



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Sumilla: El artículo 1135 del Código Civil, establece que 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.

Lima, doce de octubre de dos mil veintitrés

El 28 de enero de 2023 se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, por Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ, por el término de tres meses, entrando en funciones a partir del 1 de junio de 2023.

Recibido el expediente en cumplimiento a lo ordenado por la Resolución Administrativa N.º 000010-2023-SP-SC-PJ, y a través del Oficio N.º 050-2023-SCP-P-CS-PJ de fecha 7 de junio de 2023, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunica que la entrega de los expedientes será efectuada por el jefe de Mesa de Partes.

Por Resolución Múltiple N.º 2 del 9 de junio de 2023, el Colegiado de la Sala Civil Transitoria resolvió: 1) Disponer la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: VISTA; la causa número tres mil doscientos quince, guión dos mil diecinueve, **LIMA**, con el expediente acompañado, en



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

MATERIA DEL RECURSO:

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha 29 de mayo del 2019 (folios 721-738) interpuesto por la demandada **Julia Rosalina Alzamora Jurado** contra la sentencia de vista (folios 695-703), contenida en la resolución N.º 12-II, de fecha 25 de abril de 2019, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revocó la sentencia (folios 454-460), contenida en la resolución N.º 14, de fecha 23 de marzo de 2018, que declaró infundada la demanda de mejor derecho de propiedad, reivindicación y otros interpuesta por Centro Empresarial Zafiro SAC. contra Zósimo Méndez Quiñones, Carmen Mercedes Palestini Alzamora y Julia Rosalina Alzamora Jurado, con costas y costos; y, reformándola, declararon fundada la demanda interpuesta por Centro Empresarial Zafiro S.A.C., en consecuencia, declararon: **i)** El mejor derecho de propiedad respecto al inmueble constituido por el lote número 04 de la manzana 112 de la urbanización del Fundo Santa Cruz ubicado en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, del cual los demandados ocupan una parte denominada municipalmente como Calle Jorge Polar N° 232, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima; **ii)** la reivindicación del inmueble constituido por el lote número 04 de la manzana 112 de la urbanización del Fundo Santa Cruz ubicado en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, del cual los demandados ocupan una parte denominada municipalmente como Calle Jorge Polar N° 232, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima; y, **iii)**



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Ordenaron la desocupación y entrega del referido inmueble a la parte demandante; sin costas ni costos del proceso.

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES:

1. Demanda

Mediante escrito de fecha 5 de mayo de 2015 (folios 48-61), subsanado (folios 128-135) con fecha 30 de junio de 2015, el **Centro Empresarial Zafiro S.A.C**, representada por su apoderado **Tito Anselmo Zúñiga Mesías**, interpone demanda, con las siguientes pretensiones: **a) Pretensión Principal.-** Que se declare el mejor derecho de propiedad del inmueble constituido por el Lote N.º 4 de la manzana 112 de la Urbanización del Fundo Santa Cruz, situado en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, del cual los demandados ocupan una parte, denominada municipalmente como calle Jorge Polar N° 232, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima. **b) Segunda Pretensión Principal.-** Que se declare la reivindicación por mejor derecho de propiedad del inmueble constituido por el Lote N°4 de la manzana 112 de la urbanización del Fundo Santa Cruz, situado en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, del cual los demandados ocupan una parte, denominada municipalmente como calle Jorge Polar N° 232, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima. **c) Primera Pretensión Accesorio. -** Que se ordene a los demandados, la desocupación y entrega de la citada área, a favor de la demandante. Debiendo entenderse la ejecución contra los demandados y/o terceros que ocupen posteriormente el inmueble. **d) Segunda Pretensión Accesorio. -** Que en caso se formule contradicción a



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

la demanda que se está incoando, se condene a la parte demandada al pago de las costas y costos del proceso.

2. Fundamentos de la demanda

- Por Escritura Pública de fecha 14 de noviembre de 2014 y su ratificatoria de fecha 1 de diciembre de 2014, su empresa adquirió de Carlos José Romero Pilares, la propiedad total del inmueble constituido por el Lote N.º 4 de la Manzana 112 de la Urbanización del Fundo Santa Cruz, situado en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima (intersección formada por la avenida del Ejército y la calle Jorge Polar), quedando inscrita con fecha 12 de enero de 2015, en el asiento C00002 de la Partida N.º 07005906 del rubro Títulos de dominio, del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º IX, Sede Lima – Oficina Registral Lima. Por su parte, los demandados ocupan una pequeña área de su inmueble, denominado municipalmente calle Jorge Polar N.º 232, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.
- Para adquirir la propiedad, tuvieron a la vista el certificado que emite los Registros Públicos y se constató quien era el propietario registral, por lo que procedieron a realizar la adquisición de acuerdo a la Escritura Pública y en atención a ello, procedieron a cursar carta notarial a los demandados, quienes por carta de fecha 10 de diciembre de 2014, contestan haciendo llegar una copia de la “Minuta de compra venta” que habría sido extendida supuestamente por el Banco Comercial del Perú en liquidación, por la cual señalan haber adquirido en propiedad el inmueble materia de litis.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

- Realizando las averiguaciones, han verificado que no existe el proceso judicial al que se hace mención en la minuta y por el cual el Banco Comercial en liquidación señala haberse adjudicado el inmueble en un proceso civil ante el 15° Juzgado en lo Civil de Lima, mediante acta de remate y adjudicación de fecha 30 de setiembre de 1987, en un proceso que siguiera contra el anterior propietario Corporación Comercial S.A, sobre pago de dólares, por lo que desconocen dicha escritura pública, tanto más si el Banco no cuenta con el derecho inscrito alguno a su nombre, por lo que no podía disponer del bien a favor de alguna persona.
- Señalan que tienen la condición de únicos propietarios registrales y que la adquisición de la propiedad se ha realizado en atención al principio de publicidad registral y como terceros de buena fe. Respecto de los demandados, señalan que los demandados no cuentan con derecho inscrito y que su título no se encuentra inscrito, adquiriendo supuestamente la propiedad de un tercero sin derecho sobre el bien y mucho menos inscrito, en consecuencia, al declararse el mejor derecho de propiedad, corresponde que la parte demandada haga entrega de la posesión física del bien.

3. Contestación de la demanda

A través del escrito (folios 149-152) presentado el 18 de diciembre de 2015, la demandada **Carmen Mercedes Palestini Alzamora**, contesta la demanda, señalando lo siguiente:

- El demandante no ha acreditado con ninguna prueba, que su persona esté habilitada o que sea propietario del inmueble materia de litis,



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

simplemente se ha hecho una demanda maliciosa, causando perjuicio económico, por cuanto su persona no vive en dicho inmueble ni es propietaria, pues debido a la demanda, ha tenido que contratar los servicios profesionales de un abogado, teniendo que gastar en tasas judiciales, pérdida de días laborales, el demandante ha cometido abuso de derecho, causándole daños y perjuicios.

A través del escrito (folios 176-190) presentado el 18 de diciembre del 2015, los demandados **Julia Rosalina Alzamora Jurado** y **Zósimo Méndez Quiñones**, contestan la demanda, señalando lo siguiente:

- Señala que la demanda es infundada, porque su propiedad la adquirió de un remate judicial previo, mediante sentencia judicial con calidad de cosa juzgada, por tanto, le es inoponible a su título de propiedad cualquier otro título, erga omnes.
- De las pruebas ofrecidas por el propio demandante, esto es, la cláusula primera y subsiguientes de la Escritura Pública de fecha 13 de agosto de 1990, expedido por el notario Julio Antonio del Pozo Valdez, el Banco Comercial del Perú en liquidación, le siguió un juicio de pago de dólares, contra el hoy seudo vendedor del bien de su propiedad, Corporación Comercial S.A, ante el 15° Juzgado Civil de Lima, juzgado que después de concluido el proceso de pago de dólares y ante el incumplimiento del pago, remató el inmueble y mediante Acta de Adjudicación de Remate de fecha 30 de setiembre de 1987, adquirieron la propiedad el Banco Comercial del Perú en liquidación.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

- Luego de haberlo adquirido por remate judicial, el Banco Comercial del Perú en liquidación, les vendió la propiedad por Escritura Pública de fecha 13 de agosto de 1990, es más, la propiedad no solo les vendió a su familia, sino a 47 familias, del cual es propietaria de un porcentaje de acciones y derechos, puesto que, el inmueble es indiviso y hasta la fecha o se ha realizado la independización de los porcentajes de derechos y acciones.
- La demanda es infundada, puesto que, el demandante Centro Empresarial Zafiro S.A.C y sus socios Corporación Comercial S.A y Carlos José Romero Pilares, actuaron de mala fe, por cuanto, antes de comprar la propiedad, tenían conocimiento que el inmueble tenía carga y gravamen en favor del Banco Comercial del Perú, quien le vendió la propiedad, antes que ellos realicen en connivencia, las transferencias sucesivas desesperadamente o fraudulentamente.
- El remate judicial y adjudicación del inmueble que luego le fue vendido por el Banco Comercial, fue de público conocimiento del seudo vendedor Corporación Comercial S.A y de los seudo compradores Carlos José Romero Pilares y la empresa insolvente denominada Centro Empresarial Zafiro SAC, tenían conocimiento del remate judicial, porque el remate judicial fue publicado en el diario oficial El Peruano con fecha 25 de setiembre de 1987, por lo tanto, el seudo vendedor y los seudos compradores tenían pleno conocimiento que el inmueble no era de propiedad del seudo vendedor Corporación Comercial S.A.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

- El seudo vendedor y los seudos compradores tenían pleno conocimiento que el inmueble no era del seudo vendedor Corporación Comercial S.A., sino de su propiedad, porque se encuentra registrado en la Municipalidad distrital de Miraflores – Lima, por lo tanto, supieron que el inmueble era de su propiedad, máxime si su persona tributa.
- En el asiento 7 de la Partida Registral N.º 07005906, se encuentra el gravamen de la propiedad en favor del Banco Comercial del Perú, inscrita en dicha partida con fecha 28 de agosto de 1984, banco que luego sacó a remate judicial dicha propiedad contra Corporación Comercial S.A y luego se lo vendió, en consecuencia, las tres partes que negociaron su propiedad y de los demás copropietarios lo hicieron a sabiendas que la propiedad tenía carga en favor del Banco Comercial del Perú y por lo tanto no pueden alegar que no conocían de dicha carga, no pudiendo alegar que actuaron de buena fe, lo alegado tiene amparo en el artículo 2014 del Código Civil.

4. Sentencia

Mediante Sentencia (folios 454-460), contenida en la resolución N.º 14, de fecha 23 de marzo de 2018, resolvió declarar infundada la demanda de mejor derecho a la propiedad, reivindicación y otro interpuesta por Centro Empresarial Zafiro SAC contra Zózimo Méndez Quiñones, Carmen Mercedes Palestini Alzamora y Julia Rosalía Alzamora Jurado; con costas y costos, bajo los siguientes argumentos:

- Se verifica que los títulos de las partes, provienen de un título primigenio que correspondía a Corporación Comercial SA., quien en el año 1987



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

transfiere la propiedad de manera forzada -por adjudicación- a Bancoper (transferente de los demandados en el año 1990) y en el año 2014 lo vuelve a transferir a Carlos José Romero Pilares (transferente de la demandante en el mismo año). Es decir, existe una contraposición de títulos que reconocen un propietario originario común, por lo que para la solución de la controversia resultan de aplicación al presente caso los artículos 1135 y 2022 del Código Civil, los cuales son dispositivos complementarios, en ambos supuestos es exigible la buena fe.

- De acuerdo a lo regulado por el artículo 1135 del Código Civil protege al acreedor de buena fe, sea con título inscrito o con título de fecha cierta anterior en caso de no tener título inscrito. Lo que destaca este dispositivo es que la inoponibilidad será a favor de quien ha actuado de buena fe al momento de adquirir el bien. Como correlato del dispositivo antes descrito el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil consagra un mecanismo de inoponibilidad del título inscrito frente a otro no inscrito, debiendo destacarse que la protección es al titular inscrito que actúa de buena fe, pues no es razonable que quien extra registralmente actúa de mala fe, conociendo la situación real del predio, quiera beneficiarse con el principio de inoponibilidad registral, pues ello resulta atentatorio incluso con el principio de fe registral prevista en el 2014° del Código Civil. Debemos tener en claro que la protección que otorga el registro es para quien actuó de buena fe. En atención a ello, teniendo en cuenta que ambas partes cuentan con título de propiedad: la demandante tiene título inscrito y pretende oponer su adquisición en los principios publicidad y buena fe registra; mientras que los demandados



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

tienen título no inscrito, el juzgado procede a analizar si se han actuado de buena fe al momento de adquirir la propiedad.

- Analizando el título de propiedad de los demandados tenemos, que este se sustenta en una escritura pública de fecha 13 de agosto de 1990, de cuyo tenor evidenciamos que el Banco Comercial del Perú en Liquidación, en calidad de propietario del predio -por haberse adjudicado en el año 1987-, transfiere la propiedad inmueble a las personas que ejercían posesión del inmueble, es por ello que la transferencia se realiza a 47 personas a título de copropietarios, señalándose en la cláusula sexta que el vendedor (el banco) declara haber verificado a su entera satisfacción la calidad de moradores de todos y cada uno de los compradores, en el predio materia de compra venta. En tal sentido expresa su conformidad en el cumplimiento de dicho requisito para la celebración de este acto, pues su intención es que la propiedad se transfiera a quienes efectivamente habitan el inmueble materia del contrato, a fin de que puedan mejorar las condiciones de sus viviendas. Entonces queda claro que los compradores del predio, entre ellos, los demandados ejercen posesión de él con un título de fecha anterior al título de la demandante y de su transferente, no evidenciándose que en la fecha en que adquieren el predio hayan actuado de mala fe o para perjudicar derecho de tercero, pues su adquisición se realizó con fines de mejorar su calidad de vida, es por ello, que en la cláusula séptima de la escritura pública en mención es que es la política de administración de Bancoper en Liquidación concordante con los lineamientos del Supremo Gobierno, orientados a velar por las necesidades de las familias de escasos recursos. En tal virtud, declara que entre el bien que se



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

transfiere y el precio que se paga existe perfecta coincidencia con el fin perseguido y justa equivalencia al valor estimado de autovaluo. Además de ello también se verifica que el predio que adquirieron lo declararon ante la Municipalidad de Miraflores.

- En cuanto al título de propiedad de la demandante Centro Empresarial Zafiro, éste adquiere el predio de 2500 m² al precio de US\$ 700,000.00, mediante escritura pública de fecha 14 de noviembre de 2014, lo bloquea en la misma fecha (D0003), lo presentan ante los Registros el 19 de noviembre de 2014 y lo inscriben el 12 de enero de 2015. De acuerdo al testimonio de escritura pública, la demandante adquiere el inmueble conociendo de la existencia de poseedores, tal conforme se detalla en el acápite 1.3 de la cláusula primera de la escritura pública de compra venta. Esta situación real de tener conocimiento que el predio que adquiriría estaba siendo ocupado por terceros es una circunstancia de trascendental importancia que no podía ser ignorado o soslayado por cualquier comprador diligente.
- No debemos perder de vista que la posesión como hecho es una situación que concretiza generalmente el derecho de propiedad, es decir, cuando se adquiere la propiedad no lo hacemos para tener solo un título (papel), sino, en el plano de la realidad, para detentarla, disfrutarla, servirse o explotar el bien. En ese sentido, actualmente la tendencia jurisprudencial ha revalorizado la posesión como un mecanismo que elimina la buena fe registral, pues no es suficiente lo que se publicita en los registros, es necesario hacer una mínima labor de indagación. Para el caso de autos, es un hecho que los demandados están en posesión del



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

predio en calidad de propietarios mucho antes que la empresa demandante y su transferente, por lo que estos razonablemente, debían conocer sobre la situación real del predio, observar sus características, quién está en posesión y con qué título. Entonces, no se puede concluir que los adquirentes registrales actuaron de buena fe, cuando el predio que adquirirían se encontraba en posesión de propietarios con título anterior.

- De allí que se evidencia que la demandante actuó con incorrección y de mala fe, por cuanto adquiere un inmueble que se encuentra en posesión de personas que cuentan con título de propiedad de data muy anterior al del transferente de la demandante. Si analizamos el movimiento registral del predio tenemos que el acto registral más remoto, con relación al derecho de propiedad, fue la adquisición por parte de la empresa Corporación Comercial SA, mediante escritura pública de fecha 31 de octubre de 1969 (ver asiento 3), luego de ello no aparece acto registral inscrito alguno, en relación al derecho de propiedad, sino hasta el bloqueo registral realizado a favor de Carlos José Romero Pilares, el 17 de julio de 2014 (ver fojas 14). Es decir, después de aproximadamente 45 años, a la empresa Corporación Comercial SA se le ocurre vender el predio, cuando esta ya no era propietaria del predio, por cuanto en el año 1987 el inmueble había sido adjudicado judicialmente a su acreedor Bancop, con quien mantenía una deuda impaga. Circunstancias que bien pudo tener en consideración la demandante o cualquier comprador diligente, resultando insuficiente que se apoye en el principio de publicidad registral, no pudiendo acogerse a lo establecido en el artículo 2014 del Código Civil, por cuanto no ha actuado con buena fe, pues



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

actuó conociendo de la inexactitud registral. Asimismo, la presunción establecida en el artículo 2013 del Código Civil, que es de carácter relativa, ha quedado enervada en el presente caso, debiendo precisarse que lo que publicita el Registro es solo apariencia, pero de ninguna manera puede prevalecer frente a la realidad extraregistro, tanto más si la empresa demandante pretende proteger una adquisición realizada de mala fe, es decir, debía saber el vendedor de su transferente no era ya propietario del predio, sino los demandados.

- De lo narrado precedentemente se llega a la conclusión que si bien es cierto la empresa Centro Empresarial Zafiro tiene título de propiedad inscrito; sin embargo, esto no puede ser oponibles al título de los demandados, que goza de mayor contundencia al ser una adquisición de fecha cierta anterior, a título oneroso y de buena fe, siendo oponible al título de la demandante, por lo que no es posible disponer la reivindicación del predio a su favor, sino poseen el bien con mejor derecho a la propiedad.

5. Apelación

A través del escrito (folios 497-528) presentado el 18 de abril de 2018, la demandante **Centro Empresarial Zafiro SAC**, interpone recurso de apelación contra la sentencia, señalando como fundamentos los siguientes:

- No se han valorado los medios de prueba, a efecto de verificar que la demandada nunca inscribió su supuesta propiedad por la simple y sencilla razón de que adquirió el bien de un tercero que sólo mantenía



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

cargas sobre el bien, no habiéndose además acreditado la existencia del proceso judicial en el que se señala que se adjudicó el bien.

- No se han procedido a valorar las exhibiciones ofrecidas como prueba por la recurrente al interponer la demanda y admitidas como tal por el despacho.
- Se han debido interpretar las normas del Código Civil en todo su contexto, pues cuando se habla de "acreedores" se refiere única y exclusivamente cuando el propietario registral se ha obligado a entregar el bien a diversos acreedores.
- Cuando adquirieron el inmueble sabían que estaba ocupado, pero que esta ocupación era precaria. El título exhibido ha sido otorgado por un tercero que no tenía la condición de propietario, solo ostentaba cargas sobre el bien.
- La posesión no puede ser merituada como un mejor derecho dentro de este proceso, en tanto si bien es cierto la posesión es un índice de propiedad, ésta debe ser declarada en un proceso específico.
- Si bien la escritura pública que ostenta el demandado no ha sido declarada nula por sentencia, también es cierto que esta escritura no fue celebrada por el propietario del bien, de ahí que no surte efecto alguno sobre la propiedad del bien del demandante.
- Equivocadamente se señala que debe aplicarse el segundo supuesto del artículo 1135 del Código civil, pues cuando el demandado adquirió la



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

propiedad lo hizo de un tercero que solo mantenía carga sobre el inmueble y no derecho de propiedad.

- No se puede dar fecha cierta a un documento que no ha sido extendido por el propietario registral del inmueble.
- El Notario Público que otorgó la escritura pública no ha tenido el más mínimo cuidado puesto que en la escritura pública no transcribe o inserta la ficha registral del inmueble que se transfiere, para verificar si el vendedor es el propietario; puesto que al tratarse de un proceso que se tramitaba bajo la vigencia del Código de Procedimientos Civiles, quien formalizaba la transferencia mediante adjudicación era el Notario y no el Juez.
- Que, se señala que la empresa recurrente no cuenta con buena fe, pues recién tomaron conocimiento de la existencia de la escritura pública, por tratarse de un documento apócrifo no extendido por el propietario registral.
- El Banco Comercial del Perú solo tuvo sobre el inmueble una hipoteca inscrita a su favor, pero nunca tuvo inscrito derecho de propiedad alguna, por ello la buena fe protege a la recurrente y no a los demandados.
- No se ha tenido en consideración lo resuelto en la casación 1035-2012-Callao, que fija la forma como debe interpretarse el artículo 1135 del Código Civil.

6. Sentencia de Vista



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Mediante Sentencia de vista (folios 695-711), contenida en la resolución N.º 12-II, de fecha 25 de abril de 2019, se resolvió revocar la sentencia, contenida en la resolución N.º 14, de fecha 23 de marzo de 2018, que declaró infundada la demanda de mejor derecho de propiedad, reivindicación y otros interpuesta por Centro Empresarial Zafiro SAC. contra Zósimo Méndez Quiñones, Carmen Mercedes Palestini Alzamora y Julia Rosalina Alzamora Jurado, con costas y costos; y, reformándola, declararon fundada la demanda interpuesta por Centro Empresarial Zafiro S.A.C., en consecuencia, declararon: **i)** El mejor derecho de propiedad respecto al inmueble constituido por el lote número 04 de la manzana 112 de la urbanización del Fundo Santa Cruz ubicado en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, del cual los demandados ocupan una parte denominada municipalmente como Calle Jorge Polar N.º 232, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima; **ii)** la reivindicación del inmueble constituido por el lote número 04 de la manzana 112 de la urbanización del Fundo Santa Cruz ubicado en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, del cual los demandados ocupan una parte denominada municipalmente como Calle Jorge Polar N.º 232, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima; y, **iii)** Ordenaron la desocupación y entrega del referido inmueble a la parte demandante; sin costas ni costos del proceso, por los siguientes fundamentos:

- De autos, se aprecia la inscripción registral del bien materia de proceso, contenida en las fojas 451 a 454, continuada en la Partida Electrónica N.º 07005906 obrante de fojas 10 a 22, del que fluye que el inmueble ha pertenecido primigeniamente al Estado Peruano, quien lo adjudicó a la Asociación de Pobladores Santa Cruz, Miraflores, la cual lo transfirió por



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

compraventa a la empresa Corporación Comercial e Inmobiliaria Lima S.A., por Escritura Pública de fecha 31 de octubre de 1969, inscrito en fecha 04 de noviembre de 1969. Dicha Empresa cambió de razón social a Corporación Comercial S.A., quien luego lo transfirió a favor de Carlos José Romero Pilares, mediante Escritura Pública de 14 de octubre de 2014, inscrito en fecha 27 de octubre de 2014 (véase Asiento C00001), quien lo transfirió finalmente a favor de la Empresa demandante, por Escritura Pública de 14 de noviembre de 2014, inscrito en fecha 12 de enero de 2015 (véase asiento C00002). En ese sentido, se aprecia que la adquisición del bien por la demandante, ha sido efectuada en mérito a la publicidad otorgada por el Registro Público, adquiriéndolo de quien aparecía como su propietario, este es, don Carlos José Romero Pilares, tal como se aprecia del Asiento C00002 de la Partida N° 07005906 (fojas 18), es decir, ha sido efectuada al amparo de la fe pública registral.

- Cabe señalar aquí que no corresponde examinar la buena fe de la Empresa demandante en la adquisición del bien materia de proceso, pues, además de no ser objeto del presente proceso, aquello importa un pronunciamiento jurisdiccional respecto a un cuestionamiento a dicho acto jurídico en cuya realización ha participado don Carlos José Romero Pilares, quien no ha sido parte en el presente proceso, no habiendo sido notificado con la demanda, por lo que no es posible emitir un pronunciamiento sobre este aspecto, sin que ello implique una afectación a su derecho a la defensa y debido proceso, garantizados por la Constitución Política.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

- El título de propiedad que ostentan los demandantes se encuentra amparado registralmente, no habiendo los demandados exhibido medio probatorio alguno que rebata tal situación, en tanto su gran caudal probatorio evidencian la posesión del bien, más de forma alguna que la adquisición efectuada a Bancoper fuera legítima.
- En lo relativo a la buena fe pública registral, que también ha sido argumentado por los demandados, afirmando que la empresa demandante conocía de su derecho de propiedad, es importante señalar que es un derecho que protege a quien tiene derecho inscrito a su favor y quien lo objeta debe acreditar su ausencia, situación que no se da en este caso, siendo pertinente destacar que no se ha dado una explicación del porqué la parte demandada nunca procedió a inscribir el derecho de propiedad a su favor, no obstante tener una escritura desde 1990, por lo que en el caso sub- examine concurre la aplicación del artículo 2016 del Código civil, que señala :” La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.”
- En cuanto a los cuestionamientos efectuados por los demandados al contrato de compra venta por el cual los demandantes sustentan su derecho de propiedad, resulta pertinente precisar que el presente proceso versa sobre mejor derecho de propiedad y reivindicación, de tal forma la declaración de nulidad oficio de un acto solo podría determinarse si ésta fuera manifiesta conforme a lo estipulado en la Casación Número 4442-2015-Moquegua (IX Pleno Casatorio Civil) del 09 de agosto de 2016, situación que no se presenta en este caso.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

7. Recurso de Casación

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República, mediante resolución de fecha 12 de octubre de 2020, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada **Julia Rosalina Alzamora Jurado**, por las siguientes causales denunciadas:

a) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, relacionado con el artículo I del Título Preliminar y de los artículos 197 y 198 del Código Procesal Civil.

Precisa que el Colegiado Superior al negarse examinar la buena fe de los actores, en la compra venta del bien materia de litis, ha infringido el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva de las normas, plenarios y las casaciones señaladas en el presente recurso, y con ello ha permitido que se avale un fraude comercial, cometido por el expropiatorio Corporación Comercial Sociedad Anónima, pues éste perdió la propiedad, al no haber pagado las hipotecas, generando con ello, el acta de remate y adjudicación en propiedad del inmueble materia de litis, el cual fue adjudicado en propiedad a favor del Banco Comercial del Perú en Liquidación, el cual les transfirió toda la propiedad.

b) Infracción normativa de los artículos 424 incisos 4 y 5, 427 última parte, 121 última parte y 176 del Código Procesal Civil.

Precisa que: i) El Colegiado Superior ha infringido las disposiciones denunciadas al sostener *“que no se ha demandado al vendedor Carlos José Romero Pilares, quien no ha sido parte en el presente proceso, no habiendo*



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

sido notificado con la demanda, por lo que no es posible emitir un pronunciamiento sobre este aspecto, sin que ello implique afectación a su derecho a la defensa...” lo determinado ha generado un vicio procesal sustantivo de improcedencia de la demanda, por falta de requisito procesal imputable al demandante. En consecuencia, el Colegiado no debió revocar la sentencia que declara infundada la demanda para luego contradictoriamente declararla fundada, premiándolo al demandante; no obstante, con tener su demanda un vicio procesal insubsanable, generado por el propio demandante; por lo contrario, si la demanda contiene un vicio procesal de improcedencia, que es imputable al demandante, se debió confirmar la sentencia y/o en su defecto declarar la improcedencia de la demanda, conforme lo dispone los artículos 427 y 121 última parte, y artículo IX del Código Procesal Civil, lo cual implica una total incoherencia, falta de motivación de la sentencia impugnada.

c) Infracción normativa de los artículos 1135, 2022 y 949 del Código Civil y el Plenario Jurisdiccional Distrital en Materia Civil, del doce de noviembre del dos mil dieciocho.

Señala que conforme a lo dispuesto en el artículo 1135 del Código Civil y lo resuelto en las Casaciones de las Salas Civiles de la Corte Suprema números 321-2015-Cusco, Casación 3851-2014-Lambayeque y Casación 3187-2013-Cajamarca, para que proceda una demanda sobre mejor derecho de propiedad es necesario que el mismo deudor se haya obligado a entregarlo a varios acreedores del inmueble; por el contrario, en el presente caso no cabe demandar sobre mejor derecho de propiedad, pues dicha demanda no reúne los requisitos de ley. Agrega que su título proviene de un



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

deudor distinto del demandante, es decir, proviene de la transferencia de la propiedad realizada por el ex propietario “Corporación Comercial Sociedad Anónima” en favor del Banco Comercial del Perú en Liquidación, representado por la Superintendencia de Banca y Seguros, que concluyó con el acta de remate y adjudicación de propiedad a favor del referido banco, quien a su vez le transfiere la propiedad a cuarenta y siete familias, mediante escritura pública de fecha trece de agosto de mil novecientos noventa, mientras que al demandante le transfiere la propiedad, Carlos Ramírez Pilares con escritura pública de fecha catorce de octubre de dos mil catorce, que es un deudor distinto al suyo, por lo que la demanda se debió declarar infundada. Por otro lado, no se ha tenido en cuenta el plenario jurisdiccional distrital, que interpretando el artículo 2022 del Código Civil, estableció *“Para la oponibilidad del derecho real inscrito al amparo de lo previsto en el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil, no basta tener el derecho real inscrito para prevalecer sobre el otro derecho no inscrito, sino que debe analizarse si el titular inscrito actuó la buena fe cuando ésta ha sido cuestionada”*.

d) Infracción normativa de los artículos 245 inciso 5 y 246 del Código Procesal Civil.

Al respecto manifiesta que con esta argumentación no solo se ha infringido el debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, sino también la falta de motivación de la sentencia, así como los artículos 245 incisos 2, 3 y 5 del Código Procesal Civil y la Casación 3434-2012-Lima., que garantiza la validez mediante documento de fecha cierta, la adquisición de la propiedad materia de litis, porque en ella intervinieron registros públicos (las hipotecas),



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Poder Judicial (acta de remate y adjudicación de propiedad), Superintendencia de Banca y Seguros, que es el Estado en representación del Banco Comercial del Perú en Liquidación quien ejecutó el remate, contra el propietario del inmueble “Corporación Comercial Sociedad Anónima”, quien fue deudor del Banco; es decir, el demandante al tener conocimiento del bagaje probatorio de su título de propiedad, no tachó ninguno de los documentos ofrecidos por su parte; por el contrario, los convalidó, en consecuencia, por mandato del artículo 246 del Código Procesal Civil, que es una norma imperativa de obligatorio cumplimiento por disposición del artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil, éstas tienen plena validez conforme a ley.

II. CUESTION JURIDICA EN DEBATE:

La cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior al revocar la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda y, reformándola, declararon fundada la demanda con las pretensiones de Mejor derecho de propiedad, reivindicación y desocupación del bien, ha infringido las normas procesales y materiales invocadas en el recurso de casación.

III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

Primero. El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario, tiene como fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema, como lo establece el artículo 384 del Código Procesal Civil.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Segundo. Atendiendo a que se invocaron simultáneamente infracciones normativas procesales e infracciones normativas sustantivas que inciden directamente sobre la decisión de la resolución impugnada, de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil, se debe analizar primero las infracciones normativas procesales del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, relacionado con el artículo I del Título Preliminar y de los artículos 197 y 198 del Código Procesal Civil; infracción normativa de los artículos 424 incisos 4 y 5, 427 última parte, 121 última parte y 176 del Código Procesal Civil; infracción normativa de los artículos 245 inciso 5 y 246 del Código Procesal Civil, y solo sí no fueran estimadas, se procederá al análisis de las segundas.

Sobre la infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, relacionado con el artículo I del Título Preliminar y de los artículos 197 y 198 del Código Procesal Civil.

Tercero. En cuanto a la procedencia del recurso de casación por la infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, cabe mencionar que el derecho fundamental al debido proceso, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa, clara y precisa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron y de lo que se decide u ordena.

Cuarto. El Tribunal Constitucional, precisando el contenido del derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución, ha establecido que éste “(...) obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). (...) 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)” (STC N.º 04295-2007-PHC/TC, fundamento jurídico 5 e).

Por su parte, el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil que regula el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, establece que: *“Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”*.

Quinto. El artículo 197 del Código Procesal Civil, regula: *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.”*; y, el artículo 198 del Código Procesal Civil: *“Las pruebas obtenidas válidamente en un proceso tienen eficacia en otro. Para ello, deberán constar en copia certificada por el auxiliar jurisdiccional respectivo y haber sido actuadas con conocimiento de la parte contra quien se invocan. Puede prescindirse de este último requisito por decisión motivada del Juez”*.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Sexto. Estando a lo expuesto, corresponde verificar si la sentencia cumple con los estándares mínimos exigibles de respeto a los elementos del derecho al debido proceso, la tutela jurisdiccional efectiva o si por el contrario, la misma presenta defectos insubsanables que motiven la revocación del fallo emitido, en relación con los artículos 197 y 198 del Código Procesal Civil, referente a la valoración conjunta de los medios probatorios y la eficacia de la prueba en otro proceso.

Séptimo. En el caso de autos, la demandante Centro Empresarial Zafiro SAC, demanda las siguientes pretensiones: **Primera Pretensión principal.**- Se declare el Mejor derecho de propiedad del inmueble Lote N.º 04 de la Manzana 112 de la Urbanización del Fundo Santa Cruz, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, que los demandados ocupan en parte, denominada municipalmente como Calle Jorge Polar N.º 232, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima; **Segunda Pretensión Principal.**- Se declare la reivindicación por mejor derecho de propiedad del inmueble: Lote N.º 4 de la manzana 112 de la Urbanización del Fundo Santa Cruz, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, del cual los demandados ocupan una parte, denominada municipalmente como Calle Jorge Polar N.º 232, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima. **Primera pretensión accesoria.** - Se ordene a los demandados la desocupación y entrega de la citada área a favor de la demandante. Debiendo entenderse la ejecución contra los demandados y/o terceros que ocupen posteriormente el inmueble. **Segunda pretensión accesoria.** - Que en caso se formule contradicción a la demanda, se condene a la parte demandada al pago de costas y costos del proceso.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Las pretensiones demandadas fueron desestimadas en primera instancia y en grado de apelación, la Sala Superior mediante la resolución impugnada las estima y revocándola declara fundada la demanda.

Octavo. Esta Sala Suprema, analizada la sentencia de vista emitida en el proceso y que es materia de impugnación, estima que la Sala Superior, sí ha fundamentado, motivado y expresado las razones de su decisión y que, con la garantía constitucional de independencia jurisdiccional, ha llegado a una convicción diferente a la del juez de primera instancia respecto a la solución del conflicto. Es así, que en el considerando undécimo señalan que el bien primigeniamente ha pertenecido al Estado peruano quién lo adjudicó a la Asociación de Pobladores Santa Cruz, Miraflores, la cual lo transfirió por compra venta a la empresa Corporación Comercial e Inmobiliaria Lima S.A., por escritura pública de fecha 31 de octubre de 1969, inscrito el 4 de noviembre de 1969, quien cambiando su razón social a Corporación Comercial S.A., lo transfirió a Carlos José Romero Pilares mediante escritura pública de 14 de octubre de 2014, inscrito en fecha 27 de octubre de 2014, quien finalmente lo transfirió a favor de la empresa demandante por escritura pública del 14 de noviembre de 2014, inscrito en fecha 12 de enero de 2015, y determina que la adquisición del bien por la demandante ha sido en mérito a la publicidad registral otorgada por el Registro Público, adquiriéndolo de quién aparecía como propietario, al amparo de la buena fe registral; motivo por el que expresan en el considerando duodécimo que no corresponde examinar la buena fe de la empresa demandante en la adquisición del bien materia de proceso.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Aquella valoración probatoria en forma conjunta y razonada prevista en el artículo 197 del Código Procesal Civil, ha incidido en la estimación de la pretensión reivindicatoria, pues la Sala Superior en el considerando décimo sexto, señala que: *“(...) tenemos que el título de propiedad que ostentan los demandantes se encuentra amparado registralmente, no habiendo los demandados exhibido medio probatorio alguno que rebata tal situación, en tanto su gran caudal probatorio evidencian la posesión del bien, más de forma alguna que la adquisición efectuada a Bancoper fuera legítima”*; objetivando su decisión afirmando que el derecho protege a quien tiene derecho inscrito. Por tanto, corresponde declarar infundada la presente causal.

Sobre la infracción normativa de los artículos 424 incisos 4 y 5, 427 última parte, 121 última parte y 176 del Código Procesal Civil.

Noveno. Se denuncia que el Colegiado Superior ha infringido las disposiciones normativas de los incisos 4 y 5 del artículo 424, última parte de los artículos 121 y 427; y, el artículo 176 del Código Procesal Civil, fundamentando la causal, señalando que la Sala Superior ha considerado que no se ha demandado al vendedor Carlos José Romero Pilares, quien no ha sido parte en el presente proceso, por lo que no era posible emitir un pronunciamiento sobre este aspecto; lo que a consideración de la recurrente ha generado un vicio procesal sustantivo de improcedencia de la demanda, por falta de requisito procesal imputable al demandante, quien presentó una demanda viciada de improcedencia.

Al respecto, lo que propone la recurrente es que se determine en vía casatoria que la demandante Centro Empresarial Zafiro SAC debió demandar



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

a Carlos José Romero Pilares, persona que le transfirió el bien mediante escritura pública de fecha 14 de noviembre de 2014 inscrito en fecha 12 de enero de 2015, según datos que aparecen en la Partida Electrónica N.º 07005906 obrante de folios 10 a 22; lo que no resulta compatible con el principio de iniciativa de parte, previsto en el artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que establece que el proceso se promueve sólo a iniciativa de parte, la que invocará interés y legitimidad para obrar; y, en este caso la demanda promovida por la demandante contiene las pretensiones principales y accesorias y el nombre de las personas demandadas, y la parte demandada por ser titular del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, tiene derecho de contradicción; derechos de acción y contradicción que admiten limitación ni restricción para su ejercicio, salvo el cumplimiento de los requisitos procesales previsto en el Código (artículo 2 y 3 del Código Procesal Civil).

Por consiguiente, la Sala Superior al no pronunciarse sobre el acto jurídico celebrado entre la demandante y su transferente, únicamente se ciñó a las pretensiones demandadas, y los puntos controvertidos fijados por el Juzgado con participación de las partes, no encontrando que la sentencia de vista haya infringido los incisos 4 y 5 del artículo 424 del Código Procesal Civil que regula los requisitos de la demanda (el nombre y dirección domiciliaria del demandado y el petitorio); última parte del artículo 427 del Código Procesal Civil, que respecto de la improcedencia de la demanda la parte recurrente no señala en que supuesto de improcedencia que establece la citada norma se encontraría la demanda dirigida en su contra.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

En cuanto respecta a la infracción de la última parte del artículo 121 del Código Procesal Civil, la recurrente relaciona la improcedencia de la demanda que debió ser advertida por la Sala Superior, y como correlato se entiende, pronunciarse excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal.

Del mismo modo, en cuanto a la infracción normativa del artículo 176 del Código Procesal Civil, que establece que los Jueces solo declararán de oficio los vicios de nulidad insubsanables, que conforme sustenta la causal, está referida a que, habiéndose detectado el vicio procesal sustantivo, por no haber demandado a don Carlos José Romero Pilares, la demanda es improcedente. Respecto a ello, la Sala Suprema se remite a lo indicado en el segundo párrafo del presente considerando. Por lo que la causal resulta infundada.

Sobre la infracción normativa de los artículos 245 inciso 5 y 246 del Código Procesal Civil.

Décimo. La recurrente, sustenta la infracción señalando que la Sala Superior en el considerando décimo sexto ha sostenido que el título de propiedad que ostentan los demandantes se encuentra amparado registralmente, y que los demandados con el caudal probatorio evidencian posesión del bien más no que su adquisición efectuada a BANCOPER haya sido legítima.

La recurrente afirma que la sentencia no motiva porque los documentos públicos y su título de propiedad, la escritura pública de folios 66 a 121 otorgado por Notario Público, con la intervención de la Superintendencia de



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Banca y Seguros, como vendedor, por estar el Banco Comercial del Perú en liquidación, quien adquirió la propiedad de su anterior propietario “Corporación Comercial S.A.”, mediante acta de remate y adjudicación de propiedad de fecha 15 de setiembre de 1987 (folios 289-290) por cuanto sacó a remate las cargas de fecha 25 de enero de 1972 inscrito en el asiento 4 de la Partida Registral N.º 07005906, la ampliación de hipoteca del 19 de julio de 1982, inscrito en el asiento 6 de la Partida Registral N.º 07005906 y el embargo judicial trabado con resolución judicial de fecha 27 de abril de 1984, inscrito en el asiento 7 en fecha 28 de junio de 1984, por el cual el propietario del inmueble “Corporación Comercial S.A.”, adjudicó en propiedad el bien inmueble al Banco Comercial del Perú en Liquidación, quien vendió la propiedad a 47 familias mediante la precitada escritura pública, en consecuencia se infringió el artículo 245 incisos 2,3 y 5 del Código Procesal Civil.

Décimo primero. El artículo 245 del Código Procesal Civil establece que “Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: 1. La muerte del otorgante. 2. La presentación del documento ante funcionario público. 3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas. 4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable. 5. Otros casos análogos. (...)”; precisándose que la infracción declarada procedente es la del inciso 5 del citado artículo.

En este caso, la Escritura Pública N.º 1607, de compra venta de fecha 13 de agosto de 1990, otorgada por el Banco Comercial del Perú en liquidación a favor de los demandados y de otras personas, el predio de su propiedad



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

ubicado en la Avenida del Ejército esquina con Jorge Polar, Miraflores, antes manzana 112, lote 4 de la Urbanización Fundo Santa Cruz, Miraflores, en virtud de la adjudicación judicial efectuada a su favor por el 15vo Juzgado en lo Civil de Lima, mediante acta de remate y adjudicación de fecha 30 de setiembre de 1987, correspondiente al juicio de pago de dólares que le siguiera BANCOPER al anterior propietario Corporación Comercial; con un área de 2,500m² por el precio de Tres millones de intis íntegramente pagados mediante cheques de gerencia emitidos por el Banco Internacional del Perú; y, que verificado los autos, es cierto que no ha sido objeto de tacha ni cuestionamiento alguno, por tanto, mantiene legalmente su validez y eficacia mientras no se declare la nulidad del mismo y tiene fecha cierta por haberse presentado la minuta para su elevación a escritura pública, como en efecto ha sido acreditado.

Décimo segundo. Sin embargo, no debe confundirse la validez y eficacia del título que ostenta la demandada respecto del bien materia de controversia y su valoración probatoria por parte de los órganos de mérito y la interposición de la tacha, como cuestión probatoria debe hacerse valer en la forma y en la oportunidad establecida en el artículo 300 y 301 del Código Procesal Civil, en el caso se verifica que la parte demandante no lo hizo valer durante el desarrollo del proceso. Y con la argumentación presentada por la recurrente, la causal resulta infundada.

Décimo tercero. En cuanto a la infracción del artículo 246 del Código Procesal Civil, que establece: *“El documento privado reconocido tiene para las partes y en relación a tercero, si éste es el otorgante, el valor que el Juez le asigne. No es necesario el reconocimiento, si no hay tacha. (...)”*; debemos



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

señalar que en forma congruente a lo analizado en el considerando que antecede, la escritura pública de compra tiene fecha cierta y produce efectos jurídicos; resultando la norma citada impertinente para la solución de conflicto que ha debatido el Mejor derecho de propiedad y reivindicación como pretensiones principales. Por tanto, la causal resulta también infundada.

Sobre la infracción normativa de los artículos 1135, 2022 y 949 del Código Civil y el Plenario Jurisdiccional Distrital en Materia Civil, del doce de noviembre del dos mil dieciocho.

Décimo cuarto. El artículo 1135 del Código Civil, establece que: *“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”*. Norma que resulta concordante con el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil, en tanto dispone que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone; advirtiéndose con claridad que el artículo 1135 del Código Civil, contiene mayores supuestos de solución a la concurrencia de acreedores, abarcando los casos en los cuales no exista inscripción registral.

Décimo quinto. Corresponderá entonces, determinar si la parte demandante se encuentra dentro del supuesto del acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito; y, en el que las partes oponen títulos de propiedad, el del demandante Centro Comercial Zafiro SAC, mediante



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Escritura Pública de fecha 14 de noviembre de 2014 inscrito en fecha 12 de enero de 2015; y, el título de la parte demandada adquirido mediante Escritura Pública de fecha 13 de agosto de 1990, no inscrito, pero de fecha más antigua.

El primer supuesto de la norma, prefiere al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito, lo que fue soslayado por la Sala Superior al concluir en el duodécimo considerando que no correspondía examinar la buena fe de la empresa demandante en la adquisición del bien, cuando del propio título de compra venta que ostenta, otorgada por Carlos José Romero Pilares en fecha 14 de noviembre del 2014, aparece como antecedente que el bien inmueble se encuentra en posesión de terceros y que la compradora debía realizar las acciones pertinentes para recuperar la posesión del mismo; entonces, está debidamente acreditado que la demandante no actuó de buena fe porque conocía que el bien inmueble que adquiriría estaba ocupado por terceros, y los terceros a los que se hacía alusión son los demandados Zósimo Méndez Quiñones y Julia Rosalina Alzamora Jurado, entre otros ocupantes que llegan al número de 47 familias, según refieren los demandados al contestar la demanda, en cuyo título, escritura pública de fecha 13 de agosto de 1990 otorgado por el Banco Comercial del Perú en Liquidación, se señala que es propietario por adjudicación judicial mediante acta de remate de fecha 30 de setiembre de 1987 y que la transferencia se realizaba previa verificación de la calidad de moradores de todos y cada uno de los compradores.

Entonces, el título de la transferente de la demandada proviene de la transferencia de la propiedad realizada por el ex propietario “Corporación



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Comercial Sociedad Anónima” en favor del Banco Comercial del Perú en Liquidación, que concluyó con el acta de remate y adjudicación de propiedad a favor del referido Banco (folio 289-290), que no inscribió su título pero sí transfiere la propiedad a 47 familias que poseían el inmueble sublitis, mediante escritura pública de fecha 13 de agosto de 1990; y, a la demandante le transfiere la propiedad, Carlos Ramírez Pilares por escritura pública de fecha 14 de octubre de 2014, sin superar la exigencia de ser “acreedor de buena fe que primero inscribe”, así como también los hechos no se subsumen a lo establecido en el primer párrafo del artículo 2022, que regula la oponibilidad u oposición de derechos reales, dado que la debida interpretación es que, para la oponibilidad del derecho real no basta tenerlo inscrito para prevalecer sobre el otro derecho real no inscrito, sino que debe analizarse si el titular con derecho inscrito actuó de buena fe o no; lo que no ha sido enervado por la parte demandante, por lo que la Sala Superior ha infringido por interpretación errónea el artículo 1135 y el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil. Por tanto, las causales normativas materiales analizadas resultan fundadas.

Décimo sexto. Respecto a la infracción del artículo 949 del Código Civil y el Pleno Jurisdiccional Distrital en Materia Civil, del 12 de noviembre de 2018, debemos señalar que el recurso de casación solo la invoca en el numeral III, sin realizar mayor fundamentación, únicamente la relaciona con los artículos 245 inciso 5 y 246 del Código Procesal Civil, que fueron analizados del considerando décimo al considerando décimo tercero, al que nos remitimos.

En relación al Pleno Jurisdiccional Civil del 12 de noviembre del 2018, señalamos que los Plenos Jurisdiccionales llevados a cabo al amparo del



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

artículo 116 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, no conllevan a infracciones normativas de ninguna naturaleza, al tratarse de reuniones nacionales, regionales o distritales de los integrantes de las Salas Especializadas con la finalidad de concordar jurisprudencia de su especialidad a instancia de los órganos de apoyo del Poder Judicial. Por tanto, las causales normativas materiales analizadas resultan fundadas.

Décimo séptimo. Por lo anterior, habiéndose estimado las causales de naturaleza material o sustantiva, debe declararse fundado el recurso de casación, casar la sentencia de vista y actuando en sede de instancia debe confirmarse la sentencia de primera instancia.

IV. DECISIÓN

Por estas consideraciones y conforme a lo establecido en el artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fecha 29 de mayo de 2019, interpuesto por la demandada **Julia Rosalina Alzamora Jurado**, en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista, contenida en la resolución N.º 12-II, de fecha 25 de abril de 2019, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; y, actuando en sede de instancia **CONFIRMARON** la sentencia apelada, contenida en la resolución N.º 14, de fecha 23 de marzo de 2018, que declaró infundada la demanda. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Centro Empresarial Zafiro SAC., sobre mejor derecho de propiedad y otros; y *los devolvieron. Notifíquese.* Intervino como ponente la jueza suprema **Barra Pineda**.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3215-2019
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

SS.

**LAMA MORE
BUSTAMANTE OYAGUE
CUNYA CELI
BARRA PINEDA
BRETONECHE GUTIÉRREZ**

DBP/wphfr