



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

**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

***SUMILLA:** El derecho inscrito por los demandantes mantiene su eficacia al no haber sido objeto de cuestionamiento respecto de su validez o anulación de dicha inscripción a nivel judicial; de otro lado, tenemos que la mala fe alegada por los demandados en relación a la compra realizada por los demandantes no ha sido acreditada.*

Lima, diecisiete de diciembre
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cuatrocientos setenta y tres – dos mil diecisiete; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia. -----

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

Se trata del recurso de casación interpuesto por Raida Carbajal Reginaldo a fojas trescientos setenta, contra la sentencia de vista de fojas trescientos sesenta y uno, de fecha uno de setiembre de dos mil dieciséis, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que **revocó** el extremo de la sentencia apelada de fojas doscientos veintiséis, de fecha trece de febrero de dos mil trece, que declara **infundada** en todos sus extremos la demanda interpuesta sobre Mejor Derecho de Propiedad en contra de Raída Carbajal Reginaldo; y **reformándola** declararon fundada la misma; declararon **improcedente** la pretensión de Reivindicación postulada por los demandantes. -----

2. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Esta Sala Suprema por resolución de fecha cinco de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas cincuenta del cuadernillo de casación, declaró procedente el recurso de casación por las causales de: **a) La infracción normativa de los artículos 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y I del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, los demandantes en su fundamento de hecho de su demanda señalan en forma clara y expresa que desde antes de la



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

**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

interposición de la demanda, el inmueble en *litis* ya estaba **ocupado** por la recurrente (demandada), dado a su calidad de propietaria en mérito del contrato de Compraventa de fecha cierta y más antiguo del doce de junio de dos mil nueve, dicha instrumental obra en autos a fojas ochenta y uno al ochenta y tres, en tal sentido, el derecho de propiedad de la demandada es preferencial, amparado por el artículo 1135 del Código Civil, toda vez que adquirió el inmueble sub *litis* de buena fe, dado a los estrechos lazos de familiaridad con su hermana y cuñado, pagando por la propiedad la suma de siete mil dólares americanos (US\$7,000.00), más por el contrario se puede precisar que la compra efectuada posteriormente por los demandantes no puede ser considerada de buena fe, por cuanto adquirieron el bien que todavía no estaba inscrito en los Registros Públicos a nombre de los vendedores Edubiges Florentino Jaimes Hinostriza y su esposa Blanca Estrella Carbajal Reginaldo y lo inscribieron inmediatamente a fin de obtener un beneficio económico, en consecuencia no le confiere a los demandantes el mejor derecho a la propiedad, por cuanto dicha inscripción no fue realizada de buena fe; y, **b) La infracción normativa del artículo 2022 del Código Civil**, tenían pleno conocimiento que el inmueble ya con anterioridad se había vendido a la recurrente (demandada). -----

3. ANTECEDENTES: -----

DEMANDA: -----

Mediante escrito de fecha catorce de julio de dos mil once (fojas cincuenta y nueve a sesenta y cuatro), René Blas Arteaga García y María Victoria Romero Porles interpusieron demanda de Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación contra Raida Carbajal Reginaldo y Ángela Graciela Salinas Baca, respecto del lote 20, manzana H2, urbanización Santa María, primera etapa, Carabaylo, provincia y departamento de Lima. -----

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: -----

Culminado el trámite correspondiente, el *A quo* declaró **improcedente en**



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

**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

todos sus extremos la demanda de Mejor Derecho De Propiedad, bajo los siguientes argumentos: que la inscripción registral el derecho de propiedad acreditada por los demandantes respecto del bien inmueble materia de *litis* no le confiere el mejor derecho sobre este, por cuanto dicha inscripción no fue realizada de buena fe, por lo que no se configura el presupuesto normativo del artículo 2022 del Código Civil; en consecuencia, no resulta procedente la demanda interpuesta en este extremo. -----

SENTENCIA DE VISTA: -----

Apelada la sentencia de primera instancia, la Sala de Vista **confirmó** la sentencia emitida por Resolución número nueve, de fecha trece de febrero de dos mil trece, de fojas doscientos veintiséis a doscientos treinta y cinco, que resolvió declarar **improcedente** la demanda interpuesta por Rene Blas Arteaga García y María Victoria Romero Porles contra Ángela Graciela Salinas Baca sobre Mejor Derecho a la Propiedad y Reivindicación; **revocaron** la misma sentencia en el extremo que declara **infundada** en todos sus extremos la demanda interpuesta por Rene Blas Arteaga García y María Victoria Romero Porles contra Raída Carbajal Reginaldo, sobre Mejor Derecho a la Propiedad; y Reivindicación; **reformándola**, declararon **fundada**; en consecuencia, **declararon el mejor derecho de propiedad** de los demandantes, respecto del inmueble constituido por el terreno ubicado en lote 20, manzana H2 urbanización Santa María, primera etapa, Carabayllo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral número 12474095 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; declararon **improcedente** la pretensión de Reivindicación postulada por Rene Blas Arteaga García y María Victoria Romero Porles contra Raida Carbajal Reginaldo; cuyos argumentos fueron que, de lo anotado se desprende que la titularidad adquirida por los demandantes sobre el inmueble materia de demanda, consta inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima; mas no así el título presentado por la codemandada Raída Carbajal Reginaldo, no obstante ser de data anterior. Desde esta perspectiva, el derecho inscrito por los demandantes recurrentes se



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

**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

mantiene incólume en tanto y en cuanto constituye principio jurídico que la buena fe se presume, en cambio la mala fe debe acreditarse, siendo que en el *iter* procesal la parte demandada no ha probado la mala fe en los actores, sino por el contrario reconoce que los demandantes tienen inscrito su derecho de propiedad sobre el bien materia de autos quienes por lo demás inscribieron su titularidad además ante la Municipalidad Distrital de Carabayllo, de lo que se infiere que el derecho de propiedad de los demandantes emana de un acto arreglado a derecho, el que solo puede ser objetado a través de un proceso judicial, lo que ciertamente no ha ocurrido, lo que corrobora aún más la buena fe en aquella adquisición. En cuanto a la codemandada Ángela Graciela Salinas Baca, si bien no ha contestado la demanda, de autos se observa que no se alega ni consta título alguno que confiera algún derecho de propiedad a esta parte, por lo que no resulta posible proceder al cotejo de título e incidir sobre la prelación correspondiente conforme al ordenamiento objetivo, siendo así, la demanda se encuentra incurso en la causal de improcedencia prevista en el artículo 427 inciso 4 del Código Procesal Civil, al no existir conexión lógica entre los hechos y el petitorio, por lo que corresponde confirmar la apelada en este extremo. De otro lado, la Sala de Vista concluye que sobre el lote de terreno materia de *litis* existe edificaciones que la parte actora no ha acreditado haber efectuado, así como tampoco ha postulado pretensión alguna relativa a la edificación encontrada en el lote de terreno en conflicto, y como tal no le asiste derecho de solicitar su reivindicación, deviniendo por tanto la demanda en improcedente a tenor de lo dispuesto por el artículo 427 inciso 5 del Código Procesal Civil. -----

4. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE: -----

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si los Jueces han transgredido o no el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, en tanto esta norma ha sido declarada procedente conjuntamente con el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y con el artículo 2022 del Código Civil. -----



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

**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

5. CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Que, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, -dentro del cual se encuentra la motivación de las resoluciones judiciales-, considerando que esto supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial y cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio. -----

SEGUNDO.- Que, a efectos de dilucidar las infracciones denunciadas, se debe precisar que el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, señala que es principio y derecho de la función jurisdiccional: la observancia del Debido Proceso, la Tutela Jurisdiccional y la Motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan. -----

TERCERO.- Que, asimismo el Tribunal Constitucional ha establecido que: *“El derecho al debido proceso previsto por el artículo 139.3º de la Constitución Política del Perú, aplicable no solo a nivel judicial sino también en sede administrativa e incluso entre particulares, supone el cumplimiento de todas las garantías, requisitos y normas de orden público que deben observarse en las instancias procesales de todos los procedimientos, incluidos los administrativos y conflictos entre privados, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto que pueda afectarlos”*. Agrega que: *“El derecho al debido proceso comprende, a su vez, un haz de derechos que forman parte de su estándar mínimo; entre estos derechos constitucionales, especial relevancia para el presente caso adquiere el derecho a la motivación de las resoluciones”*; respecto a la garantía constitucional de la motivación refiere que: *“En todo Estado constitucional y democrático de Derecho, la motivación debida de las decisiones de las*



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

**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

entidades públicas –sean o no de carácter jurisdiccional– es un derecho fundamental que forma parte del contenido esencial del derecho a la tutela procesal efectiva. El derecho a la motivación debida constituye una garantía fundamental en los supuestos en que con la decisión emitida se afecta de manera negativa la esfera o situación jurídica de las personas. Así, toda decisión que carezca de una motivación adecuada, suficiente y congruente, constituirá una decisión arbitraria y, en consecuencia, será inconstitucional”. ----

CUARTO.- Que, en línea de principio tratándose de un proceso de Mejor Derecho de Propiedad se debe precisar que el Código Civil en su artículo 923¹, establece una definición legal de lo que es la propiedad, en tal sentido, el conjunto de atribuciones o haz de facultades citadas, delimitan el contenido del derecho de propiedad como un derecho absoluto (con las limitaciones de ley). Por ello que se afirma que el derecho de propiedad resulta ser el máximo poder jurídico sobre una cosa, poder en virtud del cual esta queda sometida directa y totalmente al propietario, derecho que además resulta ser excluyente, por tanto no admite la existencia de dos o más propietarios sobre el mismo bien. -----

QUINTO.- Que, la presente acción de Mejor Derecho de Propiedad persigue la declaración judicial del mejor derecho de dominio, luego de confrontados títulos contradictorios sobre el mismo bien, que van a determinar el derecho de propiedad, esto es, la declaración de un derecho preferente de propiedad sobre otro, teniendo presente la regla del artículo 2016 del Código Civil², concordante con el artículo 2022 del mismo cuerpo legal. -----

SEXTO.- Que, desarrollando la causal procesal denunciada consistente en la infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, es menester señalar que los argumentos que la sustentan tienen contenido material,

¹ Artículo 923.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

² Artículo 2016.- La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.



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

**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

basados en la mala fe de los demandantes al adquirir el bien objeto de *litis* el cual ya estaba ocupado por la recurrente, siendo ello así dichos argumentos ameritan ser analizados conjuntamente con la causal material que procederemos a analizar. -----

SÉTIMO.- Que, por tanto, es necesario señalar que cuando el dominio de uno o más bienes es reclamado por dos o más titulares, estamos frente a un conflicto que se circunscribe a saber quién de ellos tiene el mejor derecho de propiedad. Al respecto, nuestra Corte Suprema de Justicia ha sostenido que se da la pretensión de mejor derecho de propiedad cuando un mismo bien es reclamado por dos o más titulares, pero para que ello se dé en propiedad, el origen de cada uno de los títulos en discusión debe estar cabalmente establecido, por un tracto sucesivo adecuado, pues de no existir el tracto sucesivo no se acredita el mejor derecho de propiedad y por tanto no puede haber concurso alguno, que es la base fáctica para hablar de un Mejor Derecho de Propiedad³. -----

OCTAVO.- Que, el artículo 2022 del Código Civil⁴, establece la preeminencia del derecho de propiedad inscrito en Registros Públicos sobre aquel que no se encuentra inscrito y respecto del cual se opone, siendo que dicha regla tiene su razón de ser en los principios registrales de Publicidad Registral, Legitimación y Prioridad en el rango previstos en los artículos 2012, 2013 y 2016 del mismo cuerpo legal, debiendo recordarse que dichos principios tienen como uno de sus pilares la buena fe con que actúa el usuario de los Registros Públicos. -----

NOVENO.- Que, en dicho contexto tenemos que el artículo 1135 del Código Civil⁵, establece que tratándose de concurrencia de acreedores, se prefiere al

³ Casación N° 3588-2000 procedente de Puno, publicado en las Separatas de Sentencias en Casación. Diario Oficial El Peruano del día 31 de agosto de 2001.

⁴Artículo 2022°.- Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos.

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 aquel a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

⁵ Artículo 1135°.- Concurrencia de acreedores de bien inmueble.



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

**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

que inscribe su derecho con buena fe, cuya información registral confiere derechos *erga omnes*. -----

DÉCIMO.- Que, el título de propiedad que ostentan los demandantes está constituido por la Escritura Pública de compraventa de fecha veintiocho de setiembre de dos mil diez, inscrito en la Partida Registral número 12474095 de fojas seis a nueve; de otro lado tenemos que el título de propiedad que ostenta la demandada Raída Carbajal Reginaldo consiste en un contrato privado de compraventa de derechos y acciones de fecha doce de junio de dos mil nueve, de fojas ochenta y uno a ochenta y tres, título no inscrito. -----

DÉCIMO PRIMERO.- Que, siendo ello así, el derecho inscrito por los demandantes mantiene su eficacia, al no haber sido objeto de cuestionamiento respecto de su validez o anulación de dicha inscripción a nivel judicial; de otro lado tenemos que la mala fe alegada por los demandados en relación a la compra realizada por los demandantes no ha sido acreditada, por lo que el recurso de casación así propuesto deviene en infundado. -----

6. DECISIÓN: -----

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Raida Carbajal Reginaldo a fojas trescientos setenta; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas trescientos sesenta y uno, de fecha uno de setiembre de dos mil dieciséis, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El

Quando 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.



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

**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Peruano”, bajo responsabilidad; y *los devolvieron*. Ponente Señora Céspedes Cabala, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

Vvl/Gct/Aar