



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

**CASACIÓN 2188-2018
LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

SUMILLA: Ante la existencia de una pluralidad de títulos de propiedad, con el proceso de Mejor Derecho se persigue definir cuál es el título que prevalece frente al otro. En el presente caso, la parte demandante ha acreditado tener mejor derecho de propiedad frente a la parte demandada, al tener inscrito su derecho, y no haberse desvirtuado su buena fe, de conformidad con los artículos 2014 y 2022 del Código Civil.

Lima, catorce de setiembre
de dos mil veinte.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número dos mil ciento ochenta y ocho - dos mil dieciocho; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley emite la siguiente sentencia:-----

1.- ASUNTO: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por José Clider Chumacero Jiménez y María Rosalina Medina Cubas a fojas trescientos ochenta, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número 24, de fojas trescientos sesenta y siete, de fecha veinticuatro de enero de dos mil dieciocho, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que revocó la sentencia apelada contenida en la Resolución número 18, de fojas trescientos veintidós, de fecha cuatro de setiembre de dos mil diecisiete, que declaró fundada la demanda de Mejor Derecho de Propiedad; y reformándola, declaró infundada la misma.-----

2.- ANTECEDENTES:-----

2.1. DEMANDA.- José Clider Chumacero Jiménez y María Rosalina Medina Cubas interponen demanda¹ con fecha once de mayo de dos mil quince, solicitando se declare su mejor derecho a la propiedad respecto del lote de terreno de ciento sesenta metros cuadrados (160.00 m²), ubicado en la manzana R', lote 24, urbanización Ciudad del Chofer Profesional, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, que obra inscrito en la Partida Registral número 11077081, Zona Registral número II, Sede Chiclayo.

¹ Obrante de fojas setenta y ocho a ochenta y cinco y subsanada a fojas ochenta y ocho.



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

**CASACIÓN 2188-2018
LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Señalando los demandantes que: **1)** son legítimos y exclusivos propietarios del predio en controversia, por haberlo adquirido de su anterior propietaria, Dora Lisa León Hernández, mediante la Escritura Pública número 3069, realizada en la Notaría Antonio Enrique Vera Méndez, de fecha catorce de julio de dos mil catorce; y, **2)** Han sido privados de su derecho por los demandados Presbítero Banda Ortiz y Merly Janet Berríos Sánchez, los cuales han empezado a levantar construcciones dentro del terreno de su propiedad, alegando haber adquirido el predio mediante la Escritura Pública número 2956, efectuada en la Notaría Domingo Dávila Fernández, de fecha treinta de octubre de mil novecientos noventa y seis; sin embargo, dicha escritura no se encuentra inscrita en los Registros Públicos.-----

2.2. AUTO ADMISORIO.- La demanda es admitida mediante la Resolución número 2, de fojas ochenta y nueve, confiriendo traslado a los demandados, a fin de que se apersonen al proceso y contesten la demanda.-----

2.3. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.- Los accionados Presbítero Banda Ortiz y Merly Janet Berríos Sánchez a fojas ciento setenta, absuelven el traslado solicitando se declare infundada la demanda, y además formulan reconvencción sobre nulidad de acto jurídico y otro, señalando que: **1)** vienen poseyendo el inmueble en *litis* desde el año mil novecientos noventa y tres de manera continua, pacífica y pública, y en mérito a un justo título y buena fe; **2)** el lote de terreno les fue adjudicado por la asociación de propietarios “Ciudad del Chofer Profesional” el quince de junio de mil novecientos noventa y tres, y posteriormente, mediante la escritura pública de fecha treinta de octubre de mil novecientos noventa y seis se celebró el contrato de compraventa de terreno urbano signado como lote 24, manzana R'; **3)** Vienen poseyendo el inmueble submateria en condición de propietarios; asimismo, han obtenido la respectiva licencia de construcción con la finalidad de edificar su vivienda; **4)** Los demandantes trataron de sorprender al Ministerio Público con una denuncia por Usurpación, la cual fue archivada; y, **5)** Los directivos de la asociación de propietarios “Ciudad del Chofer Profesional” sabían que los accionados eran



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

**CASACIÓN 2188-2018
LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

propietarios del predio en *litis* y con el propósito de despojarlos de su propiedad han procedido a simular un acto jurídico, pactando una venta irrisoria, realizando posteriormente su independización e inscripción en los Registros Públicos a fin de dar legalidad a un acto jurídico simulado, ilícito y fraudulento. Siendo que, por Resolución número 4, de fojas doscientos trece, se tiene por contestada la demanda, y por Resolución número 6, de fojas doscientos treinta, se da por no interpuesta la pretensión reconvenzional.-----

2.4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.- Culminado el trámite correspondiente, el Cuarto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, expide la sentencia contenida en la Resolución número 18, de fecha cuatro de setiembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos veintidós, declarando fundada la demanda de Mejor Derecho de Propiedad, interpuesta a fojas setenta y ocho, y que los accionantes tienen mejor derecho de propiedad respecto del lote de terreno de ciento sesenta metros cuadrados (160.00 m²), ubicado en la manzana R' (R prima), lote 24, urbanización Ciudad del Chofer Profesional, Chiclayo, que obra inscrito en la Partida Registral número 11077081, Zona Registral número II, Sede Chiclayo, sin costas ni costos. De los fundamentos de dicha resolución se extrae esencialmente lo siguiente: **1)** Que, los accionantes adquirieron el predio en litigio mediante la escritura pública de fecha catorce de julio de dos mil catorce, celebrada con Dora Lisa León Hernández, pero en esa fecha nadie ejercía la posesión física ni material del indicado predio; por tanto, al no existir posesión fáctica, o de hecho sobre el predio en litigio, no había forma de que el potencial adquirente pueda advertir la existencia de un propietario distinto al que figura inscrito en la Oficina Registral; **2)** Que, conforme a la denuncia fiscal contenida en la Carpeta Fiscal número 883-2015, el terreno se encontraba desocupado, desolado y con basura; y recién con fecha siete de marzo de dos mil quince, los propietarios (Presbítero Banda Ortiz y Merly Janet Berríos Sánchez) deciden construir. En la indicada denuncia, José Clider Chumacero Jiménez señaló que el terreno era plano, estaba limpio y lo utilizaban como cancha deportiva; además, se



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

**CASACIÓN 2188-2018
LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

indica en dicha carpeta que el terreno se encontraba desocupado y vacío; y, **3)** Que, en la audiencia de pruebas los emplazados señalan expresamente que desde el año dos mil quince se encuentran en posesión del inmueble, que antes no vivían allí, y que lo hicieron desde fines de marzo de dos mil quince, y que este era un lugar desolado, no construían porque era peligroso; **4)** Que, los demandantes al celebrar la compraventa lo hicieron amparados en la certeza que emergía de la inscripción registral sobre la titularidad del vendedor respecto del inmueble que transfería, al no constar en los indicados asientos ninguna limitación al poder de disposición de los titulares inscritos; y respecto de los documentos que adjuntan los accionados durante el proceso, se aprecia que ninguno de ellos acredita una posesión material, fáctica o de hecho sobre el predio en litigio; y, **5)** Que, los demandados cuestionan el contenido de la escritura pública de compraventa de los demandantes, en la que mencionan los contratantes que el predio materia de compraventa comprende el terreno y las edificaciones, pero tal situación no tiene relevancia alguna para determinar cuál de los títulos en contienda es mejor, ya que no tiene la virtud de restar o privar de validez al contrato o anular la inscripción registral.-----

2.5. SENTENCIA DE VISTA.- Recurrida la sentencia de primera instancia por la parte demandada, mediante la Resolución número 24, obrante a fojas trescientos sesenta y siete, de fecha veinticuatro de enero de dos mil dieciocho, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque revocó la sentencia contenida en la Resolución número 18, de fojas trescientos veintidós, de fecha cuatro de setiembre de dos mil diecisiete, que declaró fundada la demanda, y que los accionantes tienen mejor derecho de propiedad respecto del lote de terreno de ciento sesenta metros cuadrados (160.00 m²), ubicado en la manzana R', lote 24, urbanización Ciudad del Chofer Profesional, Chiclayo, que obra inscrito en la Partida Registral número 11077081, Zona Registral número II, Sede Chiclayo; y reformándola, declararon infundada la demanda en todos sus extremos; señalando la Sala Superior, entre otros, que no comparten el criterio adoptado por el juez de primer grado, en cuanto a que



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

**CASACIÓN 2188-2018
LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

los emplazados no han acreditado la posesión sobre el inmueble en *litis*, expresando lo siguiente: **1)** El documento de adjudicación de lote de fojas ciento ocho, de fecha quince de junio de mil novecientos noventa y tres, otorgado por la Asociación de Propietarios "Ciudad del Chofer Profesional" de Chiclayo a favor del accionado Presbítero Banda Ortiz, permite verificar que en esa fecha se adjudicó el lote materia de autos en mérito al sorteo que se había efectuado; **2)** La Escritura Pública número 2956, de fecha treinta de octubre de mil novecientos noventa y seis (copias certificadas a fojas ciento veintiséis y ciento veintisiete), evidencia que la misma asociación -formalizando la adjudicación- vendió el terreno materia de litigio a ambos demandados; dichos actos de transferencia se corroboran con los recibos y constancias (fojas ciento nueve a ciento veinticuatro), referidos a pagos por transferencia del acotado lote, proyecto de electrificación, y otros, que datan a partir del año mil novecientos noventa y tres; **3)** La Constancia número 019-2015-DRSU/GO/SACTH, del veintisiete de marzo de dos mil quince hace referencia a que el emplazado es contribuyente en virtud del documento del año mil novecientos noventa y tres, constancia que cobra mayor virtud con los reportes del contribuyente, otorgado por el Centro de Gestión Tributaria de Chiclayo (fojas treinta y dos y treinta y tres, y ciento treinta y siete a ciento cuarenta y uno), de los cuales se aprecia que el mismo emplazado Presbítero Banda Ortiz aparece como contribuyente; documentos que dan cuenta de una deuda tributaria correspondiente a los años dos mil nueve hasta el dos mil quince; **4)** Se advierte que los demandados desde el momento que adquieren el inmueble (año mil novecientos noventa y tres), siempre se han comportado como propietarios del mismo, realizando actos posesorios públicos, como se ha acreditado con lo actuado en la Carpeta Fiscal número 883-2015, producida por el Ministerio Público (fojas ciento veintinueve a ciento treinta y cinco), y de dichos actuados se extrae que hay tres testigos que se refieren a los actos posesorios de los demandados; **5)** El emplazado Presbítero Banda Ortiz se encuentra registrado en el Servicio de Administración Tributaria de la



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

**CASACIÓN 2188-2018
LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Municipalidad Provincial de Chiclayo como contribuyente desde el año dos mil seis, esto es, desde fecha anterior a la compra efectuada por los demandantes (catorce de julio de dos mil catorce, según la escritura pública correspondiente); siendo así, es de lógica simple considerar que una diligencia común de cualquier comprador mínimamente diligente implicaba acercarse a las oficinas respectivas para que puedan darle información respecto del estado jurídico del bien a comprar, momento en el cual se hubieran podido enterar que estaba registrado a nombre de otras personas, y tomar las acciones preventivas pertinentes; por sentido común nadie compra un inmueble sin enterarse previamente si hay alguna circunstancia que pudiera afectar su derecho; y, **6)** En referencia a la cláusula quinta de la escritura pública de compraventa de los demandantes, estos declaran que: *"con anterioridad a la celebración del presente instrumento han verificado la posesión, situación física, registral, municipal y de servicios básicos del inmueble"*; si ello ha sido así, y habiéndose determinado que los accionados han ejercitado actos posesorios sobre el inmueble en *litis*, y aparece registrado uno de ellos como contribuyente de la Municipalidad Provincial de Chiclayo, todo ello con anterioridad a la compra efectuada por los accionantes, entonces se puede concluir que estos al comprar el citado predio, ya conocían de la existencia de un propietario previo a ellos -que no era precisamente quien les transfería el bien-; por lo que, los accionantes no pueden alegar buena fe, menos en ese contexto encontrar protección en el sistema jurídico respecto al mejor derecho de propiedad que postulan en relación al inmueble en *litis*. En consecuencia, la venida en grado debe ser revocada, y por ende la demanda es infundada.-----

2.6. RECURSO DE CASACIÓN.- Esta Sala Suprema mediante la resolución de fojas cuarenta y seis del cuadernillo de casación, de fecha tres de octubre de dos mil dieciocho, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por José Clider Chumacero Jiménez y María Rosalina Medina Cubas, por las siguientes causales: **a) Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú;** alegando los recurrentes que la Sala Superior



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

**CASACIÓN 2188-2018
LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

ha concluido que los demandados desde el momento que adquieren el inmueble en *litis* (mil novecientos noventa y tres), siempre se han comportado como propietarios del mismo, realizando actos posesorios públicos; sin embargo, en el proceso no ha sido fijado como punto controvertido determinar quién ejercía la posesión del predio citado; por tanto, se vulnera el principio de motivación de las resoluciones judiciales, teniendo en cuenta que constituye una garantía de la función jurisdiccional; **b) Infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil**; sosteniendo los casantes que la Sala Superior no ha tenido en cuenta que la persona que les transfiere el predio era la misma persona cuyo derecho aparece registralmente inscrito, y que goza de capacidad para disponer los derechos sobre el bien inmueble; refiriendo además, que en dicha propiedad no existía gravamen alguno, ni carga en el registro de propiedad inmueble, ni anotación en el registro personal. Alegan también, que la presunción de buena fe del tercero adquirente es una presunción *iuris tantum*, que admite prueba en contrario, y en el presente caso el demandado no ha acreditado cuál es la mala fe de los recurrentes; **c) Infracción normativa del artículo 2012 del Código Civil**, afirmando los impugnantes que han actuado amparados en la certeza que emergía de la inscripción registral sobre la titularidad del vendedor, al no constar en los indicados asientos limitación alguna al poder de disposición de los titulares, por tanto, en virtud del principio de publicidad registral se debe presumir, sin admitir prueba en contrario, que los demandados tenían pleno conocimiento de las primigenias transferencias efectuadas por los anteriores transferentes; y, **d) Infracción normativa del artículo 2022 del Código Civil**; indicando los accionantes que en el presente caso el *Ad quem* no ha tenido en cuenta que confrontando ambos títulos, se aprecia que el mejor derecho de propiedad se inclina a favor de los recurrentes, puesto que se encuentra debidamente inscrito ante los Registros Públicos, lo que no ocurre con la parte demandada.

3.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE: Corresponde a esta Suprema Sala establecer si la sentencia de vista ha afectado el derecho al debido proceso y a



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

**CASACIÓN 2188-2018
LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

la motivación de las resoluciones judiciales en los términos denunciados en las causales descritas en el literal a) de la resolución suprema de procedencia del recurso de casación, y descartado ello determinar si se han infringido las normas materiales citadas en los literales b), c) y d) de la citada resolución.-----

4.- CONSIDERANDOS:-----

PRIMERO.- FINES ESENCIALES DEL RECURSO DE CASACIÓN:-----

El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil. En materia de casación es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan los derechos fundamentales a un debido proceso y a una tutela jurisdiccional efectiva. Entonces, esta Sala Suprema se encuentra facultada para analizar las infracciones denunciadas por los impugnantes, y que puedan incidir en la decisión cuestionada, a fin de determinar si la Sala Superior ha resuelto o no conforme a la normatividad jurídica aplicable al caso de autos, a los parámetros contenidos en la jurisprudencia, doctrina jurisprudencial y precedentes de este Poder del Estado y del Tribunal Constitucional, y conforme al Derecho Convencional.-----

SEGUNDO.- DERECHO FUNDAMENTAL DEL DEBIDO PROCESO Y DE LA MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES:-----

2.1. Sobre el derecho fundamental del debido proceso, reconocido en el artículo 139 inciso 3² de la Constitución Política del Perú, el Tribunal

² Artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Principios de la Administración de Justicia.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...)

3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación. (...)



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

**CASACIÓN 2188-2018
LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Constitucional³ ha sostenido *-en reiterada jurisprudencia-* que se trata de un derecho continente, ya que comprende a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. En ese sentido, dicho órgano jurisdiccional ha afirmado que: *“(...) su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmersa una persona, se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos”*.⁴ Entonces, la vulneración del derecho fundamental del debido proceso se verifica cuando, en el desarrollo del proceso, los jueces no respetan los derechos procesales de las partes al obviar o alterar los actuados del procedimiento, cuando la tutela jurisdiccional no es efectiva y/o cuando los órganos jurisdiccionales dejan de motivar sus resoluciones judiciales.-----

2.2. Con relación al derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, la exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas, conforme lo reconoce el artículo 139 inciso 5⁵ de nuestra Carta Magna, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución Política y a las leyes, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. Al respecto, el Tribunal Constitucional en la Sentencia número 03433-2013-PA/TC, ha señalado que: *“(...) Este Supremo Colegiado precisando el contenido del derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales, ha establecido que este (...) obliga a los órganos judiciales a*

³ Sentencia número 03433-2013-PA/TC, expedida el dieciocho de marzo de dos mil catorce, en los seguidos por Servicios Postales del Perú Sociedad Anónima – SERPOST S.A. Fundamento Jurídico tres.

⁴ Sentencia número 7289-2005-AA/TC, expedida el tres de mayo de dos mil seis, en los seguidos por Princeton Dover Corporation Sucursal Lima-Perú. Fundamento Jurídico 5.

⁵ Artículo 139 de la Constitución Política del Perú.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...)

5. 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. (...)



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

**CASACIÓN 2188-2018
LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por 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)".-----

TERCERO.- MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD:-----

Sobre el tema en controversia, Gunther Gonzales Barrón señala que el mejor derecho de propiedad según la doctrina especializada, es denominado como "acción declarativa de dominio", y además, *"un remedio de tutela de la propiedad, que se actúa mediante una sentencia de mero reconocimiento sin condena, que comprueba el dominio del actor y, con lo cual, se elimina una incertidumbre jurídica".*⁶-----

CUARTO.- LA BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL:-----

Rafael Núñez Lagos señala que 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".*⁷; sobre el mismo tema Neme, Villareal Martha Lucía, señala que desde el punto de vista de la **Tesis subjetiva de la buena fe** *"El concepto de buena fe indica la simple ignorancia de dañar el derecho ajeno y se consuma en una falsa creencia, determinada por cualquier error, sin tener en cuenta la excusabilidad o no del error"*; y desde el punto de vista de la **Tesis objetiva de la buena fe** *"La buena fe sería rectitud de la conducta, el espíritu escrupuloso y franco con el cual es necesario estrechar acuerdos y comportarse en el consorcio humano [...], se*

⁶ Gonzales Barrón, Gunther. Tratado de los Derechos Reales. Jurista Editores, Lima, 2013, página mil cuatrocientos doce.

⁷ NUÑEZ LAGOS, Rafael. El Registro de la Propiedad Española, Editorial REUS, España 1950, página ciento veintidós.



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

**CASACIÓN 2188-2018
LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*dirige al contenido exterior de tal conducta, a aquello que resulta observable y enfatiza en la corrección, la honestidad, por lo que considera irrelevante lo que se piensa, se quiere o se cree, destacando que como sustento de un comportamiento probo y leal debe estar un error excusable.*⁸; asimismo, como bien señala la Casación número 1167-98-Lambayeque: “El fundamento del principio de la fe pública registral radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes, y que se hayan producido confiados en el contenido del registro”.⁹En consecuencia, el principio de buena fe pública registral protege a los terceros y opera fundamentalmente en tanto no se destruya la presunción de buena fe de ese tercero.-----

QUINTO.- CASO CONCRETO:-----

Analizada la resolución superior se advierte que el *ad quem* revoca la sentencia de primera instancia, y declara infundada la demanda, considerando esencialmente, que: **1)** La compraventa a favor de los demandantes se ha celebrado con la originaria propietaria (Asociación de Propietarios Ciudad del Chofer Profesional de la ciudad de Chiclayo), cuando ya había transferido la propiedad del mismo inmueble a favor de los demandados, y tanto el primer comprador como los posteriores -lo que incluye a los demandantes- estaban en condición razonable de no desconocer ello; además, los accionados han acreditado que han realizado actos posesorios en el inmueble en *litis*, de conformidad con el caudal probatorio aportado dentro del proceso, lo cual ha podido ser advertido por los casantes; y, **2)** El demandado Presbítero Banda Ortiz se encuentra registrado en el Servicio de Administración Tributaria de la Municipalidad Provincial de Chiclayo como contribuyente desde el año dos mil seis; esto es, desde fecha anterior a la compra efectuada por los recurrentes (catorce de julio de dos mil catorce, según la escritura pública correspondiente);

⁸ Neme Villareal, Martha Lucía. Buena fe subjetiva y buena fe objetiva. Equívocos a los que conduce la falta de claridad en la distinción de tales conceptos. Revista *de Derecho Privado Externado* 17-2009, Colombia. Págs. 46-47.

⁹ Casación número 1167-98-Lambayeque, El Peruano, publicada el doce de febrero de mil novecientos noventa y nueve, página dos mil seiscientos seis.



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

**CASACIÓN 2188-2018
LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

por lo que a través de una acción común de cualquier comprador diligente, implicaba acercarse a las oficinas respectivas para que puedan darle información sobre el estado jurídico del bien a comprar, momento en el cual se hubiera podido enterar que este se encontraba registrado a nombre de otras personas, y poder así tomar las acciones preventivas pertinentes, por tanto, los casantes no pueden alegar tener buena fe. Al respecto, si bien es cierto, la Sala Superior ha expresado las razones fácticas y jurídicas con las cuales a su entender la demanda es infundada, y se tiene por motivada su sentencia, no evidenciándose afectación a la norma procesal denunciada en el recurso de casación, sin embargo, ello no implica que esta Sala Suprema coincida con lo resuelto en cuanto al fondo por dicha instancia, es decir a declarar infundada la demanda sobre Mejor Derecho de Propiedad, por las razones que a continuación se exponen: **a)** De lo actuado, se aprecia que los demandantes, ahora casantes José Clider Chumacero Jiménez y María Rosalina Medina Cubas adquirieron el bien materia de *litis* de su anterior propietaria Dora Lisa León Hernández, mediante la Escritura Pública número 3069¹⁰ de compraventa de bien inmueble, de fecha catorce de julio de dos mil catorce, basados en la información que se apreciaba en los asientos registrales de la Partida número 11077081¹¹, inscribiendo su adquisición el veinticuatro de julio de dos mil catorce; frente a ello, se tiene que los demandados Presbítero Banda Ortiz y Merly Janet Berríos Sánchez también se consideran propietarios al alegar haber adquirido el terreno en controversia mediante el documento de adjudicación de fecha quince de junio de mil novecientos noventa y tres otorgado por la Asociación de Propietarios “Ciudad del Chofer Profesional” de Chiclayo, formalizado luego por la Escritura Pública número 2956¹², de fecha treinta de octubre de mil novecientos noventa y seis, adquisición no inscrita; **b)** Que, los demandantes han comprado el bien en *litis*¹³ bajo el Principio de la

¹⁰ Obrante de fojas tres a cuatro.

¹¹ Obrante de fojas cinco a nueve.

¹² Obrante de fojas veintisiete a treinta.

¹³ Lote 24, manzana R', urbanización “Ciudad del Chofer Profesional”, Chiclayo.



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

**CASACIÓN 2188-2018
LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Buena Fe Pública Registral, al haber verificado que el bien inmueble se encontraba inscrito en la respectiva oficina registral, en la Partida número 11077081¹⁴ a nombre de la vendedora Dora Lisa León Hernández, sin que existiera inscripción o anotación alguna que restrinja o limite el derecho de disponer del citado bien; **c)** Que, no se acredita la mala fe de los casantes al haber celebrado la compraventa amparados en la certeza de que su derecho surgía de la inscripción registral sobre la titularidad de la vendedora respecto del inmueble que transfería; es decir, los demandantes se encuentran bajo el amparo de la buena fe pública registral que establece el texto primigenio del artículo 2014 del Código Civil¹⁵; **d)** Que, cuando compraron los recurrentes el predio en controversia, este se encontraba desocupado y con basura, según la Carpeta Fiscal número 883-2015, por tanto, no podían conocer la existencia de la compraventa de los accionados, de fecha treinta de octubre de mil novecientos noventa y seis; asimismo, los emplazados en el año dos mil quince recién tomaron posesión de dicho predio y empezaron a construir, luego de la compraventa inscrita por los demandantes; y, **e)** Que, el solo hecho de que el demandado se encuentre inscrito en la Municipalidad Provincial de Chiclayo en el registro de contribuyentes, es insuficiente a efecto de desvirtuar la buena fe de los adquirentes demandantes, por cuanto estos cumplieron con indagar en los Registros Públicos que quien les transfería era la titular registral y no una persona ajena a ella.-----

SEXTO.- De lo anterior se desprende que los recurrentes demandantes con los medios probatorios aportados al proceso, han acreditado haber adquirido la titularidad del predio materia de *litis* de su propietaria, esto es, amparados en la buena fe pública registral, la misma que se encontraba legitimada para transferir dicho bien, y que era de público conocimiento conforme al Principio

¹⁴ Obrante de fojas cinco a nueve.

¹⁵ Artículo 2014 del Código Civil. Principio de buena fe pública registral. El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.



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

**CASACIÓN 2188-2018
LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

de Publicidad de que trata el artículo 2012 del Código Civil¹⁶; por tanto, estos se encuentran respaldados no solo por el artículo 2014 del Código sustantivo, sino también por el artículo 2022 que establece 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”*. En tal sentido, siendo que los demandantes adquirieron su derecho de la titular registral, inscribiéndolo, sin que se desvirtúe la buena fe de la que se presume, y los demandados no han inscrito el derecho alegado, se concluye que la parte accionante tiene mejor derecho de propiedad frente a la parte emplazada; siendo así, este Supremo Tribunal comparte el criterio y lo resuelto por el *a quo*, correspondiendo declarar fundado el recurso de casación interpuesto, casando la sentencia de vista, por las causales de infracción normativa material denunciada, y en sede de instancia confirmar la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda.-----

Por las razones expuestas, y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por José Clider Chumacero Jiménez y María Rosalina Medina Cubas a fojas trescientos ochenta; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número 24, de fojas trescientos sesenta y siete, de fecha veinticuatro de enero de dos mil dieciocho, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque; y, **actuando en sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número 18, de fojas trescientos veintidós, de fecha cuatro de setiembre de dos mil diecisiete, que declaró **fundada** la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por José Clider Chumacero

¹⁶ Artículo 2012 del Código Civil.- Principio de publicidad. Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.



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

**CASACIÓN 2188-2018
LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Jiménez y otra contra Presbítero Banda Ortiz y otra, sobre Mejor Derecho de Propiedad; y *los devolvieron*. Ponente Señor Lévano Vergara, Juez Supremo.-
S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

RUIDÍAS FARFÁN

Fdc/Cbs/Llv/Cbs