

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
 SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
 LAMBAYEQUE
 REIVINDICACIÓN**

Sumilla: El casante no ha tenido una conducta activa a efectos de inscribir el mutuo disenso con la finalidad de publicitar la situación real del inmueble, en ese sentido, el derecho de propiedad de la demandante no podría verse perjudicado por haberse mantenido oculto dicho documento público, toda vez que, el demandado-recurrente transfirió la propiedad en un primer momento a favor de Ruth Maribel Estela Torres y ésta ejerció los actos de atribución de la propiedad materializados en la constitución de hipoteca y dación en pago, ambos en favor de la demandante, aquella creó una apariencia de propiedad sobre la demandante, no obstante, pese a todos estos actos, el casante continuó en posesión del inmueble objeto de reivindicación, en ese sentido, dicha posesión no resultaría determinante ante su indiferencia en el actuar como un propietario diligente. Siendo esto así, al haberse acreditado la concurrencia de la teoría de los actos propios, la conducta negligente debe ser sancionada, siendo inoponible la posesión sobre el predio sub litis por parte del demandado-casante respecto al derecho de propiedad de la demandante.

Lima, once de junio de dos mil veinticuatro.

El 26 de enero de 2023 se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, por Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ, entrando en funciones a partir del 1 de junio de 2023.

Mediante Resolución Administrativa N.º 000010-2023-SP-SC-PJ del 12 de mayo de 2023, se dispuso que la Sala Civil Permanente remita a la Sala Civil Transitoria los expedientes ingresados con números impares y a partir del 01 de junio de 2023, la Sala Civil Permanente reciba los nuevos ingresos con números pares y la Sala Civil Transitoria con números impares.

Mediante Oficio N.º 050-2023-SCP-P-CS-PJ, de fecha 07 de junio de 2023, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunicó a la Presidencia de la Sala Civil Transitoria, que la entrega de los expedientes será efectuada por el jefe de Mesa de Partes.

Mediante Resolución Múltiple N.º 2 del 09 de junio de 2023, el Colegiado de la Sala Civil Transitoria dispuso 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.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número dos mil setecientos veintiuno, guion, dos mil veintiuno, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO:

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por el demandado **Evert Ticlihuanca Torres**, mediante escrito con fecha 2 de noviembre de 2020¹, contra la sentencia de vista de fecha 9 de octubre de 2020², emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que resolvió: **CONFIRMAR** la sentencia con fecha 1 de octubre de 2019³, la cual declaró **fundada en parte la demanda sobre reivindicación** interpuesto por Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada-CMAC Piura S.A.C., contra el demandado antes mencionado, en consecuencia, ordenó que éste dentro del plazo de seis días siguientes restituya a favor de la demandante el predio ubicado en la avenida Sáenz Peña N.º 1751, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque; e **infundado** el extremo de indemnización por usufructo y aprovechamiento.

II. ANTECEDENTES:

2.1. Demanda

Mediante escrito con fecha 4 de diciembre de 2017⁴, subsanado por escrito con fecha 26 de enero de 2018⁵, la demandante Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada-CMAC Piura S.A.C., contra Evert Ticlihuanca Torres, planteando como pretensión principal: demanda de reivindicación de propiedad con la finalidad que el emplazado desocupe y entregue el bien inmueble urbano de propiedad de su representada, ubicado en

¹ Página 297.

² Página 284.

³ Página 203.

⁴ Página 51.

⁵ Página 90.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

avenida Sáenz Peña N.º 1751, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, inscrito en la partida electrónica N.º 02017902 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º II – sede Chiclayo; **pretensión accesoria**: demanda el pago de suma de dinero por S/ 20,000.00 (veinte mil con 00/100 soles) por concepto de indemnización por el usufructo y aprovechamiento, bajo los siguientes fundamentos:

- i)** Mediante escritura pública celebrada ante notaría pública, su poderdante adquiere por dación en pago el bien inmueble ubicado en avenida Sáenz Peña N.º 1751, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, inscribiéndose en el asiento C0004 de la partida electrónica N.º 02017902 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º II – sede Chiclayo, el cual consta de cinco pisos y azotea.
- ii)** Su poderdante adquiere el bien inmueble antes citado, porque su anterior propietaria Ruth Maribel Estela Torres, se lo adjudica en propiedad por la suma de US\$ 836,299.86 (ochocientos treinta y seis mil doscientos noventa y nueve con 86/100 dólares americanos), conforme se aprecia en el acápite 4.2 de la cláusula tercera del testimonio de la escritura pública celebrada ante notaría pública.
- iii)** El emplazado ocupa el bien inmueble en forma indebida, negándose a desocuparlo, alegando un supuesto derecho de propiedad que no lo tiene, pues si bien es verdad que fue propietario, también es verdad que lo transfirió mediante escritura pública a favor de Ruth Maribel Estela Torres, quien en su condición de legítima propietaria lo ha transferido a su representada vía dación en pago.
- iv)** Cuando su representada adquiere el bien inmueble lo hace porque se encontraba inscrito a nombre de Ruth Maribel Estela Torres, por lo que, en mérito al principio de buena fe registral contemplado en el artículo 2014 del Código Civil, en ese sentido, la escritura pública de dación en pago fue celebrada por quien acreditaba ser propietaria con derecho inscrito en los registros públicos, en consecuencia, el demandado debe desocupar y entregar el bien inmueble.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

v) Con la finalidad de conciliar la controversia se invitó al demandado a un centro de conciliación, sin embargo, no se arribó a ningún acuerdo conciliatorio por la negativa del emplazado de conciliar el conflicto con la desocupación y entrega del bien inmueble.

2.2. Contestación de demanda

El demandado, Evert Ticilihuanca Torres, contestó la demanda mediante su escrito de fecha 18 de mayo de 2018⁶, solicitando se declare infundada, por los siguientes fundamentos:

i) Adquirió el bien inmueble cuya reivindicación se pretende, de su anterior propietario Inver Norte S.R.L., por el precio de S/ 55,000.00 (cincuenta y cinco mil con 00/100 soles), conforme consta del asiento registral C0002 de la partida electrónica N.º 02017902 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º II – sede Chiclayo, posterior a esto, en el año 2014, se lo vendió a Ruth Maribel Estela Torres, inscrito en el asiento C0003 de la misma partida electrónica.

ii) Respecto de la venta a Ruth Maribel Estela Torres, se pactó en el contrato de compraventa el precio de US\$ 1'000,000.00 (un millón con 00/100 dólares americanos), en el cual solo giró a favor del recurrente S/ 2'800,000.00 (dos millones con 00/100 soles (sic)), conforme consta de la orden de pago de serie O/P00042123040 emitido con fecha 20 de agosto de 2014, sin embargo, debido a la falta de fondos, la compradora Ruth Maribel Estela Torres no canceló en total el precio pactado, por lo cual, se suscribió un contrato de mutuo disenso con fecha 12 de noviembre de 2014, elevado a escritura pública ante notaría pública, dejando sin efecto el contrato celebrado con la compradora Ruth Maribel Estela Torres.

iii) No se ha entregado en momento alguno la posesión a la compradora Ruth Maribel Estela Torres, en la cautela de que se hiciera efectivo el pago, el cual no sucediera, por el contrario, el recurrente ocupa el inmueble desde el año 2007, fecha en la cual adquirió primigeniamente el predio hasta la actualidad.

⁶ Página 125.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

iv) El acto jurídico de dación en pago que otorga la señora Ruth Maribel Estela Torres a la demandante, es uno sin buena fe, por cuanto, no era de su propiedad, además, la accionante no ha indicado haber verificado la posesión o comprobar si es que existiera efectivamente presencia de terceros y de haberlo a qué título se encontraban, teniendo en cuenta que, aquella no tuvo la posesión del bien inmueble, entonces, recién inscrito este acto, la demandante pretende tomar la posesión el predio, por lo cual, se evidencia que en ningún momento han conocido quien conducía el predio ni tomó la diligencia mínima para ello, por tal razón, no es aplicable la buena registral del artículo 2014 del Código Civil.

2.3. Sentencia de primera instancia

Por sentencia, el A quo declaró **fundada en parte** la demanda sobre reivindicación interpuesta por Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada-CMAC Piura S.A.C., contra el demandado Evert Ticlihuana Torres, en consecuencia, ordenó que el emplazado dentro del plazo de seis días siguientes restituya a favor de la demandante el predio ubicado en la avenida Sáenz Peña N.º 1751, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque; **infundado** el extremo de indemnización por usufructo y aprovechamiento, por los siguientes fundamentos:

- i) En lo que respecta a la reivindicación, se tiene que, en la escritura pública de reconocimiento de obligaciones y dación en pago con fecha 9 de marzo del 2017, celebrada entre la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura S.A.C., Ruth Maribel Estela Torres, Elzer Torres Barboza, Distribuciones Cubas E.I.R.L. e Industrias Textiles de Gamarra E.I.R.L., se observa la transferencia realizada del inmueble sub litis por su anterior propietaria, Ruth Maribel Estela Torres, como dación en pago a favor de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura S.A.C., encontrándose inscrito el derecho de la entidad demandante en la partida registral N.º 02017902 en el asiento C00004, en este orden de ideas, queda determinado que la accionante es propietaria del bien inmueble materia de litis.
- ii) En la contestación de la demanda del emplazado, manifiesta que posee el inmueble sub litis, al ser propietario del mismo, en virtud de haberse dejado sin



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

efecto el contrato de compraventa con fecha 25 de agosto del 2014, celebrado con Ruth Maribel Estela Torres, esto a través del contrato de mutuo disenso de fecha 12 de noviembre del 2014, celebrado con aquella, el cual fue elevado a escritura pública, no obstante, si bien es un documento público, no deslegitima la propiedad adquirida por la empresa demandante, quien adquirió el inmueble sub litis de quien aparecía publicitada como propietaria en los registros públicos.

iii) Analizando los requisitos buena fe pública registral, establecido en la casación N.º 26668-2014-Lima, respecto a la onerosidad: de la escritura pública de reconocimiento de deuda y dación en pago se observa la onerosidad en la adquisición por parte de la demandante, por el monto de US\$ 836,299.86 dólares americanos, respecto a la buena fe al momento de adquirir e inscribir el bien: la demandante suscribe el contrato de reconocimiento de deuda y dación en pago con quien desde un inicio se presentó como propietaria del inmueble sub litis, en este caso Ruth Maribel Estela Torres, quien lo otorgó en garantía a efectos de respaldar una línea de crédito por parte de la entidad demandante al deudor el Rey de la Baratura S.A.C., situación que no cambió al momento de inscribir la escritura pública de reconocimiento de deuda y de dación en pago, en lo referente a que la capacidad del otorgante aparezca en registros públicos: en el asiento C0003 de la partida registral N.º 020179 02, en el que aparece publicitado el derecho de propiedad de Ruth Maribel Estela Torres, adquirido de quien es ahora el demandado, verificándose la plena capacidad de la otorgante de la entidad demandante para disponer sobre el inmueble sub litis, con respecto a la inscripción del derecho del adquirente: se aprecia la inscripción de la dación en pago a favor de la empresa recurrente, en el asiento C00004 de la partida registral N.º 02017902, tampoco se observa en la partida registral antes señalada, la inscripción de la escritura pública que contiene el contrato de mutuo disenso, que según el demandado es el documento por el cual se dejó sin efecto el contrato de compraventa a favor de Ruth Maribel Estela Torres, por tanto, no se verifica causa alguna que permita desvirtuar la buena fe registral por parte de la demandante ni la falta de diligencia de ésta, por el contrario, como se mencionó líneas arriba, se tiene que la referida escritura pública de mutuo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

disenso no se encuentra inscrita en la partida registral N.º 02017902, apreciándose más bien una falta de diligencia por parte del demandado, al no haber inscrito oportunamente el referido título en los Registros Públicos, más si acreditaría su titularidad frente a terceros, por lo que, se concluye que no se puede enervar la validez de la adquisición del bien inmueble materia de sub litis, de quien confió en el contenido del registro, frente a otro que con su actuar crea inexactitud en el mismo.

iv) En cuanto la indemnización por usufructo y aprovechamiento, si bien la actora alega que el demandado se encuentra usando el bien de su propiedad indebidamente, no se aprecia del presente caso que el artículo 1000 del Código Civil establezca un usufructo a favor del demandado, ni tampoco se observa de los medios probatorios presentados que la entidad recurrente haya probado la existencia de cualquiera de los otros mecanismos por los cuales se puede constituir el usufructo y con ello un aprovechamiento, siendo así la pretensión accesoria respecto a la indemnización debe ser desestimada por improbadada, en estricta aplicación del artículo 200 del Código Procesal Civil.

2.4. Recurso de apelación

El demandado Evert Ticilihuanca Torres, por escrito de fecha 2 de diciembre de 2019⁷, interpuso recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

i) Es objeto de la pretensión impugnatoria se declare nula o se revoque la sentencia, al tener el apelante la condición de propietario del bien en mérito a la escritura pública del 14 de noviembre de 2014, la que dejó sin efecto, por mutuo disenso, la escritura de compraventa celebrada con Ruth Maribel Estela Torres, fecha a partir de la cual, sobre el bien sub litis, no se podía realizar ningún acto de disposición sin su consentimiento, por lo cual, la compradora del bien antes mencionada, en la celebración de la escritura pública del 9 de marzo de 2017, esto es, la dación en pago, aquella actuó dolosamente, porque no tiene la condición de deudora, a título personal de la demandante y como tal no debía responder por las obligaciones de terceros, tanto más, si desde el año 2014, había dejado de ser propietaria del inmueble objeto de reivindicación.

⁷ Página 215.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

- ii)** No se ha tenido en cuenta las cláusulas séptima, novena, décimo segunda y décimo tercera, las que dan cuenta de vicios del contrato de dación en pago, los que inciden en su eficacia, tales como la renuncia anticipada a la acción por dolo o error, la inexistencia de gravámenes que limiten la libre disponibilidad del bien, falta de entrega del inmueble a la demandante y que es competente para conocer la litis los jueces del distrito judicial de Piura.
- iii)** La sentencia no está debidamente motivada, de suerte tal que la pretensión de reivindicación no ha sido objeto de conciliación, la que versará sobre su negada condición de ocupante precario, por lo que debe aplicarse el artículo 176 del Código Procesal Civil, por el cual, la pretensión será improcedente, porque tiene la condición de propietario en mérito a la escritura de mutuo disenso extremo sobre el cual no se ha pronunciado el *A quo*.
- iv)** La inscripción de la propiedad a favor de la demandante, como se sostiene en la resolución impugnada, determina la decisión, sin embargo, no se ha considerado que el apelante tiene la condición de propietario y le es aplicable el artículo 949 del Código Civil y no el 2022 o 2016 por no ser normas de orden público.
- v)** La falta de entrega del inmueble a favor de la compradora, Ruth Maribel Estela Torres, se debió a la falta de pago del precio, trayendo consigo la resolución y reasumiendo su condición de propietario, conforme al asiento C0002, de la Partida registral N.º 02017902 del registro de la propiedad inmueble, situación que no ha sido desvirtuada, por tanto, no aplica la casación N.º 26668-2014-Lima, toda vez que, la adquisición de la demandante no ha sido de buena fe, porque conocía que la anterior compradora carecía de fondos en la entidad que ahora reivindica el bien, aunado a ello que el precio asignado en la dación es menor y la dadora sabía que el bien no le pertenecía, de esta forma, no podía disponer del mismo, tampoco se ha analizado antecedentes registrales en el que aparece el supuesto de resolución automática.

2.5. Sentencia de vista



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

Por sentencia de vista con fecha 9 de octubre de 2020, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que resolvió: **CONFIRMAR** la sentencia con fecha 1 de octubre de 2019⁸, el cual declaró **fundada en parte** sobre reivindicación interpuesto por Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada-CMAC Piura S.A.C., contra el demandado antes mencionado, en consecuencia, ordenó que el emplazado dentro del plazo de seis días siguientes restituya a favor de la demandante el predio ubicado en la avenida Sáenz Peña N.º 1751, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque; **infundado** el extremo de indemnización por usufructo y aprovechamiento, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- i) La demandante, conforme a la partida registral N.º 02017902, del Registro de la Propiedad Inmueble, Oficina Registral de Chiclayo, asiento C00004, acredita ser el titular registral del inmueble ubicado en la avenida Sáenz Peña N.º 1751, de la ciudad de Chiclayo. Los efectos de dicho registro los precisa el artículo 2013 del Código Civil. De esta forma, si bien el demandado, Ever Ticlahuana Torres, conforme al asiento C00002, de la partida antes mencionada, fue titular del bien, por haberlo adquirido de su anterior propietario, Inver Norte SRL., el 28 de diciembre del 2007, por el precio de S/ 55,000.00 soles, también lo es que por escritura del 25 de agosto del año 2014, transfirió la propiedad a favor de Ruth Maribel Estela Torres, por el precio de US\$ 1'000,000.00 dólares americanos, inscribiéndose el dominio de ésta en el asiento C00003
- ii) La adquirente mencionada, después de la adquisición, se aprecia del asiento D00005, rubro de cargas y gravámenes, con fecha 26 de marzo del 2015, sobre el bien en referencia constituyó primera y preferencial hipoteca a favor de la demandante hasta por la suma de US\$ 726,650.00 dólares americanos. Dicho gravamen se inscribió el 27 de marzo del 2015, con posterioridad a dicho gravamen, por escritura pública del 9 de marzo de 2017, transfiere la propiedad del bien, mediante dación en pago a favor de su acreedora, acto que se inscribe el 23 de marzo de dicho año, conforme se verifica del asiento C00004 de la partida registral mencionada, entonces, los actos de disposición los cuales

⁸ Página 203.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

fueron oneroso, realizados por la adquirente Ruth Estela, no se condice con la escritura pública N.º 2339, del 12 de noviembre del 2014, en mérito de la cual aquella, con su vendedor Ever Ticlahuana, por falta de pago del precio del bien, acordaron dejar sin efecto el contrato de venta, sin embargo, dicho acto no fue inscrito en el registro correspondiente, pese a ello, la titular registral, entre el 2015 y 2017, realizó dos actos de disposición sobre el bien sub litis, primero hipotecó y luego dio en pago a la demandante, quien aparece con derecho de propiedad inscrito y solicita su restitución.

iii) La versión del demandado, respecto a resolución del contrato por efecto del mutuo disenso, si bien tiene sustento en la escritura pública, como tal a partir del 12 de noviembre del 2014, aquél seguiría siendo el propietario, sin embargo, el negocio oculto o clandestino solo vincula a sus otorgantes y la falta de inscripción lo hace inoponible al derecho de la demandante. Al respecto, el Código Civil, privilegia al derecho inscrito al que no tiene tal condición, así pues, entre otros dispositivos el artículo 194 establece: “(...) el acto simulado es inoponible a quien de buena fe y a título oneroso haya adquirido derechos del titular aparente”; concordado con los artículos 1135 y 1584 del Código Civil.

iv) Como podrá advertirse, la regla prevista en el artículo 2022 es clara y perfectamente aplicable al caso de autos, pues se trata de dos derechos reales en oposición y que provienen del mismo titular o tienen la misma fuente, es decir, el derecho inscrito de la demandante, CMAC Piura, emana del asiento C00003 de la partida registral N.º 02017902, en tanto que el derecho del demandado, proviene del mismo asiento y partida, por cuanto, luego de la transferencia fue dejado sin efecto por escritura pública del 12 de noviembre de 2014, es decir, luego que la compradora detentara la propiedad por el término de dos meses y días, por tanto, el derecho oponible, por ende, el que despliega sus efectos es el que está registrado.

v) El apelante es ajeno al contrato de reconocimiento de deuda y dación en pago a que se contrae la escritura pública, por tanto, carece de legitimidad para cuestionar su contenido, si bien los actos de disposición que realiza Ruth Estela, a favor de la demandante, cuando ya no era titular del mismo y colisiona con la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

calidad de propietario del apelante, también lo es, que su propia desidia o negligencia determina el actual estado de cosas, así pues, después de haberse inscrito el dominio a favor de su compradora, al menos hasta la interposición de la demanda, 4 de diciembre de 2017, no ha realizado acto alguno destinado a enervar los efectos de la inscripción, estando en aptitud legal de hacerlo, pues en el contrato de mutuo se dispuso remitir los partes correspondientes al registro y que dicha gestión, estaría a cargo del demandado, sin embargo, luego de realizada la transferencia registral pretende enervar los efectos de dicho acto, situación que el ordenamiento legal no tutela ni le brinda protección al tener que asumir las consecuencias de su propia negligencia.

vi) El argumento que la resolución del contrato mutuo disenso es por falta de pago del precio de venta del inmueble, al no haberse inscrito, no despliega efectos frente a terceros, ni tampoco se ha demostrado que tal circunstancia aparezca del registro, el acuerdo privado vincula solo a sus otorgantes y no acredita, con grado de certeza, aun cuando conste en un instrumento público, que sus otorgantes hayan concluido el negocio de otra manera, o que éste o el que antecede puedan ser simulados, de ahí la justificación e importancia del empleo del registro para oponer un derecho real, en todo caso, el haber seguido en uso del bien, el pago de arbitrios y servicios o el alquiler del mismo a terceros, folios 109 a 113, son insuficientes, para oponer al derecho inscrito del demandante, incluso, la situación antes descrita no agota ni es objeto del presente proceso determinar las circunstancias por las cuales el demandado, Ever Ticliahuanca, no inscribió la escritura de mutuo disenso, en su caso, las razones por las que su compradora dispuso del bien cuando no tenía la condición de propietaria, sin embargo, no deja de llamar la atención que luego de tres años de haberse resuelto el mismo, al menos, hasta la interposición de la presente demanda, como se ha dicho, no se haya inscrito ningún acto destinado a publicitar una situación material que no se condice con el registro, por tanto, de ser el caso, la incuria o desidia del demandado, no obstante, ser un negocio al que las partes le han asignado valor considerable no puede afectar el derecho de la entidad actora la misma que ha dispuesto de su patrimonio para la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

adquisición de dicha propiedad, actos que bajo el artículo 2022 del Código Civil, merecen protección legal.

vii) Tampoco son de recibo el cuestionamiento a la competencia, la que no se hizo valer de manera oportuna, en su caso, la pretensión reivindicatoria, por la ubicación del inmueble y el domicilio del demandado son de competencia de los jueces de este distrito judicial, además, la pretensión de restitución del inmueble, materializada en el presente proceso, ha sido objeto de conciliación extrajudicial.

III. PROCEDENCIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Mediante resolución de fecha 26 de abril de 2023⁹, se declaró la procedencia del recurso de casación interpuesto por el demandado Evert Ticliahuanca Torres, por las causales de: **i) infracción normativa del artículo 2, inciso 2, así como, artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado; de la Primera Disposición Final de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional; del artículo 1135 del Código Civil y del artículo VII del Título Preliminar, artículos 50 inciso 6, y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil**, sostiene que, **a)** La Sala Superior infringió la Primera Disposición Final de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional y el inciso 5) del artículo 139 de la Constitución, debido a que no observó lo establecido por dicho Tribunal, en torno a la debida motivación de las resoluciones judiciales, en el caso Giuliana Llamoja Hilares; **b)** La Sala Superior omitió analizar cada uno de los elementos de la acción reivindicatoria (*como son: que la acción sea ejercitada por el propietario que no tenga la posesión del bien; que la misma esté destinada a recuperar el bien; que el inmueble esté en posesión de una persona distinta al dueño; y que el bien se encuentre determinado*), porque sabe que estos no se configuran en el presente caso; **c)** Es cierto que celebró un contrato de compraventa con Ruth Maribel Estela Torres, sin embargo, a través del mutuo disenso de fecha 12 de noviembre de 2014, dejó sin efecto dicho contrato de compraventa. Por tanto, es un hecho incuestionable que el derecho que tenía sobre dicho bien, retornó a su

⁹ Página 75 del cuadernillo de casación.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

esfera jurídica, gracias al mutuo disenso que celebró con aquélla; **d)** La Sala Superior, sin justificación alguna, en lugar de examinar los títulos de propiedad de ambas partes, analizó los asientos registrales del referido bien, para generar una motivación aparente; **e)** La Sala Superior, al no preferir el título de fecha cierta más antiguo, inaplicó lo establecido por el artículo 1135 del Código Civil; **f)** La señora Ruth Maribel Estela Torres actuó de mala fe, al haber enajenado un inmueble que sabía que, en virtud al referido mutuo disenso, ya no era suyo; **g)** La demandante estaba en condiciones de advertir que la señora Ruth Maribel Estela Torres, no se encontraba en posesión de dicho bien, dado a la orden de pago cursada, al no haber cumplido con cancelar la deuda; lo que dio lugar a la celebración del mutuo disenso, el cual fue emitido para que la deuda sea pagada a través de la demandante (entidad financiera). De igual modo, para dar cumplimiento a lo estipulado en la cláusula novena del contrato de “reconocimiento de obligaciones y dación en pago” (referida a la entrega de posesión de dicho bien), dicha demandante, debió verificar si Ruth Maribel Estela Torres se encontraba en posesión del referido bien; **h)** La Sala Superior, al haber señalado que el recurrente es ajeno al contrato de reconocimiento de deuda y dación en pago (es decir, al haberle indicado indirectamente que puede alegar en torno a este hecho), vulneró su derecho de contradicción y; **ii) excepcionalmente, infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil**, a fin que se establezca si para estar protegido por dicha norma, basta acreditar la concurrencia de una buena fe subjetiva, o, además, se requiere la presencia de una buena fe objetiva (conducta diligente).

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad, se establece que la materia jurídica, objeto de control en sede casatoria, será determinar si la sentencia materia de impugnación, cumple con los estándares mínimos exigibles al debido proceso y a la debida motivación de las resoluciones



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

judiciales, conforme al artículo 2, inciso 2, así como, artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado; de la Primera Disposición Final de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional; del artículo VII del Título Preliminar, artículos 50 inciso 6, y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, o si por el contrario, la misma presenta defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido, correspondiendo ordenar la renovación del citado acto procesal, o de ser el caso, revocar la decisión impugnada, si se determina infracción de las normas contenidas en los artículos 1135 y 2014 del Código Civil.

V. ANÁLISIS:

PRIMERO. El recurso extraordinario de casación es formal y excepcional, que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria, permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo integran, es por esa razón, que el artículo 384 del Código Procesal Civil establece que el recurso de casación tiene como fines **i)** la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y; **ii)** la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia.

SEGUNDO. En este contexto, al haberse declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el demandado Evert Ticihuana Torres, por causales de infracción normativa de carácter material y procesal, corresponde en primer lugar, emitir pronunciamiento sobre las presuntas infracciones in procedendo, en razón que, en caso de ampararse, carecería de objeto emitir pronunciamiento sobre la infracción in iudicando.

TERCERO. En ese sentido, corresponde señalar que, en nuestro sistema jurídico, el **derecho al debido proceso** ha sido consagrado en el **numeral 3 del artículo 139** de la Constitución Política del Estado, que señala lo siguiente:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

“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”. Pues bien, el derecho a un debido proceso legal es un derecho constitucional que tiene como contenido esencial rodear al proceso de las condiciones mínimas de equidad y justicia que respaldan la legitimidad de la certeza del derecho finalmente determinado en su resultado, por lo que, garantiza la correcta aplicación y vigencia del proceso, lo que a su vez es garantía de la tutela judicial efectiva, elemento indispensable para lograr la finalidad del propio proceso.

La importancia del debido proceso legal como un derecho fundamental, tiene características transversales, a tal punto, que se sostenga, ya de modo pacífico, la postura de que éste, no solo se aplique exclusivamente al ámbito jurisdiccional, sino en toda clase de proceso, de índole administrativo, arbitral o privado. En consecuencia, las garantías que involucran la protección del derecho a un debido proceso legal son aplicables no solo a los procesos jurisdiccionales sino a todos los procesos que se desarrolle dentro de la sociedad, sea para la determinación o generación de un derecho subjetivo de los ciudadanos, sea para la determinación de tal derecho en conflicto entre el ciudadano y la autoridad¹⁰.

CUARTO. Por otro lado, es necesario destacar que la **motivación de las resoluciones judiciales** es una garantía de la función jurisdiccional y en nuestro ordenamiento jurídico está regulado por el **numeral 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, en virtud del cual refiere que, una

¹⁰ Lo expuesto se ha confirmado con la Sentencia del Tribunal Constitucional de 12 de diciembre de 1996, Exp. 067-93-AA /TC (Caso Arnillas), que sentó como precedente de observancia obligatoria la aplicación del Derecho Constitucional a un debido proceso legal en toda clase de procedimientos ante cualquier autoridad, sea ésta pública o privada.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum* (en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma) como la motivación de derecho o *in jure* (en la que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma). Por otro lado, dicha motivación debe ser ordenada, fluida, lógica, es decir, debe observar los principios de la lógica y evitar los errores *in cogitando*, esto es, la contradicción o falta de logicidad entre los considerandos de la resolución y el fallo.

El principio de la motivación asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, ella resguarda a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias de los jueces, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas ni decir las causas a capricho, sino que, están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente, en tal sentido, la falta de motivación no puede consistir simplemente, en que el juzgador no exponga la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no ponderar los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal, es decir, no justificar suficientemente la parte resolutiva de la sentencia a fin de legitimarla. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional señala que “el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”¹¹.

En concordancia con lo antes explicitado, se debe tener en cuenta que, conforme lo prevé el numeral 2 del artículo 2 de la Constitución Política del

¹¹ Fundamento jurídico cuatro de la Sentencia del Tribunal Constitucional número 04295-2007-PHC/TC.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

Estado¹², así como, la Primera Disposición Final de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional¹³ y del artículo VII del Título Preliminar¹⁴, numeral 6 del artículo 50¹⁵ y numeral 3 del artículo 122¹⁶ del Código Procesal Civil, estas normativas - en síntesis- deben entenderse con la motivación escrita de las resoluciones judiciales y el debido proceso, pues esto implica que los juzgadores señalan en forma expresa la ley que aplican con el razonamiento jurídico a las que esta les ha llevado, así como los fundamentos fácticos que sustentan su decisión, respetando los principios de jerarquía normativa y de congruencia.

QUINTO. El recurrente alega infracción normativa procesal de los artículos desarrollados en los considerandos precedentes. En principio, se advierte que, los fundamentos del casante se encuentran dirigidos medularmente a cuestionar lo siguiente: **a)** La Sala Superior infringió la debida motivación de las resoluciones judiciales; **b)** La Sala Superior omitió analizar cada uno de los elementos de la acción reivindicatoria (*como son: que la acción sea ejercitada por el propietario que no tenga la posesión del bien; que la misma esté destinada a recuperar el bien; que el inmueble esté en posesión de una persona distinta al dueño y que el bien se encuentre determinado*), porque sabe que estos no se configuran en el presente caso; **c)** El contrato de compraventa con Ruth Maribel

¹² **Derechos fundamentales de la persona.**

Toda persona tiene derecho:

2. A la igualdad ante la ley. Nadie debe ser discriminado por motivo de origen, raza, sexo, idioma, religión, opinión, condición económica o de cualquier otra índole.

¹³ **Disposiciones finales.**

Primera. Los jueces y tribunales interpretan y aplican las leyes y toda norma con rango de ley y los reglamentos respectivos según los preceptos y principios constitucionales, conforme a la interpretación de los mismos que resulte de las resoluciones dictadas por el Tribunal Constitucional en todo tipo de procesos, bajo responsabilidad.

¹⁴ **Artículo VII. Juez y derecho.**

El juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente, sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.

¹⁵ **Deberes.**

Son deberes de los jueces en el proceso

6. Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.

¹⁶ **Artículo 122. Contenido y suscripción de las resoluciones.**

3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

Estela Torres, se dejó sin efecto a través del mutuo disenso de fecha 12 de noviembre de 2014, por lo cual, es un hecho incuestionable que el derecho que tenía sobre dicho bien, retornó a su esfera jurídica; **d)** La Sala Superior, sin justificación alguna, en lugar de examinar los títulos de propiedad de ambas partes, analizó los asientos registrales del referido bien, para generar una motivación aparente; **f)** Ruth Maribel Estela Torres actuó de mala fe, al haber enajenado un inmueble que ya no era suyo, en virtud al referido mutuo disenso; **g)** La demandante estaba en condiciones de advertir que Ruth Maribel Estela Torres, no se encontraba en posesión de dicho bien, al no haber cumplido con cancelar la deuda, dando lugar al mutuo disenso y **h)** Se ha vulnerado su derecho de contradicción al señalar que el casante es ajeno al contrato de reconocimiento de deuda y dación en pago.

En este contexto, analizando la sentencia de vista recurrida, respecto a lo considerado en el **literal a)**, el Colegiado Superior ha efectuado una valoración conjunta y razonada de las pruebas aportadas al presente proceso tanto de la parte demandante como del casante, conforme se verifica de los siguientes considerandos de la sentencia de vista: **desde el punto v.6 hasta el v.18**, mediante los cuales se ha determinado -en síntesis- que, la resolución del contrato por efecto del mutuo disenso, el cual se encuentra únicamente escriturada, resulta un negocio oculto o clandestino que solo vincula a sus otorgantes y la falta de inscripción lo hace inoponible al derecho del demandante, en tanto, la compradora Ruth Maribel Estela Torres detentó la propiedad solo por dos meses y días, por tanto, el derecho que ostenta la demandante resulta oponible, al desplegar sus efectos por encontrarse registrado y determina que la demanda de reivindicación sea fundada, de ahí subyace la justificación e importancia del empleo del registro para oponer un derecho real, no obstante, el hecho de haber seguido en uso del bien, el pago de arbitrios y servicios o alquiler del mismo a terceros, son insuficientes para oponerse al derecho inscrito de la demandante, en ese sentido, la negligencia del demandado al no realizar los actos de inscripción de la escritura pública del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

mutuo disenso cuando se encontraba en la aptitud legal para hacerlo, no puede afectar el derecho de la entidad actora, la misma que ha dispuesto de su patrimonio para la adquisición de dicha propiedad, al amparo del artículo 2022 del Código Civil, mereciendo protección legal.

De esta manera, esta Sala Suprema advierte que la decisión adoptada por el Colegiado Superior se ha ceñido a lo aportado y probado en el proceso, de manera que dicho fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación, en tanto se ha cumplido con analizar las pruebas ofrecidas y con precisar la norma que permite a la Sala Superior asumir un criterio interpretativo en el que sustenta su ratio decidendi.

SEXTO. En lo concerniente a los literales **b), c), d), f), g) y h)** se advierte que, el casacionista en realidad no denuncia aspectos estrictamente procesales relacionados a la debida motivación de las resoluciones judiciales, según su naturaleza, tal como sería que la impugnada ha modificado o alterado el debate procesal (incongruencia activa), o ha dejado incontestadas las pretensiones (o agravios), o ha desviado la decisión del marco del debate judicial generando indefensión (incongruencia omisiva), ni se aprecia vulneración al derecho de contradicción, toda vez que, sus argumentos se encuentran dirigidos a cuestionar el análisis de fundabilidad emitido por el Colegiado Superior en la sentencia de vista, lo cual no resulta factible mediante una infracción in procedendo. De tal forma, el casante pretende cuestionar lo resuelto en el proceso como lo estima desde su óptica, expresando su particular apreciación del mismo, teniendo en cuenta que el recurso de casación no puede sustentarse únicamente en la disconformidad con la decisión adoptada por el Colegiado Superior. De este modo, se aprecia que, los argumentos señalados importan un reexamen de hechos y pruebas aportadas que no es compatible con la naturaleza ni con los fines del recurso de casación previstos en el artículo 384 del Código Procesal Civil, circunscritos a la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y a la uniformidad de la jurisprudencia nacional.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

Por lo expuesto, no se advierte vulneración alguna a la disposición normativa indicada en el recurso de casación postulado en lo resuelto por la Sala Superior, siendo una resolución suficientemente motivada que resuelve la causa conforme al mérito de lo actuado y al derecho, cumpliendo con las garantías del debido proceso y una motivación adecuada, por lo que, en esa línea de razonamiento, las infracciones normativas procesales devienen en **infundadas**.

SÉPTIMO. Habiéndose desestimado las infracciones normativas procesales, corresponde emitir pronunciamiento respecto a las infracciones normativas materiales. **En lo que corresponde a lo señalado en cuanto a las infracciones normativas del artículo 1135 y por procedencia excepcional introducida por la Sala Civil Permanente de esta Corte Suprema el artículo 2014 ambos del Código Civil.**

Acerca de las infracciones normativas propuestas, se debe comenzar precisando que, el artículo 1135 del Código Sustantivo, 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”, a su parte, el artículo 2014 del mismo Código, prescribe lo siguiente: “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 asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.”

OCTAVO. En buena cuenta, respecto al artículo 1135 del Código Civil, el argumento del casacionista se encuentra en el **literal e)**, el cual señala que, no



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

se ha preferido el título de fecha cierta más antiguo, inaplicando el referido dispositivo legal, en ese sentido, si bien es cierto que la escritura pública que contiene el mutuo disenso con fecha 12 de noviembre de 2014, resulta ser un documento público con fecha cierta (título en que se ampara el casante), con anterioridad a la adquisición vía dación en pago de la demandante, el cual data con fecha 9 de marzo de 2017, conforme aparece en dicho instrumento público (título en que se ampara la demandante), para lo cual, dicha situación es solucionada por el referido artículo, estableciendo prevalencia en función a dos requisitos: **1) la buena fe y 2) la prioridad registral**, en ese sentido, evaluando el primer requisito respecto al título del casante, se tiene que, el Ad quem ha establecido que, el título del recurrente en casación, es uno que no se encuentra revestido de buena fe, por cuanto, resulta un negocio jurídico oculto o clandestino, el mismo que solo vincula a sus otorgantes resultando inoponible al derecho del demandante, en razón que, ante su negligencia no ha inscrito dicha escritura pública de mutuo disenso y en lo concerniente al segundo requisito debe mencionarse que, es evidente la falta de inscripción de la escritura pública de mutuo disenso que ostenta como título el casacionista, por lo que, no tiene prioridad registral sobre el derecho de propiedad de la demandante.

En efecto, en el presente caso, tal como se ha mencionado, nos encontramos ante dos títulos de fecha cierta, el de la demandante que se encuentra inscrito en los registros públicos y el del demandado el cual no se encuentra inscrito en los registros públicos, debiéndose aplicar en sentido estricto lo previsto en el artículo examinado, en el extremo que señala: *“Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito (...)”*, evidenciándose que la demandante cuenta con título inscrito, mientras que el casacionista no cuenta con título inscrito, por lo cual, el derecho de la demandante debe prevalecer frente al del demandado-casante, de acuerdo a lo previsto en la norma sustantiva, máxime si de lo analizado en este considerando, se ha concluido que el casante no cuenta con título de buena fe ni con prioridad



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

registral. De este modo, debe **desestimarse** este extremo de la infracción normativa denunciada.

NOVENO. De otro lado, corresponde absolver la causal casatoria que, en forma excepcional se declaró procedente, consistente en el artículo 2014 del Código Civil, a fin que se establezca si para estar protegido por dicha norma, basta acreditar la concurrencia de una buena fe subjetiva, o, además, se requiere la presencia de una buena fe objetiva (conducta diligente).

Ahora bien, en principio debe efectuarse una distinción entre la buena fe objetiva y la buena fe subjetiva, de esta forma, respecto a la primera: se ciñe a la información que aparece en los registros públicos, no interesa si el adquirente conoce una realidad distinta, esto es, un vicio o la inexactitud que no conste en dichos registros, consecuentemente, el tercero se encontrará protegido por buena fe; por el contrario, en relación a la segunda: pone en relieve la realidad extra registral, pues independientemente de la información que aparezca en los registros públicos, dicho adquirente debe mantener una ignorancia que lo publicado es inexacto. Entonces, a modo de conclusión, existirá buena fe registral si es que el vicio no consta en los registros públicos y si es que el tercero desconoce la inexactitud registral.

En el presente caso, la demandante ha demostrado conducirse con buena fe objetiva, pues valiéndose de la información que aparecía en la partida registral N.º 02017902 la cual corresponde al inmueble sub litis, en el asiento C00003, figuraba la compraventa a favor de Ruth Maribel Estela Torres celebrado con fecha 25 de agosto de 2014, con su anterior propietario, el ahora demandado-casante Evert Ticliahuanca Torres, inscrito el día 29 de agosto de 2014, desde dicho momento, la propietaria antes mencionada, efectuaba actos manifiestos de los atributos de la propiedad, tales como la constitución de una hipoteca ante la demandante, inscrita con fecha 30 de marzo de 2015, la misma que permitió a la demandante una razonable certeza que aquella ostentaba la propiedad, teniendo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN

en cuenta que en dicha fecha se había escriturado el mutuo disenso entre Evert Ticihuana Torres y Ruth Maribel Estela Torres, con fecha 12 de noviembre de 2014, sin que se haya efectuado cuestionamiento oportuno o interés por el casante respecto a este acto, posteriormente, en el asiento C00004 se inscribió con fecha 5 de abril de 2017, la dación en pago a favor de la demandante producto de las obligaciones contraídas en la hipoteca, pues se había otorgado un préstamo a su empresa “El Rey de la Baratura S.A.C”, lo cual, resulta incuestionable dicho extremo.

DÉCIMO. En cuanto a la buena fe subjetiva, cabe mencionar aquí que, debe ser absuelta teniendo en consideración la denominada teoría de los actos propios, la cual: “*sanciona como inadmisible toda pretensión lícita, pero objetivamente contradictoria con respecto al propio comportamiento anterior efectuado por el mismo sujeto*”¹⁷. En esa línea, se ha sostenido que: “*Una de las consecuencias del deber de obrar de buena fe es la exigencia de un comportamiento coherente. La exigencia de un comportamiento coherente significa que, cuando una persona, dentro de una relación jurídica, ha suscitado en otra con su conducta una confianza fundada, conforme a la buena fe, en una determinada conducta futura, según el sentido objetivamente deducido de la conducta anterior, no debe defraudar la confianza suscitada y es inadmisible toda actuación incompatible con ella. La exigencia jurídica del comportamiento coherente está de manera estrechamente vinculada a la buena fe y a la protección de la confianza.*”¹⁸

Conforme lo anterior, los jueces de las instancias de mérito han sustentado implícitamente la aplicación de la teoría de los actos propios al caso en concreto, sosteniendo acertadamente que, el demandado-casacionista no ha actuado diligentemente al no haber inscrito oportunamente el instrumento público que contiene el mutuo disenso con fecha 12 de noviembre de 2014, por lo cual, no puede imputarse dicha negligencia a la demandante propietaria, incluso tres años después de haberse celebrado dicho acto jurídico, teniendo como

¹⁷ Borda, Alejandro. La Teoría de los Actos Propios. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2005, p.56.

¹⁸ Diez Picazo, Luis. La doctrina de los actos propios, Editorial Civitas. Madrid 1981



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

referencia que, la demanda fue interpuesta con fecha 4 de diciembre de 2017, entonces, el casante no ha tenido una conducta activa a efectos de inscribir dicho acto a fin de publicitar la situación real del inmueble, en ese sentido, el derecho de propiedad de la demandante no podría verse perjudicado por haberse mantenido oculto dicho documento público, toda vez que, el demandado-recurrente transfirió la propiedad en un primer momento a favor de Ruth Maribel Estela Torres, quien ejerció los actos de atribución de la propiedad materializados en la constitución de hipoteca y dación en pago, ambos en favor de la demandante, aquella creó una apariencia de propiedad sobre la demandante, no obstante, pese a todos estos actos, el casante continuó en posesión del inmueble objeto de reivindicación, en ese sentido, dicha posesión no resultaría determinante ante su indiferencia en el actuar como un propietario diligente. Siendo esto así, al haberse acreditado la concurrencia de la teoría de los actos propios, la conducta negligente debe ser sancionada, siendo inoponible la posesión sobre el predio sub litis por parte del demandado-casante respecto al derecho de propiedad de la demandante, entonces, para el caso en concreto, resulta suficiente la acreditación únicamente de la buena fe objetiva como se ha establecido en el anterior considerando, por lo que, la infracción normativa excepcional no puede prosperar, consiguientemente, corresponde declarar **infundado** el recurso de casación por no haberse acreditado las infracciones materiales denunciadas.

VI. DECISIÓN:

Por estas consideraciones, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Evert Ticliahuana Torres**, en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha 9 de octubre de 2020, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad, en los seguidos por Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura S.A.C., contra Evert Ticliahuana Torres, sobre reivindicación y



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN N.º 2721-2021
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

los devolvieron. Por licencia de la Jueza Suprema señorita Bustamante Oyague, integra el Colegiado el Juez Supremo señor Florián Vigo. Interviene como ponente el Juez Supremo señor **De La Barra Barrera**.

SS.

ARIAS LAZARTE

CABELLO MATAMALA

DE LA BARRA BARRERA

FLORIÁN VIGO

ZAMALLOA CAMPERO

Arsm/Lrr.