



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

**CAS. N° 947-2015  
LIMA NORTE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**DERECHO A LA VALORACIÓN  
PROBATORIA:**

El derecho a probar, en su manifestación del derecho a la valoración probatoria, exige que todos los medios probatorios sean valorados en forma conjunta y razonada.

Lima, tres de setiembre de dos mil quince.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número 947-2015; con los expedientes acompañados; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente resolución.

**I. ASUNTO:**

En el presente proceso sobre mejor derecho de propiedad, la parte demandada **César Edilberto Valverde Conde** interpone recurso de casación, contra la resolución de vista de fojas setecientos setenta y cinco, su fecha veintitrés de junio del dos mil catorce, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que **confirma** la resolución apelada que declara **fundada** la demanda; en consecuencia, que el mejor derecho de propiedad del inmueble ubicado en la avenida Lima N° 3228-3232-Segundo Piso, Distrito de San Martín de Porres corresponde a los demandantes Eduardo Antonio Huamaní Misajel y María Elena Valverde Conde de Huamaní; **ordena** que el demandado y demás persona ocupantes desocupen el referido inmueble; e, integrándola dispone que el emplazado cumpla con desocupar el bien en el plazo de treinta días naturales, entregando la posesión a los demandantes; con lo demás que contiene.



## II. ANTECEDENTES

### 1. DEMANDA:

Según escrito de fojas diecisiete, **Eduardo Antonio Huamaní Misajel y María Elena Valverde Conde de Huamaní**, demanda como **pretensión principal** el mejor derecho de propiedad a su favor, respecto del inmueble ubicado en avenida Lima N° 3228-3232-segundo piso Distrito de San Martín de Porres, y como **pretensión accesorio** la desocupación del referido inmueble.

La demandante sostiene como soporte de su pretensión que:

Mediante contrato elevado a Escritura Pública el veinticuatro de octubre de mil novecientos noventa y cinco, los demandantes adquirieron el inmueble ubicado en el Lote veinte de la manzana dos, VII Zona de la Urbanización Perú (hoy Avenida Lima N° 3228 y 3232) San Martín de Porres, de sus anteriores propietarios Máximo Edilberto Valverde Terrones y Justina Conde Bravo de Valverde, contrato de compra venta que corre inscrito en el asiento 002 del Código Predial N° P01158367 del Registro Predial Urbano Zona Norte.

Refieren que radican en los Estados Unidos de Norteamérica, razón por la cual no tuvieron necesidad de poseer la totalidad del inmueble, hecho que fue aprovechado por el demandado -quien es hermano de la demandante María Elena Valverde Conde- para instalarse en el segundo piso y cuando se le requirió la desocupación del referido inmueble el demandado se negó a hacerlo, alegando tener derecho.

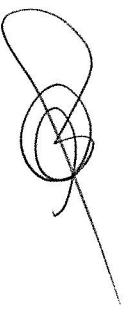

Alegan que, cuando adquirieron el inmueble *sub litis*, no existía inscrito otro contrato de compra venta por lo que es aplicación el principio de la fe registral.

Sostienen que al asistirles el mejor derecho de propiedad, sobre el inmueble referido, el demandado debe proceder a desocupar el segundo piso del inmueble ubicado en la Avenida Lima 3228 y 3230 San Martín de



Porres, en el plazo que señale el despacho, bajo apercibimiento de lanzamiento.


## 2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA



La parte demandada **César Edilberto Valverde Conde**, mediante escritos de fojas ciento veintisiete contesta la demanda, negándola en todos sus extremos, señala como fundamento principal que mediante contrato de compra venta celebrado el seis de febrero de mil novecientos ochenta y siete, adquiere el segundo piso de un área de ciento catorce metros cuadrados, del inmueble *sub litis* de sus anteriores propietarios Máximo Valverde Terrones y Justina Conde Bravo, ejerciendo desde entonces la propiedad y posesión del mismo; que el hecho que el inmueble ya le había sido vendido era de conocimiento de los demandantes (su hermana y su cuñado), lo que quieren es intentar desalojarlo como consta en los expedientes judiciales; que al no conseguir su objetivo, los demandantes coludiéndose con los antiguos propietarios, simulan una segunda compra venta de todo el inmueble en el que incluyen el segundo y tercer piso que le pertenece, a pesar de que estaba en posesión del mismo y de haber demandado a los anteriores propietarios sobre otorgamiento de Escritura Pública, proceso que ha sido resuelto de manera definitiva ordenándose que se le otorgue la escritura pública, conforme consta de la sentencia de vista de fecha diecinueve de mayo de mil novecientos noventa y siete, que ofrece como prueba.



## 3. RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA



Mediante resolución de fecha doce de diciembre de dos mil once, de fojas quinientos sesenta y nueve, el juez declara **fundada** la demanda, en consecuencia, el mejor derecho de propiedad del inmueble ubicado en la avenida Lima N° 3228-3232, segundo piso, Distrito de San Martín de Porres, corresponde a los demandantes Eduardo Antonio Huamani







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

**CAS. N° 947-2015  
LIMA NORTE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Misajel y María Elena Valverde Conde de Huamaní, y ordena que el demandado desocupe el referido inmueble, sustentando su decisión en lo siguiente:





Que si bien es cierto, el demandado refiere que existe un pronunciamiento de la instancia judicial por el cual se ha ordenado el otorgamiento de escritura pública, lo cual se encuentra acreditado con las copias certificadas de las sentencias, de primera instancia y de vista, que corren de fojas cuarenta y siete y cincuenta y cuatro del Expediente acompañado 5919-95, debe quedar claro que con dicha Escritura Pública no se está perfeccionando la transferencia de la propiedad, sino que se ha ordenado cumplir con una formalidad para darle seguridad y afianzamiento a la transferencia de la propiedad a favor del demandado; ahora, pese a lo ordenado en las sentencias referidas, el demandado no ha acreditado que a la fecha se le haya otorgado la escritura pública de compra venta, por Máximo Edilberto Valverde Terrones y Justina Conde Bravo de Valverde (vendedores) o, por el Juez, a nombre de César Valverde Conde (comprador) en el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública, por lo que, el derecho de propiedad del demandado sigue sustentándose en un documento privado, sin haberse acreditado hasta la fecha que se le haya otorgado la escritura pública, ordenada por mandato judicial.



Que se advierte de los autos, que los originarios dueños del inmueble materia de litis Máximo Edilberto Valverde Terrones y Justina Conde Bravo de Valverde han transferido la propiedad tanto a los demandantes como al demandado; que, así se aprecia la existencia de las dos transferencias de la misma propiedad en fechas distintas, a los demandantes por escritura pública inscrita en Registros Públicos, y al demandado con documento privado en la que por sentencia judicial se ha ordenado que se cumpla con la formalidad del otorgamiento de la escritura pública, que hasta la fecha no aparece haberse otorgado, pues el demandado no la ha presentado. En ese contexto se aplica el artículo







1135 del Código Civil que dispone una orden de preferencia cuando existe la concurrencia de varios acreedores con respecto a un bien inmueble: *Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.* En el caso de autos los demandantes han adquirido la propiedad por escritura pública, además han inscrito tanto el derecho de propiedad del inmueble como la fábrica del primer y segundo piso en la Partida Registral correspondiente, siendo ello así, el Juez arriba a la conclusión, que la demanda debe ser amparada, tanto más, si el derecho de propiedad del demandado se sustenta en un documento privado y no ha acreditado que a la fecha se le haya otorgado la escritura pública, pese a existir una sentencia judicial, y menos que la misma esté inscrita.

En cuanto a la pretensión accesorio, habiendo solicitado los demandantes que el demandado desocupe el inmueble *sub litis*, y habiéndose amparado la pretensión principal, corresponde amparar la pretensión accesorio, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 del Código Procesal Civil.

#### **4. RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA**



La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante resolución de vista de fecha seis de agosto de dos mil doce obrante a fojas seiscientos ochenta y cuatro, **confirma** la resolución apelada que declaró **fundada** la demanda. Dicho fallo se ha sustentado en los siguientes argumentos:



Que los medios de prueba, principalmente por el contrato privado de fecha seis de febrero de mil novecientos ochenta y siete del folio ciento veinte, por el que don Máximo Edilberto Valverde Terrones y Justina



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

**CAS. N° 947-2015  
LIMA NORTE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Conde Bravo de Valverde, cuya escritura pública de compra venta fue otorgada judicialmente respecto a los derechos y acciones del terreno, que corresponde al área de ciento catorce metros cuadrados del segundo piso del inmueble *sub litis*; en apariencia podría asumirse que el ahora demandado tiene mejor derecho de propiedad, por ser un título más antiguo al de la demandante que data del año mil novecientos noventa y cinco; sin embargo, dicha posibilidad se diluye frente a disposiciones imperativas.

Que nuestro ordenamiento jurídico protege la adquisición del tercero de buena fe y a título oneroso de quién en el registro aparecía con facultades para otorgarlo, estableciendo expresamente que dicha buena fe se presume mientras no se pruebe que aquél conocía de la inexactitud del registro. Al respecto, verificando los autos se constata que lo único que existe es la afirmación efectuada por el demandado, en su contestación de demanda, que los demandantes conocían de la transferencia del predio *sub litis* a su favor y, que el segundo contrato es simulado; sin embargo sus afirmaciones no han sido probadas de modo alguno.

En ese contexto, arriba a la conclusión que el demandado no ha enervado la presunción de buena fe de los demandantes, en la adquisición del bien *sub materia*, y al no haberse invalidado los actos jurídicos contenidos en la escritura pública de compra venta de fojas cinco, celebrado entre Máximo Valverde Terrones y Justina Conde Bravo de Valverde, a favor de los demandantes Eduardo Antonio Huamaní Misael y María Elena Valverde Conde de Huamaní, éstos se encuentran protegidos por el principio de legitimación, y teniendo en cuenta que en el registro -asientos de la Partida N° P01158367 de fojas once-, no había restricción de disposición por sus titulares, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil, declara el mejor derecho de propiedad sobre el bien en litigio, a favor de los demandantes.



### 5. RECURSO DE CASACIÓN

Contra la resolución dictada por la Sala Superior, el demandado **César Edilberto Valverde Conde**, interpone recurso de casación, el mismo que fue declarado **fundado ordenándose el reenvío de la causa** y se emita nueva resolución, teniendo en cuenta las consideraciones expuestas, entre otras: confrontar conclusiones fácticas con otros medios probatorios que determinen si los demandantes adquirieron el bien *sub litis* de buena fe.

### 6. RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA:

La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante resolución de vista de fecha veintitrés de junio de dos mil doce, obrante a fojas setecientos setenta y cinco, **confirma** la resolución apelada que declara fundada la demanda. Se sustentó en los siguientes argumentos: Que los demandantes han acreditado su derecho con el testimonio de escritura pública del contrato de compraventa de fecha veinticuatro de octubre de mil novecientos noventa y cinco, celebrado con los anteriores propietarios Máximo Valverde y Justina Conde, e inscrito en Registros Públicos el trece de diciembre de mil novecientos noventa y cinco; por su parte, el demandado presenta el contrato privado del seis de enero de mil novecientos ochenta y siete, elevado a escritura pública de compraventa, el dieciocho de setiembre del dos mil siete, por mandato del 62° Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, en rebeldía de los anteriores propietarios, Máximo Valverde y Justina Conde, en el proceso sobre otorgamiento de escritura pública signado como Expediente N° 5919-95 por el que adquiere 114 m2 de terreno que corresponde al área del segundo piso del bien en litigio. Es evidente que los demandantes tienen mejor derecho de propiedad sobre el bien en litigio por haber inscrito su título, frente al demandado que cuenta con un documento privado elevado a escritura pública con fecha posterior. Los demandantes adquirieron bajo la buena fe registral y a título oneroso de





los anteriores propietarios quienes estaban legitimados para transferir, por lo que se encuentran protegidos por el artículo 2014 del Código Civil.

**III. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintinueve de octubre del dos mil catorce, obrante a fojas ciento ocho, del cuadernillo formado por esta Sala, ha declarado procedente el recurso de casación por infracción normativa del artículo 139° incisos 3 y 5, de la Constitución Política.

**IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

Es necesario determinar si la decisión judicial dictada por la Sala Superior ha infringido el derecho al debido proceso y el deber de motivación reconocidos en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución.

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

**PRIMERO.-** Que, al respecto resulta menester destacar que el principio derecho al debido proceso consagrado en el artículo 139° inciso 3) de la Constitución, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho de los jueces y tribunales, y exige que las sentencias expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, esto es, de conformidad con el artículo 139° inciso 5) de la Constitución, que se encuentren suficientemente motivadas con la mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que sustentan su decisión, lo que viene preceptuado además en el artículo 122° inciso 3) del Código Procesal Civil y el artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. La exigencia de la motivación suficiente constituye también una garantía para el justiciable, mediante la cual se puede comprobar que la solución del caso en concreto viene dada por una



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

**CAS. N° 947-2015  
LIMA NORTE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**


valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez, por lo que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también los principios constitucionales consagrados en los incisos 3) y 5) del artículo 139° de la Constitución.

**SEGUNDO.-** Que, el criterio sobre la exigencia de la motivación de los fallos ha sido reafirmado por Devis Echandia: *"de esta manera se evitan arbitrariedades y se permite a las partes usar adecuadamente el derecho de impugnación contra la sentencia para los efectos de segunda instancia, planteándole al superior las razones legales y jurídicas que desvirtúan los errores que conducen al Juez a su decisión. Porque la resolución de toda sentencia es el resultado de las razones o motivaciones que en ella se explican"*<sup>1</sup>


**TERCERO.-** Que en la misma línea, respecto al contenido esencial del derecho a probar existen ciertos criterios o principios lógicos del razonamiento en la valoración de la prueba, los que deben ser observados por los órganos jurisdiccionales, entre ellos el principio de razón suficiente, por el cual se impone la existencia de una motivación suficiente por el cual se impone la existencia de una motivación suficiente que explique la decisión adoptada, produciéndose la infracción de dicho principio cuando se hubiese dejado de valorar alguno de los medios probatorios esenciales ofrecidos y actuados en el proceso, o, cuando se hubiesen valorado deficientemente, tergiversando su real naturaleza.

**CUARTO.-** Que el recurrente denuncia en casación que existe una falta de valoración en forma conjunta y razonada de los medios probatorios y por ello la deficiente e incongruente motivación de la sentencia


<sup>1</sup> DEVIS ECHANDIA, Hernando: *Teoría General del Proceso*. Tomo primero. Año 1984 p.48.



impugnada, que colisiona y atenta contra la observancia del debido proceso y la motivación razonada y conjunta de los medios probatorios, ya que no existe identidad entre la prueba aportada y lo resuelto, y pese a que por Resolución Suprema de fecha veintidós de agosto del dos mil trece se ordenó a la Sala Superior merítue todos los medios probatorios, se expide sentencia de vista sin valorar los procesos seguidos entre las mismas partes, así como el acta de fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos ochenta y seis, mediante la cual la actora reconoce que la segunda planta del inmueble le pertenecía a su hermano el demandado, lo que demuestra la mala fe de los demandantes.



**QUINTO.-** Que, el principio de la fe pública registral contenido en el artículo 2014 del Código Civil, se relaciona con el aseguramiento del tráfico patrimonial, cuyo objeto es proteger las adquisiciones que efectúen terceros adquirentes bajo la fe del registro. Siendo así, la principal finalidad de la inscripción es amparar a los terceros que contraten de buena fe, a título oneroso y sobre la base de lo que aparezca en el Registro. Así, la doctrina ha señalado que del artículo 2014 del Código Civil, en concordancia con el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se puede concluir que entre los requisitos necesarios para que el principio de fe pública registral surta sus efectos, figuran: la adquisición válida de un derecho, previa inscripción del derecho transmitido; inexpressividad registral respecto de causales de ineficacia del derecho transmitido; onerosidad en la transmisión del derecho; buena fe del adquirente; e inscripción del derecho a su favor. Que, no obstante lo indicado, el segundo párrafo del artículo 2014 del Código Civil contiene una presunción relativa, al establecer que la buena fe se presume mientras no se pruebe que se conocía la inexactitud del registro; en consecuencia, no basta acreditar la adquisición de un bien a título oneroso del titular aparente, sino que







además, las pruebas actuadas en el proceso deberán encontrarse destinadas a corroborar la buena fe con la que actuaron los compradores del bien, no solo en base a lo que aparece del registro (buena fe objetiva), sino además el desconocimiento subjetivo (buena fe subjetiva), vale decir, que el adquirente verdaderamente no debió conocer la inexactitud del registro, esto es, las causales de invalidez o ineficacia del acto jurídico celebrado, situación que según se observa, resulta ser una derivación directa del principio de la buena fe, conforme lo regulado en el artículo 1362 del Código Civil, que señala que los contratos deberán negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

**SEXTO.-** Que la Sala Superior ha concluido que los demandantes tienen mejor derecho de propiedad sobre el bien en litigio por haber inscrito su título, frente al demandado que cuenta con un documento privado elevado a escritura pública con fecha posterior y que los demandantes adquirieron bajo la buena fe registral y a título oneroso de los anteriores propietarios quienes estaban legitimados para transferir, por lo que se encuentran protegidos por el artículo 2014 del Código Civil; empero, *“La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe **que conocía la inexactitud del registro**”*, según el artículo 2014 del Código Civil, es decir, como bien señala Núñez Lagos: *“la buena fe consiste en la ignorancia de la inexactitud del registro en cuanto a los motivos de la nulidad o de la ineficacia afectantes del negocio antecedente, en el que confía el tercero. La creencia en ser el transmitente el verdadero dueño, se perturba cuando el tercero conoce la existencia de un titular distinto extra registro”*,<sup>2</sup> en consecuencia, el principio de fe pública registral protege a los terceros y opera fundamentalmente en tanto no se destruya la presunción de buena fe del tercero, razón por la cual la Sala de mérito ha debido valorar

<sup>2</sup> NÚÑEZ LAGOS, Rafael. *El Registro de la Propiedad Español*, pág. 122



en su conjunto todos los medios probatorios, como son los diversos procesos judiciales seguidos entre las partes, la existencia de vínculos familiares entre los contratantes, no sólo con una apreciación meramente formal sino con el empleo de las máximas de la experiencia.

**SÉTIMO.-** Que, al respecto, el Código Procesal Civil sigue la doctrina moderna en materia de valoración de la prueba, de la valoración razonada o libre valoración o sana crítica. El sistema de sana crítica es un proceso racional en el que el juez debe utilizar a fondo su capacidad de análisis lógico para llegar a un juicio o conclusión producto de las pruebas actuadas en el proceso. Significa la libertad del juez a través de cauces de racionalidad que tiene que justificarla utilizando el método analítico: estudiar la prueba individualmente y después relacionarla en su conjunto. En esa perspectiva, el artículo 197 del Código Procesal Civil establece que todos los medios probatorios son valorados por el juez en forma conjunta utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión; empero cuando las partes han presentado pruebas para desvirtuar otras, la omisión de un pronunciamiento expreso sobre las mismas podría causar indefensión; esto es, de haber pruebas que buscan enervar el efecto de otras, es necesario **un pronunciamiento expreso** de todas ellas por parte del juzgador; en consecuencia, al verificarse la contravención de normas que garantizan el derecho a un debido proceso, en su dimensión de la debida motivación debe ampararse el recurso de casación y proceder conforme a lo dispuesto en el numeral 2.1 del inciso 2° del artículo 396 del Código Procesal Civil:



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

**CAS. N° 947-2015  
LIMA NORTE  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**V. DECISIÓN:**

- A)** Esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 396, tercer párrafo, numeral 1 del Código Procesal Civil: Declara **FUNDADO** el recurso de casación de fojas setecientos noventa y cinco, interpuesto por César Edilberto Valverde Conde; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha veintitrés de junio del dos mil catorce, obrante a folios setecientos setenta y cinco, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte.
- B)** **ORDENARON** a la Sala Superior emita nueva resolución teniendo en cuenta las consideraciones expuestas por este Supremo Tribunal.
- C)** **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Eduardo Antonio Huamaní Misajel y María Elena Valverde Conde de Huamaní con César Edilberto Valverde Conde, sobre mejor derecho de propiedad; intervino como ponente, la Juez Supremo señora **del Carpio Rodríguez.-**

**SS.**

**ALMENARA BRYSON**

**WALDE JÁUREGUI**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**CUNYA CELI**

**CALDERÓN PUERTAS**

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

**DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA**  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

**10 MAYO 2016**

El Relator de la Sala que suscribe certifica: Que el señor Juez Supremo Almenara Bryson, Presidente de esta Sala Suprema no suscribe la presente resolución habiendo dejado su voto en relatoría de conformidad con lo acordado el día de la votación, según consta en la tablilla y registro correspondiente, por cuanto presenta una dolencia física en el miembro superior derecho, lo que le imposibilita la suscripción



**SAVIN CAMPAÑA CORDOVA**  
Relator  
Sala Civil Permanente de la Corte Suprema