inmueble. No hay ninguna prueba que determine que su persona haya actuado de mala fe, es más el Colegiado Superior en el considerando décimo segundo, señala que no se puede establecer que su persona actuó de buena o mala fe, entonces si no se ha determinado su mala fe y ello debido a que no existe mala fe en su adquisición no puede negársele su derecho como propietario a reivindicar el inmueble *sub litis* más aún si su derecho real está inscrito en Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP y por ende, es oponible a otros derechos reales no inscritos que pudiesen existir y no solo eso sino que goza de protección de la prioridad registral; y,

- b) Infracción normativa material de los artículos 2014, 2016 y 2022 del Código Civil**, refiere que no se han aplicado estas disposiciones, afectándose los principios de la buena fe y prioridad registral, oponibilidad de derechos inscritos, habida cuenta que con una argumentación incorrecta se dispone revocar la sentencia de primera instancia y reformándola declarar infundada la demanda, alegando que no se pudo establecer si cuando adquirió el inmueble se actuó o no de buena fe, es decir, que se quebranta todo el sistema de seguridad jurídica que otorga el registro en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, se quebranta los principios de la buena fe registral, de prioridad registral y de oponibilidad de derechos inscritos, habida cuenta con una argumentación incorrecta se dispone revocar la sentencia de primera instancia y reformándola declarar infundada su demanda de Reivindicación alegando que no se pudo establecer si cuando adquirió el inmueble se actuó o no de buena fe. Es decir que se quebranta todo el sistema de seguridad jurídica que otorga la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, para efectos de las transacciones que se realizan basados en la publicidad que dicho ente otorga. Aunado a ello se



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

quebranta el artículo 196 del Código Procesal Civil, pues se invierte la carga de la prueba y, se señala erróneamente que no ha demostrado su buena fe, cuando son las demandadas las que falsamente alegan una supuesta mala fe y las que debieron probarla, siendo así, la sentencia de vista al declarar infundada su demanda, afecta su derecho de propiedad, ya que no permite obtener vía reivindicación la restitución de su inmueble legítimamente adquirido y se quebranta la normatividad y los principios antes citados

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.- **Asunto jurídico en debate.** - determinar si se han infringido los artículos 2014, 2016 y 2022 del Código Civil, en atención a la buena fe del tercerista y, la preferencia de la constitución del derecho real del demandado, frente a la inscripción registral posterior de la demandante. Asimismo, si existe infracción de las normas de carácter procesal.

TERCERO.- Sobre el debido proceso debemos indicar lo siguiente como premisa normativa:

3.1.- El derecho a un debido proceso legal es un derecho constitucional que tiene como contenido esencial rodear al proceso de las condiciones mínimas de equidad y justicia que respaldan la legitimidad de la certeza del derecho finalmente determinado en su resultado, por lo que garantiza la correcta



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

aplicación y vigencia del proceso, lo que a su vez es garantía de la tutela judicial efectiva, elemento indispensable para lograr la finalidad del propio proceso.

3.2.- La importancia del debido proceso legal como un derecho fundamental, tiene características transversales, a tal punto, que se sostenga, ya de modo pacífico, la postura de que éste, no sólo se aplique exclusivamente al ámbito jurisdiccional, sino en toda clase de proceso, de índole administrativo, arbitral o privado. En consecuencia, las garantías que involucran la protección del derecho a un debido proceso legal son aplicables no solo a los procesos jurisdiccionales sino a todos los procesos que se desarrollen dentro de la sociedad, sea para la determinación o generación de un derecho subjetivo de los ciudadanos, sea para la determinación de tal derecho en conflicto entre el ciudadano y la autoridad ⁽²⁾.

En nuestro sistema jurídico, el derecho al debido proceso ha sido consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, que señala lo siguiente: *“Artículo 139º.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...)3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.”*

⁽²⁾ Lo expuesto se ha confirmado con la Sentencia del Tribunal Constitucional de 12 de diciembre de 1996, Exp. 067-93-AA /TC (Caso Arnillas), que sentó como precedente de observancia obligatoria la aplicación del Derecho Constitucional a un Debido Proceso Legal en toda clase de procedimientos ante cualquier autoridad, sea ésta pública o privada.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

Por su parte, el artículo 8 inciso 1 de la Convención Americana de Derechos Humanos, establece que: “8.1. *Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter.*”

3.3.- Ahora bien, no obstante que el derecho al debido proceso es único, éste tiene dos manifestaciones totalmente diferenciadas: el debido proceso sustancial y el debido proceso adjetivo.

3.4.- El *debido proceso sustantivo* tiene como contenido que *todos los actos de poder* (como normas jurídicas, actos administrativos o resoluciones judiciales) *sean justos; es decir que sean razonables y respetuosos de los valores superiores, de los derechos fundamentales y de los demás bienes jurídicos constitucionalmente protegidos.* En otros términos, el debido proceso sustantivo tiene relación con el concepto de razonabilidad, con la finalidad de no transgredir la armonía del sistema jurídico ni en lo formal ni en lo sustancial ⁽³⁾.

3.5.- Por otro lado, el ***debido proceso adjetivo o procesal*** está conformado por un conjunto de derechos esenciales que ***impiden que la libertad y los derechos de los individuos sean vulnerados ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento,*** o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho –incluyendo al Estado– que pretenda hacer uso

⁽³⁾ BUSTAMANTE ALARCÓN, Reynaldo. *Derechos Fundamentales y Proceso Justo.* Lima: Ara Editores, 2001, Pág. 205.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

abusivo de éstos ⁽⁴⁾. Este aspecto del derecho constitucional supone dos derechos:

- i) **Derecho al proceso:** La posibilidad de todo sujeto de derecho de acceder a un proceso o procedimiento con la finalidad que el órgano competente se pronuncie sobre su pretensión y le brinde una tutela efectiva y diferenciada.
- ii) **Derecho en el proceso:** Todo sujeto de derecho que participe en un proceso o procedimiento **cuenta con un conjunto de derechos esenciales durante su inicio, tramitación y conclusión, incluyendo el respeto por las formas esenciales del procedimiento previamente establecido.**

Asimismo, el Tribunal Constitucional, en la sentencia recaída en el Expediente 03433-2013-PA/TC, del dieciocho de marzo de dos mil catorce, ha estimado que el contenido constitucionalmente garantizado del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales (artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú) *“queda delimitado en los siguientes supuestos: a) Inexistencia de motivación o motivación aparente. b) Falta de motivación interna del razonamiento, que se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el juez o tribunal, ya sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa. c) Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas, que se presenta cuando las premisas de las que parte el*

⁽⁴⁾ Op. Cit. Pág. 208.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica. d) La motivación insuficiente, referida básicamente al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido este Tribunal, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo. e) La motivación sustancialmente incongruente. El derecho a la tutela judicial efectiva y, en concreto, el derecho a la debida motivación de las sentencias, obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control mediante el proceso de amparo. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)”.

CUARTO.- En el caso de autos, el demandante indica que para efectos del asunto *sub litis*, tendría la calidad de tercero de buena fe basado en el principio de la publicidad registral, señalando que adquirió el inmueble sito en la avenida Larco Nro. 397 - vivienda 02 - segundo piso – Trujillo, mediante Escritura Pública de fecha treinta y uno de mayo de dos mil doce, y efectúa la inscripción de su derecho en los Registros Públicos, conforme se



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

verifica de la Partida Electrónica Nro. 03010929. Y en contraposición, se tiene que los señores Jorge Wilfredo López Bozzo y Francisca Caridad Carranza, adquirieron el bien y éstos a su vez en el mismo contrato le ceden en anticipo de herencia a su hija Jessica Cristina López Carranza, mediante Escritura Pública de fecha diez de abril de dos mil veintiuno, con la salvedad de que no se inscribió en el registro respectivo.

QUINTO.- Siguiendo con el análisis de la pretensión del recurrente relacionado con lo resuelto por la sentencia de vista, este Supremo Tribunal advierte que la Sala Superior inobservó los pronunciamientos de la Corte Suprema de la República que establecieron determinados criterios en cuanto a la buena fe registral. En efecto, al revocar el *Ad quem* el extremo de la sentencia que declaró fundada la demanda de reivindicación, no tuvo en consideración el criterio jurídico establecido en diversas ejecutorias supremas relativos a la buena fe registral, en donde se dejó establecido que ésta no solo abarca el conocimiento de los aspectos del propio orden registral, sino también la verificación de la existencia de buena fe del adquirente tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de su inscripción; ello en razón al principio de buena fe que se erige como herramienta de interpretación e integración del ordenamiento jurídico, por lo que es transversal y cruza todas las áreas del derecho; de allí se tiene que, en el área contractual, los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe (artículo 1362 del Código Civil) . En tal sentido, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República en la Ejecutoria Suprema recaída en la Casación N° 3187-2013-Cajamarca, en su fundamento jurídico décimo, estableció: *“(...) los principios registrales invocados, así como el derecho de propiedad del artículo 923 del Código Civil, alegado por la recurrente respecto del predio sub materia queda desvirtuado, tanto más, si se tiene en cuenta que*



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

debido a la importancia que supone la compraventa de un bien inmueble y estando a los usos generalmente aceptados 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 (...)”. Últimamente, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema en la Casación N° 35 05-2018-Puno, fundamento jurídico 4.5 estableció: “(...) *el codemandado (...) no actuó con buena fe, porque a un comprador diligente, lo menos que se le puede exigir es verificar quién se encuentra en posesión del inmueble y en qué condición; a lo que se agrega, que la presunción de buena fe registral, constituye una presunción iuris tantum, es decir, que admite prueba en contrario (...)*”

SEXTO.- Ahora bien, la Sala Superior, lejos de adoptar el criterio asumido por la Corte Suprema en relación a la buena fe registral, ha considerado satisfecho dicho principio, no obstante que se puede advertir que de la actividad procesal del caso, que no se ha conculcado alguna prueba de oficio por el principio de dirección e impulso procesal del juez. Como puede verse, el *Ad quem* no se refiere a la buena fe del demandante, es decir, no se verifica si el ahora demandante y tercero adquirente, cumplió con la mínima diligencia ordinaria que impone al comprador de buena fe la verificación del estado actual del bien que adquiere y, principalmente, quién o quiénes ostentan la posesión del mismo y en qué calidad, más, si conforme al artículo 912 del Código Civil, el poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Tales factores deben ser analizados a fin de establecer si estos elementos permiten desvirtuar la buena fe registral del tercero adquirente, prevista en el artículo 2014 del Código Civil. Finalmente, el *Ad quem* tampoco motiva su sentencia relacionada a la consideración de la aplicación del artículo 2022 del código



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 4938-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS**

sustantivo, al tratarse el tema de un derecho de crédito frente a la adquisición de un derecho real posterior.

V. DECISIÓN

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 396° del Código Procesal Civil, declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Marco Antonio Mantilla Lavado**, obrante a fojas cuatrocientos veintinueve, contra la sentencia de vista de fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciocho de fojas cuatrocientos cinco; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciocho de fojas cuatrocientos cinco, expedida por la Tercera Sala Civil de La Libertad e insubsistente la sentencia la apelada y se **ORDENA** que emita nuevo pronunciamiento con arreglo a lo dispuesto en la presente resolución; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Marco Antonio Mantilla Lavado con Sudet Amada Sandoval de Alfaro y otra, sobre reivindicación y pago de frutos. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Ruidías Farfán**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

BUSTAMANTE OYAGUE

CUNYA CELI

ECHEVARRÍA GAVIRIA

RUIDÍAS FARFÁN

Cdv/Bers