

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

***Sumilla:** Existe pronunciamiento judicial firme que desestimó la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta contra el documento de compra venta contenido en la escritura pública del 21 de septiembre de 2009 por el cual los demandantes de este proceso alegan su derecho de propiedad, proceso judicial que ha adquirido la calidad de cosa juzgada al haberse agotado los mecanismos impugnatorios que tenían las partes para interponer; por lo que, el contenido de dichas decisiones jurisdiccionales resultan inmutables, no pudiendo ninguna autoridad modificar o desconocer su contenido; en consecuencia, al no haberse enervado su validez, dicho acto jurídico queda incólume.*

Lima, once de septiembre de dos mil veinticuatro.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número dos mil trescientos setenta y siete -dos mil veintiuno - Lima, 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 demandante **Lucio Ortiz Boza**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número 4 de fecha 14 de enero de 2021 que revocó la sentencia contenida en la resolución 68 de fecha 19 de agosto de 2019 que declaró fundada la demanda de reivindicación e infundada la demanda de mejor derecho de propiedad; y reformándola

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

declararon infundada la demanda de reivindicación y fundada la demanda de mejor derecho de propiedad; en consecuencia, declararon que Nicolas Sánchez Tinco y María Timotea Tinco Camargo tienen el mejor derecho de propiedad solo respecto de Lucio Ortiz Boza y María Zulema Ruiz Barboza, del Stand N°7 ubicado frente al Jr. Francisco Moreno N°946 y 956, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, con lo demás que contiene.

II. ANTECEDENTES

2.1 Demanda (expediente originario 50106-2009 sobre reivindicación). Mediante escrito presentado el 14 de diciembre de 2009 (folios 32-36 del tomo I), los codemandantes Lucio Ortiz Boza y María Zulema Ruiz Barboza interpusieron demanda contra Nicolas Sánchez Tinco y María Timotea Tinco Camargo, solicitando como pretensión principal la reivindicación del inmueble ubicado en el primer nivel Jr. Francisco Moreno N°946, Tienda N°7, distrito de Surquillo, con un área de 5.825 m² y como pretensión accesorio, solicita la restitución de dicho inmueble y el pago de costos y costas del proceso. Fundamenta su demanda en los siguientes argumentos: **i)** son propietarios exclusivos del inmueble ubicado en Jr. Francisco Moreno N° 946 y 956, distrito de Surquillo, al haberlo adquirido de su anterior propietario Constructora Franma S.A. mediante Escritura Pública del 21 de septiembre de 2009, el cual se encuentra registrado en el asiento C0001 de la Partida N° 49056170 del Registro de Propiedad de Lima y Callao. Asimismo, la fábrica se encuentra inscrita en la misma partida asiento B0002; **ii)** constituyeron hipoteca a favor del Banco de Crédito del Perú, la cual

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

está inscrita en el asiento D00004; **iii)** los demandados tienen la posesión de la tienda e incluso vienen usufructuando el bien al haberlo alquilado a Daniel Mendoza Flores, y a pesar de requerirle su devolución, hacen caso omiso.

2.2 Contestación de la demanda. Mediante escrito de fecha 28 de enero de 2010, los demandados Nicolas Sánchez Tinco y María Timotea Tinco Camargo, contestaron la demanda por los siguientes argumentos: **i)** son los verdaderos propietarios del stand materia de demanda, ya que lo han comprado de la constructora G.K. OMEGA S.A., quien tiene el dominio legal conforme a la escritura de compraventa en donde la Constructora Franma S.A. le vende; **ii)** es la persona jurídica quien tiene el dominio legal y no la persona jurídica que vendió a la demandante, razón por la cual han interpuesto un proceso de nulidad de acto jurídico Exp. 47321-2009; **iii)** respecto a la hipoteca, lo realizaron para redondear la estafa, ya que según su escritura fijaron en el precio de US\$ 230,000.00; sin embargo, el Banco lo valorizó por el monto de US\$ 583,975.00; **iv)** la construcción se realizó con su dinero y lo ha efectuado la empresa Constructora G.K Omega S.A. y lejos de independizar y otorgarles la escritura pública, han pretendido estafarle, dado que los demandantes ya sabían de su compra ya que además tenían la posesión por más de 10 años y les corresponde por prescripción adquisitiva; **v)** este acto jurídico no se inscribió porque falleció el accionista titular, y los herederos con los demandados han armado este tinglado para estafarles; **vi)** han comprado de buena fe conforme a la copia del testimonio de compra venta; **vii)** antes de la compra los demandantes fueron a visitar el inmueble y se encontraba ocupado, y se les advirtió

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

que tenían problemas con los propietarios actuales y que no podían realizar venta alguna.

2.3 Demanda (expediente acumulado 19689-2010 sobre mejor derecho de propiedad). Mediante escrito del 26 de agosto de 2010 (folio 80-121 del expediente acumulado Tomo II), Nicolas Sánchez Tinco y María Timotea Tinco Camargo, interponen demanda de mejor derecho de propiedad contra Constructora G.K. Omega S.A., Constructora Franma S.A., Lucio Ortiz Boza, María Zulema Ruiz Barboza, a fin de que se le declare el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble ubicado en el Stan 07 de la Galería Santa Rosa con frente a Jirón Francisco Moreno N° 946 y 956, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima. Sustenta su demanda en los siguientes argumentos: **i)** adquirió el inmueble del primer propietario Constructora G.K. Omega S.A. quien suscribió el contrato de compra venta, persona jurídica que recibió la totalidad de los pagos a través del Banco de Comercio; **ii)** dicha empresa simulando un acto jurídico transfirió la propiedad a Constructora Franma S.A., en donde están los mismos funcionarios, para luego extornar la propiedad a través de escritura pública no inscrita en Registros Públicos, documento que surge todos sus efectos jurídicos; **iii)** al inscribir de manera dolosa la simulación del acto jurídico ante los registros públicos de Lima, Constructora Franma S.A. teniendo la titularidad de la propiedad, en complicidad y con la complacencia de Constructora GK Omega S.A., transfiere la totalidad de la Galería Santa Rosa a terceros, al haberlos reconocidos como propietarios; **iv)** para la venta a favor de los demandados, utilizó los servicios de Master House, empresa inmobiliaria que tenía conocimiento de la existencia de propietarios de

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

diferentes stands comerciales, hecho que poco o nada le importó a los adquirentes de mala fe, pues estaba configurada una segunda simulación de acto jurídico; **v)** el Banco de Crédito pudo comprobar la existencia de propietarios no inscritos; sin embargo, aceptó el crédito; **vi)** Antecedentes: Constructora GK Omega S.A. adquiere el inmueble como terreno (sin fábrica) de sus anteriores propietarios Asociación de Choferes Profesionales Independientes Propietarios de Microbuses Comité de Transportes en Microbuses Numero 14-M, por \$ 150,000.00, conforme consta en la Escritura Pública del 26 de marzo de 1998 inscrita en el asiento C0001 de la Partida 49056170; **vii)** en 1998 mediante avisos publicitarios Constructora GK Omega S.A. promocionaba la venta a crédito de los locales comerciales ubicados en la actual Galería Santa Rosa, con intervención del Banco de Comercio quien se encargaba de cobrar las letras giradas; **viii)** la posesión física, al momento de la compra que realizaron el 1 de marzo de 1999, estaba a cargo de la Constructora GK Omega S.A., y suscribe el contrato el gerente general Krueger Dizillo, y quien recibe el dinero y entrega las letras de cambio es Francisco Dante Malla Cartagena; **ix)** posteriormente Francisco Dante Malla es gerente general de Constructora Franma S.A., el cual le explicó que la propiedad se encontraba a nombre de Franma S.A. para evitar algunos acreedores y luego regularizarían los contratos, mostrándole copia de la compra venta la cual revertían la transferencia, tal como sucedió a través de la escritura pública del 20 de agosto de 1999 donde Franma S.A. vuelve a vender a Constructora GK Omega S.A.; **x)** mediante contrato privado de compra venta del 17 de marzo de 1999, han adquirido la posesión y su calidad de propietarios del inmueble sub litis, en forma permanente, pacífica y publica durante once años. En ese

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

tiempo se pagaron 60 letras de cambio por la suma de US\$ 20 940.00 a través del Banco de Comercio; **xi)** por escritura pública del 21 de septiembre de 2009, la Constructora Franma S.A. transfiere a favor de los demandados [de este proceso acumulado] el 100% de acciones y derechos por la suma de US\$ 230,000.00 a pesar de conocer que los demandantes eran propietarios; **xii)** los demandados conocían de su situación porque vinieron a visitar las instalaciones de Galería Santa Rosa; **xiii)** al momento de suscribir dicha escritura pública, Constructora Franma S.A. no tenía la condición de propietaria conforme a la Escritura Pública del 20 de agosto de 1999, por lo que es nula de pleno derecho; **xiv)** si bien dicha venta no fue registrada, surte efectos a partir de la escrituración; **xv)** Constructora Franma S.A. con fecha 17 de agosto de 2001, enajenó a favor de Karen Luciano Esteban el stand N° 16, en consecuencia, al momento de transferir el 100% de derechos y acciones enajena también propiedad ajena, por cuanto no contaba en ese momento con la totalidad de derechos y acciones, lo que muestra que la compra venta de Constructora Franma S.A. a favor de los adquirientes Lucio Ortiz Boza y María Zulema Ruiz Barboza, fue de mala fe y es nula de pleno derecho.

2.4 Contestación de demanda acumulada.

Mediante escritos de fecha 10 de diciembre de 2010 (folio 264-273 y 307-316) presentado por los demandados **María Zulema Ruiz Barboza** y **Lucio Ortiz Boza** respectivamente, contestan la demanda con argumentos similares aduciendo lo siguiente: **i)** la adquisición ha sido realizada bajo el principio de buena fe registral conforme al artículo 2014

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

del Código Civil; **ii)** al momento que adquirieron el bien se encontraba registrado como propietario Constructora Franma S.A., no existiendo anotación que desvirtuara su derecho de propiedad; **iii)** es falsa la afirmación que habrían adquirido el bien de mala fe con conocimiento de la preexistencia de un contrato de compra venta de stand; **iv)** es falso que los compradores conocieron la existencia de una escritura pública de compra venta suscrita entre Constructora Franma S.A. y Constructora GK Omega S.A., mediante la cual retornaba la propiedad a Constructora GK Omega S.A., siendo que dicha escritura pública quedó como documento privado y nunca se inscribió, por lo que solo fue de conocimiento de los intervinientes; **v)** la vendedora Constructora Franma S.A. al momento de la transferencia declaró que era propietaria del 100% del inmueble, por lo que en ningún momento se advirtió de la existencia de algún otro titular; **vi)** al momento de la transferencia del bien a la demandante (17 de marzo de 1999), Constructora GK Omega S.A. ya no era propietaria, al haberlo transferido el 14 de agosto de 1998; **vii)** el documento de la demandante (del proceso acumulado), al carecer de fecha cierta y no estar inscrito, no puede oponerse al mejor derecho de propiedad registrado, y de aceptarse la pretensión de la demandante se estaría contraviniendo el artículo 2022 del Código Civil; **viii)** si bien en este proceso no se discute la simulación de la transferencia, señalan que adquirieron el bien mediante escritura pública, cancelado el precio mediante cheques no negociables a nombre del vendedor; **ix)** el contrato de arrendamiento presentado por el demandante suscrito con el Sr. Daniel Edwin Mendoza Flores, corresponde a un documento sin fecha cierta, siendo un documento reciente, siendo cuestionable su veracidad, no existiendo documentos que sustente que haya mantenido posesión

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

anterior; **x)** dicho contrato difiere con la constancia policial del 19 de enero de 2010 donde consta que se encontraba en el inmueble Richard Romolo, persona distinta a la que suscribe el contrato de arrendamiento, lo que desvirtúa las pruebas; **xi)** el Sr. Daniel Edwin Mendoza Flores, que suscribiera un contrato de arrendamiento con el demandante, también suscribió un contrato de arrendamiento con los demandados con firma legalizada del 5 de octubre de 2009; **xii)** la existencia de dicho contrato desvirtúa lo argumentado por la demandante, en el sentido que ha poseído el bien de buena fe, siendo que la declaración contenida en el contrato de arrendamiento determina que el actual poseedor del bien en calidad de arrendatario no identifica a la demandante como propietaria del Stand 7; **xiii)** son únicos contribuyentes ante la Municipalidad de Surquillo, no existiendo registro de otro propietario.

Mediante escrito de fecha 3 de febrero de 2011 (folio 422-442 del expediente acumulado Tomo II), la demandada **Constructora Franma S.A.** contestó la demanda bajo los siguientes argumentos: **i)** la tienda 7 no ha sido vendida por Constructora Franma S.A. a ninguna persona antes de vender la totalidad del inmueble a los señores Lucio Ortiz Boza y María Zulema Ruiz; **ii)** desconocen que Constructora GK Omega S.A. haya publicitado avisos en 1998 para promocionar la venta de locales comerciales, en la medida que no conocen a dicha empresa ni a sus accionantes; **iii)** desconocen el motivo del porque los demandantes, el 17 de marzo de 1999 acudieron a celebrar un contrato de compra venta del Stand 7 con un vendedor que no tenía la propiedad del inmueble, ya que a dicha fecha era de propiedad de Constructora Franma S.A.; **iv)** no aceptan que la posesión haya sido de Constructora GK Omega S.A., en

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

todo caso, la fe registral establecía que la propiedad era de Constructora Franma S.A.; **v)** los demandantes no prueban que haya sido Francisco Dante Malla Cartagena el que recibiera dinero o les haya mostrado una compra venta que revertía la propiedad a favor de Constructora Franma S.A.; **vi)** siendo ello así, los demandantes debieron exigir con un mínimo de diligencia que los representantes de ambas empresas intervengan en el contrato; **vii)** el supuesto derecho de Omega nunca se inscribió; **viii)** sus empresas no tuvieron responsabilidad ya que desconoce la existencia de la escritura pública del 20 de agosto de 1999; **ix)** aun si hubieran conocido oportunamente, jamás hubieran podido cobrar el monto por saldo del precio ya que constructora Omega S.A. está no habida; **x)** suponen que el contrato al no ser pagado, quedó resuelto, siendo el motivo que nunca se inscribió; **xi)** Constructora Franma S.A. fue propietaria del inmueble desde el 14 de agosto de 1998 hasta 21 de septiembre de 2009; **xii)** el documento de los demandantes (proceso acumulado) no ha sido suscrito por ningún representante de Constructora Franma S.A. y no tiene firmas legalizadas ni otra característica que otorgue certeza respecto a la fecha de suscripción; **xiii)** antes de la venta, la administración si se percató de la ilegal posesión de algunos stands, ello motivó a castigar el precio ya que no querían verse en procesos de desalojo; **xiv)** no les consta que los demandantes (proceso acumulado) hayan tenido la posesión permanente del bien; **xv)** no se comportaron como propietarios ya que nunca pagaron ningún tributo y nunca iniciaron acciones para formalizar sus documentos con Constructora GK Omega S.A.; **xvi)** lo que ha hecho es un pago indebido, ya que pagaron a quien no tenía derecho a cobrar por no ser propietario legítimo; **xvii)** vendieron el inmueble a Lucio Ortiz y

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

María Zulema, no obstante saber que existían algunos ocupantes precarios en el inmueble; **xviii)** niegan que hayan subvaluado el precio de la venta, simplemente se vendió al mejor precio que ofrecieron los compradores; **xix)** los compradores asumieron los costos de los procesos de desalojo.

2.5 Sentencia de primera instancia. Mediante sentencia contenida en la resolución número 68 de fecha 19 de agosto de 2019 (folios 1229-1240) el Décimo Cuarto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, declaró fundada la demanda de reivindicación e infundada la demanda de mejor derecho de propiedad; en consecuencia, ordenó a los demandados Nicolas Sánchez Tinco y María Timotea Tinco Camargo, desocupar y restituir al accionante el inmueble ubicado en Tienda o Stand N°07, ubicado en el primer piso, con frente a Jirón Francisco Moreno N° 946 y 956, distrito de Surquillo- Galería Santa Rosa. En dicha sentencia se sostiene lo siguiente: **i)** la demandante interpuso demanda de nulidad de acto jurídico contra la compra venta del 21 de septiembre de 2009, -precisamente contra el título de propiedad ostentado por los actores en este proceso- en el expediente 24740-2010, seguido ante el Décimo Octavo Juzgado Civil de Lima, el mismo que en sentencia de primera instancia fue declarada fundada la demanda, y por sentencia de vista revocaron la misma y reformándola declararon infundada. Luego por sentencia casatoria del 20 de marzo de 2014 la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema declaró infundada la casación y no casaron la sentencia; **ii)** queda claro que existe sentencia judicial con autoridad de cosa juzgada que ha declarado infundada la nulidad de compraventa ostentada por el demandante; en consecuencia, el mismo

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

representa un título válido que acredita su derecho de propiedad que se encuentra debidamente inscrito en Registros Públicos, no pudiendo admitirse ningún cuestionamiento respecto a su validez; **iii)** los demandantes (del proceso de mejor derecho de propiedad) pretenden acreditar no solo su derecho de poseer el inmueble sino su derecho a la propiedad del mismo, con un contrato del 17 de marzo de 1999 sin fecha cierta al no tener firmas legalizadas, al haberlo adquirido de Constructora GK Omega S.A., es decir, de una persona jurídica que no figuraba como propietaria al momento de la compra venta; **iv)** siendo así, los demandados no han acreditado que la posesión que mantienen sobre el inmueble resulte legítima, no siendo posible oponer su derecho con una minuta de compra venta del 17 de marzo de 1999 contra quienes ostentan su derecho real con documento público debidamente inscrito, conforme al artículo 2022 del Código Civil; **v)** no existe discusión respecto a la identificación del bien descrito como Stand 07 ubicado en el primer piso Jirón Francisco Moreno N° 946-956 Surquillo-Galería Santa Rosa. Sobre el Mejor Derecho de Propiedad: **vi)** Los demandantes Nicolas Sánchez y María Timotea Tinco interponen demanda de mejor derecho de propiedad, sustentando su derecho a través del cuestionamiento a la validez del acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública de fecha 21 de septiembre de 2009; sin embargo, existe una sentencia judicial firme con autoridad de cosa juzgada que ha declarado infundada dicha pretensión; **vii)** el acto jurídico de compra venta contenido en la escritura pública del 21 de septiembre de 2009 inscrita en la partida 49056170 queda incólume, no pudiendo ser objeto de ningún tipo de cuestionamientos por ninguna de las partes; en consecuencia, el mismo representa un título válido que acredite el

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

derecho de propiedad de Lucio Ortiz Boza y María Zulema Ruiz Barboza; **viii)** los demandados no pueden pretender que se declare que su derecho de propiedad es mejor, puesto que este se sustenta en un contrato simple de compra venta de fecha 17 de marzo de 1999, sin fecha cierta, por el cual adquirió la tienda 7 de Constructora GK Omega S.A. que no figuraba en registros como su propietaria.

2.4. Recurso de apelación. Por escrito de fecha 4 de septiembre de 2019 (folios 1279-1283) los demandados (del proceso de reivindicación) interponen recurso de apelación contra la sentencia por los siguientes argumentos: **i)** se reconoce que el recurrente adquirió mediante compra venta el inmueble *sub litis* de sus anteriores propietarios GK Omega S.A., y esta adquirió el bien de sus anteriores propietarios Asociación de Choferes Independientes Propietarios de Microbuses Comité de Transportes en Microbuses N°14-M, y promocionó la venta de tiendas a redito con la intervención de Banco de Comercio; **ii)** el recurrente adquirió la tienda 7, por lo que suscribió un contrato privado de compra venta de fecha 17 de marzo de 1999, ostentando la posesión física de dicha tienda desde dicha fecha hasta la actualidad; **iii)** la sentencia desconoce el contrato de compraventa de fecha 17 de marzo de 1999 mediante la cual adquieren el bien, ello evidencia un desconocimiento del sistema jurídico en especial del artículo 949 del Código Civil; **iv)** la Constructora GK Omega S.A. luego de adquirir el terreno, construir la Galería y vender algunas tiendas, vende toda la Galería a la Constructora Franma S.A., registrando dicho bien en registros públicos; **v)** luego, la empresa constructora Franma S.A. extorna la propiedad a la empresa original Constructora Omega S.A., escritura pública no registrada, y al ser un

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

documento legal, automáticamente el nuevo propietario es Constructora GK Omega S.A.; **vi)** en ese sentido, quien vende a los demandantes Lucio Ortiz Boza y María Zulema Ruiz es Constructora Franma S.A., cuando ya no era propietaria; **vii)** los directivos y apoderados de ambas empresas son los mismos como Francisco Javier Dante Malla y Jorge Enrique Quevedo, este último ante su declaración indagatoria en la Décima Fiscalía Penal de Lima responde que no desconoce el contrato a favor del recurrente; **viii)** de igual modo, en la carta notarial del 24 de septiembre de 2002 remitida por el abogado Juan Carlos Cornejo y asesor de la Empresa Franma S.A., afirma que el hecho que la propiedad se encuentre a nombre de Constructora Franma S.A. no significa que la Constructora GK Omega S.A. no sea propietaria de los locales; **ix)** los demandados Lucio Ortiz Boza y María Zulema Ruiz estuvieron en condiciones de conocer la situación real del inmueble que adquirirían, cuyas tiendas estaban siendo conducidas por distintas personas, y al adquirirlo en esas condiciones, demuestra la mala fe; **x)** no se inscribió su derecho debido a que se encontraba imposibilitado de hacerlo, pues los vendedores no cumplieron con registrar la declaratoria de fábrica, trámite que si lo hicieron coetáneamente con la venta a favor de los demandantes.

2.5. Sentencia de vista. Por sentencia de vista contenida en la resolución número 4 de fecha 14 de enero de 2021 (folios 1305-1318), la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de la Corte Superior de Justicia de Lima revocó la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda de reivindicación e infundada la demanda de mejor derecho de propiedad;

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

y reformándola declaró infundada la demanda de reivindicación y fundada la demanda de mejor derecho de propiedad, en consecuencia, declaró que Nicolas Sánchez Tinco y María Timotea Tinco Camargo tiene mejor derecho de propiedad solo respecto de Lucio Ortiz Boza y María Zulema Ruiz Barboza, del Stand N°07, ubicado con frente al Jirón Francisco Moreno N°946 y 956, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima; sustentando su decisión en lo siguiente: Sobre la reivindicación. **i)** cuando menos los demandantes tendrían su derecho de propiedad (año 2009) conforme del asiento C00001 de la Partida 49056170; **ii)** los demandados (comprador 1) alegan que ocupan el Stand 7 de manera legítima (contrato 1) desde el año 1999, sosteniendo que son los verdaderos propietarios; **iii)** dado que ambos alegan tener título, este hecho hace inviable la pretensión de reivindicación; **iv)** no obstante, ello se debe analizar la pretensión de mejor derecho de propiedad, a la luz del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil de los días 6 y 7 de junio del 2008, por lo que la pretensión de reivindicación debe ser revocada por los fundamentos expuestos. Sobre el mejor derecho de propiedad: **v)** el solo consenso es suficiente para transferir un derecho de propiedad conforme al artículo 949 del Código Civil; **vi)** mediante minuta del 4 de diciembre de 1998, elevada a escritura pública de compra venta de fecha 20 de agosto de 1999, Franma transfirió a Omega la propiedad del inmueble ubicado en Calle Francisco Moreno N° 946, distrito de Surquillo, Limas, con un área de 700.00 m2, inscrito en la Partida Electrónica N°49056170 (dentro del cual se encuentra el Stan 07); **vii)** a la fecha de la minuta de compra venta del 4 de diciembre de 1998, Omega se había convertido en propietaria del inmueble, ostentando todos los derechos y poderes de ley (artículo 923 del Código Civil), entre los cuales se encuentra el poder de

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

disponer y/o transferir el derecho de propiedad; **viii)** habiendo demostrado que Omega contaba con derecho a transferir, con fecha 17 de marzo de 1999, transfirió el Stand N° 7 a favor de Nicolas Sánchez Tinco y María Timotea Tinco Camargo (comprador 1) mediante el contrato de 1999 (contrato 1); **ix)** se ha celebrado válidamente dicho contrato, y no ha sido negado por la contraparte, puesto que solo se ha cuestionado la formalidad del mismo más no el fondo; **x)** está probado y es no controvertido que con fecha 4 de diciembre de 1998, la vendedora (Franma) celebró una minuta de compra venta de fecha 4 de diciembre de 1998 elevada a escritura pública el 20 de agosto de 1999 a favor de Omega que no fue inscrita; **xi)** está probado que el 17 de marzo de 1999, Omega transfirió la propiedad al comprador 1; **xii)** si como vendedor Franma había transferido el derecho de propiedad del inmueble vía contrato de fecha 4 de diciembre de 1998, elevado a escritura pública el 20 de agosto de 1999, a la fecha en que se celebró el contrato 2 (2009), aquel ya no era propietario del inmueble, por ende, no estaba en aptitud de transferir derecho alguno; en consecuencia, se concluye que el contrato es inválido y no puede oponerse a uno válido; **xiii)** el comprador 2 no puede ser considerado como tercero registral, pues no actuó con la debida diligencia, no se desprende que haya verificado el inmueble y menos que hubiera tomado posesión, no obstante, la escritura pública señala que pagó todo el precio ascendente a US\$ 230,000.00 por la totalidad del inmueble. Es decir, una persona que es diligente no compra el inmueble, paga el precio y no toma posesión del mismo; **xiv)** el comprador 2 no ha demostrado que cuenta con la posesión del Stand 07, hecho que queda demostrado por iniciar el proceso de reivindicación contra el Comprador 1. En ese mismo proceso se verifica que el

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

Comprador 1 tiene la posesión del Stand desde que celebró el contrato (1999), pues el comprador 2 no ofreció prueba que demuestre lo contrario; **xv)** al Comprador 2 le era perfectamente posible observar lo que se publicitaba en sede registral (que Franma era propietaria) no era exactamente lo que ocurría en la realidad extraregistral, tanto más si hay hechos indiciarios que llevan a la conclusión de que el Comprador 2 estaba en la aptitud de conocer que el Comprador 1 estaba en posesión del Stand 07 y que tenía la calidad de propietario, bastando para ello visitar el Stand 07 a la fecha que adquirió el inmueble (2009); **xvi)** el hecho que haya pagado el precio, así como la inscripción de su derecho, no desvirtúa su mala fe, por el contrario, el contrato 2 tendría un objeto jurídicamente imposible; **xvii)** la inscripción de un acto jurídico que sería nulo, no valida los vicios que pudiera tener el acto; **xviii)** no se afirma que el contrato 2 es nulo, sino solo se trata de contextualizar el caso; **xix)** se debe preferir al contrato 1 frente al contrato 2, dado que es primero en el tiempo (1999), y tiene la posesión, mientras que el segundo contrato es del 2009 y la escritura pública e inscripción no está acompañada de buena fe.

III. PROCEDENCIA DEL RECURSO DE CASACIÓN

Mediante resolución de fecha 8 de julio de 2024 se declaró la procedencia del recurso de casación interpuesto por el demandante del proceso originario de reivindicación Lucio Ortiz Boza (folios 136-145 del cuadernillo), por las siguientes causales:

- i) Infracción normativa al principio de la cosa juzgada del numeral 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, numeral 3 del**

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. El *Ad quem*, incorpora de oficio un punto controvertido que difiere con los que fueron fijados oportunamente para las controversias propias de un proceso de reivindicación y de mejor derecho de propiedad, considerando imprescindible determinar si el título de propiedad era nulo o no, entonces, debería remitirse a la decisión judicial pasada en autoridad de cosa juzgada dictada en el Expediente N.º 24740-2010, toda vez que el título del recurrente ya fue cuestionado judicialmente por Nicolás Sánchez Tinco, y María Timoteo Tinco Camargo, mediante una demanda de nulidad de acto jurídico, el cual concluyó definitivamente con la emisión de la Ejecutoria Suprema que declaró infundado el recurso de casación interpuesto por Nicolas Timoteo Tinco en la casación N.º 2775-2013-Lima; en consecuencia, quedó firme la sentencia de vista que había declarado infundada la demanda de nulidad de acto jurídico, donde se determinó que el recurrente y María Ruiz son adquirentes de buena fe y más bien fueron Nicolás Sánchez Tinco, y María Timoteo Tinco Camargo, quienes compraron la Tienda N°7 a sabiendas que era ajeno (su vendedora GK Omega no era titular registral), decisión judicial que es cosa juzgada, y es vinculante para el presente proceso de reivindicación y mejor derecho de propiedad porque involucra a las mismas partes y es donde se cuestionó la validez del título de propiedad con el cual pretende el recurrente, justamente, se le reivindique el bien sub litis, pues la sala superior no se ha pronunciado sobre la misma en ningún extremo de la recurrida, determinando que el título del recurrente es nulo, no solo, dejando sin efecto esa decisión judicial que tiene calidad de cosa juzgada sino, peor aún, la modifica, lo cual es manifiestamente

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

inconstitucional, dado que en el proceso de nulidad de acto jurídico se determinó que su título no es nulo (cosa juzgada), y en el presente proceso de reivindicación (mejor derecho de propiedad) se determina que el título del recurrente si es nulo, vulnerando de esta manera el inciso 2 del artículo 139 de la constitución Política (principio de la cosa juzgada).

ii) Infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar y numeral 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil. El *ad quem* ha determinado que el recurrente y María Zulema Ruiz, son adquirentes de mala fe porque no visitaron la Galería antes de comprarla, sin embargo, en autos tanto los demandantes como los demandados hemos declarado lo contrario, dado que ambas partes procesales hemos alegado que si se visitó la galería antes de comprarla, por ello la Sala Superior ha resuelto contrariamente a los hechos alegados por las partes, distorsionando un hecho no controvertido, contraviniendo manifiestamente el principio de congruencia procesal. Por consiguiente, el *ad quem* ha resuelto contrariamente a los hechos alegados por las partes, distorsionando un hecho no controvertido, es decir, ha contravenido manifiestamente el principio de congruencia procesal, al haber asumido como verdadero ese hecho ("la no verificación física del bien sub litis antes de comprarlo"), ocasionando que el *ad quem* haya concluido que Lucio Ortiz y María Ruiz no actuaron con la debida diligencia al momento de adquirir la Galería, por ello, se le considera como adquirentes de mala fe, disponiendo no preferir ni proteger su adquisición, y el *ad quem* ha falseado ese hecho no controvertido con el único fin de atribuirles la mala fe y beneficiar a los señores Nicolás

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

Sánchez y Timotea Tinco, razón por la que revocó la apelada y declaró fundada su demanda de mejor derecho de propiedad.

iii) Infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil.

Sostiene que no se han valorado medios probatorios destinados a acreditar que Nicolás Sánchez Tinco y María Timoteo Tinco Camargo no se encontraban en posesión física del bien sub litis antes ni durante la compraventa efectuada por el recurrente, toda vez que, quienes se encontraban en posesión eran los señores Daniel Edwin Mendoza Flores y Richard Mendoza Flores según el contrato de arrendamiento de fecha 05 de octubre de 2009, medio probatorio que no fue valorado por el *ad quem*. Asimismo, el *ad quem* tiene por acreditado que Nicolás Sánchez Tinco y María Timoteo Tinco Camargo se encontraban en posesión física de la Tienda N° 7 desde el 17 de marzo de 1999 (fecha no certificada/legalizada consignada en la copia fotostática de su contrato de compraventa que presentan como título) hasta la actualidad, o al menos hasta la fecha en que se interpuso la demanda de reivindicación. Finalmente, la Sala Superior si hubiera valorado íntegramente y razonadamente ese medio probatorio, se hubiera concluido que este contrato recién adquirió fecha cierta el 22 de enero de 2010, posterior al contrato de compraventa del 21 de setiembre de 2009, en consecuencia, le hubiera sido imposible afirmar que el contrato de Nicolás Sánchez Tinco y María Timoteo Tinco Camargo, fue primero en el tiempo antes que el suyo, por ende, se tiene que confirmar la sentencia apelada que declaró fundada la demanda de reivindicación e infundada la de mejor derecho de propiedad.

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

iv) Infracción normativa del numeral 5 del artículo 139 de la Constitución, numeral 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y del artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. La Sala Superior si hubiera interpretado correctamente el criterio arribado en el aludido pleno jurisdiccional y seguido los criterios jurisprudenciales actuales respecto a las acciones reivindicatorias, entonces, necesariamente debía haber analizado y examinado su título como el de la parte demandada, y hubiera arribado a la conclusión que su título era el que debía prevalecer y ser protegido, procediendo a confirmar la sentencia apelada que declaró fundada la demanda de reivindicación e infundada la de mejor derecho de propiedad incoada por nuestra contraparte.

v) Inaplicación del artículo 2014 del Código Civil. Sostiene que, no aplica el artículo 2014 del Código Civil a los hechos alegados y probados sino a hechos absolutamente falsos, toda vez que la sentencia de vista hace prevalecer un documento privado en fotocopia que su contraparte ha mantenido en secreto hasta después de su compraventa. Por consiguiente, el artículo mencionado protege el derecho de propiedad del recurrente, por ser adquirentes a título oneroso, de buena fe y tener inscrita su compra; y no a los demandados Nicolás Sánchez y Timotea Tinco, que presentan fotocopia de un contrato privado de compraventa al cual nunca le dieron publicidad, quienes además tampoco estaban en posesión de la Tienda N.º 7, pues de haber aplicado dicho artículo, conforme a los hechos acreditados con los medios probatorios que obran en autos, la sentencia de vista obligadamente debía confirmar la apelada que

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

declaró fundada la demanda de reivindicación e infundada la de mejor derecho de propiedad.

vi) Inaplicación del artículo 2022 del Código Civil. El recurrente, señala que no se aplica el artículo 2022 del Código Civil a los hechos alegados y probados sino a hechos absolutamente falsos, toda vez que se trata de un proceso de reivindicación y mejor derecho de propiedad, pues corresponde analizar la oposición de dos derechos reales de propiedad del recurrente, y los demandados, ergo, indiscutiblemente los hechos materia de litis se subsumen en el primer párrafo del artículo 2022 del Código. Finalmente, está probado fehacientemente que el recurrente y María Ruiz adquirieron el inmueble de litis a título oneroso, bajo la fe del registro e inscrito su derecho. Sin embargo, los señores Nicolás Sánchez y Timotea Tinco habría adquirido la Tienda N° 7 mediante la cual nunca dieron publicidad, y además de quien no aparecía en el registro con facultades de vender, dicha verdad probada en autos, conforme al primer párrafo del artículo mencionado, con todo ello, se acreditó que el recurrente y María Ruiz son adquirientes de buena fe, pues el título se encuentra inscrito y es oponible al título no inscrito de los demandados Nicolás Sánchez y Timotea Tinco, en consecuencia, la sentencia recurrida no debió revocar la apelada sino confirmarla en todos sus extremos.

IV. ANÁLISIS

MATERIA CONTROVERTIDA

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

La materia jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha infringido el debido proceso o la motivación de resoluciones judiciales. De superar dicho análisis, determinar si se ha incurrido en infracción normativa material de los artículos 2014 y 2022 del Código Civil.

FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO. El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario. Tiene como fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional, como fluye del artículo 384º del Código Procesal Civil.

SEGUNDO. El derecho al debido proceso tiene tres elementos: **a)** el derecho de acceso a alguna de las modalidades de justicia institucionalizada previstas en el ordenamiento jurídico; **b)** el proceso mismo se ajuste a una serie de exigencias que favorezcan en la mayor medida posible la consecución de una decisión justa; y, **c)** la superación plena y oportuna del conflicto con una decisión justa, a través de la ejecución también plena y oportuna¹. La importancia de este derecho para la protección de los derechos fundamentales ha dado lugar a que sea considerado como un principio general del derecho, garantía constitucional y como un derecho fundamental².

¹ Cfr. Castillo Córdova, Luis. “Debido proceso y tutela jurisdiccional”. En: *La Constitución Comentada*. Tomo III. Lima, Gaceta Jurídica, año 2013, pp. 61-62.

² Bustamante Alarcón, Reynaldo. *Derechos Fundamentales y Proceso Justo*. Lima, Ara Editores, año 2001, p.218.

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

En relación con ello, resulta pertinente precisar que el derecho fundamental al debido proceso comprende también la exigencia de una motivación suficiente de las decisiones, lo que a su vez exige una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos del caso, descartando cualquier arbitrariedad por parte del juzgador. En este orden de ideas, habrá motivación de las resoluciones judiciales siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma, la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa.

TERCERO. En tal sentido, este Supremo Tribunal procederá a analizar si la sentencia emitida por el Colegiado Superior cumple con los estándares mínimos exigibles de respeto a los elementos del derecho al debido proceso, o si, por el contrario, presenta defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido.

Sobre la infracción normativa del artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado, artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, artículo VII del Título Preliminar, artículo 122 inciso 3, artículo 197 y artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil

CUARTO. Sobre esta infracción normativa, el recurrente señala diversos argumentos los que en síntesis son: **a)** vulneración al principio de cosa juzgada, al existir pronunciamiento firme en otro proceso sobre la validez del título que ostenta el recurrente; **b)** vulneración a la valoración conjunta de la prueba por la cual demuestra que los demandados no se encontraban en posesión física del bien ni antes ni durante la compra venta efectuada por el recurrente; **c)** omisión en interpretar correctamente

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

el pleno jurisdiccional citado en la recurrida y los criterios jurisprudenciales sobre la reivindicación.

QUINTO. Sobre la vulneración a la cosa juzgada (ítem a) del considerando precedente), se debe precisar previamente que en este expediente se han acumulado dos procesos, el primero (Exp. 50106-209) teniendo como pretensión la reivindicación; y el segundo (Exp. 19689-2010), sobre mejor derecho de propiedad, ambos respecto del inmueble identificado como Stand N° 7 ubicado frente al Jr. Francisco Moreno N°46 y 956, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima. Sobre el proceso de reivindicación, el órgano jurisdiccional tiene el deber de determinar la identificación del inmueble, el derecho de propiedad del demandante y que el demandado posea el inmueble sin que medie justificación para ello. A su vez, sobre la pretensión de mejor derecho de propiedad, las instancias de mérito, frente a dos títulos de propiedad sobre un mismo bien, deben determinar cual de ellos prevalece siguiendo las reglas del artículo 1135 o del artículo 2022 de Código Civil (dependiendo de cada caso en concreto), además de analizar la buena fe.

SEXTO. Sobre la cosa juzgada, el artículo 139 inciso 2 de la Constitución Política del Estado establece que: *“Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. (...)”*. Asimismo, el artículo 123° del Código Procesal Civil consagra que: *“Una resolución adquiere la autoridad de cosa juzgada cuando: 1. No proceden contra ella*

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

otros medios impugnatorios que los ya resueltos; (...). La resolución que adquiere la autoridad de cosa juzgada es inmutable (...)." Por su parte, el artículo 4º del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial regula que: *"(...) No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite (...)."* En ese sentido, habrá cosa juzgada cuando se presenten procesos idénticos, entendiéndose por "procesos idénticos" cuando las partes, el petitorio y el interés para obrar sean los mismos. En esa línea, el Tribunal Constitucional en la sentencia emitida en el expediente 08376-2006-PA/TC ha establecido que: *"En primer lugar, para que opere la cosa juzgada deben concurrir tres elementos en el proceso fenecido, cuya tramitación se pretende nuevamente: 1) los sujetos (eadem personae); 2) el objeto (eadem res), y 3) la causa (eadem causa petendi). Una segunda consideración es que la sentencia del proceso fenecido haya resuelto la pretensión (objeto) que se plantea en proceso posterior."*

SÉPTIMO. En el caso en concreto, en el fundamento 28 de la sentencia de vista recurrida se sostiene: *"Entonces, si como vendedor, Franma, había transferido el derecho de propiedad del inmueble vía contrato de fecha 04/12/1998, elevado a Escritura Publica, de fecha 20/08/1999, se desprende que, a la fecha en que celebró el Contrato 2 (2009), aquel ya no era propietario del Inmueble y, por ende, ya no estaba en aptitud de transferir derecho alguno del Inmueble; en consecuencia, se concluye, prima facie, que el Contrato 2 es inválido y, por ende, un Contrato que sería invalido, en principio, no puede oponerse a un contrato válido (Contrato 1)".* Asimismo, en los fundamentos 46 y 47 de la recurrida se

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

indica: “46. (...) *Por consiguiente, un acto que sería nulo, no existiría y, en consecuencia, no podría ser validado por nadie y, menos por los Registros Públicos (se hace presente que se está hablando en condicional, respecto a la situación del Contrato 2, no se está afirmando, en modo alguno, que el contrato 2 es nulo, sino únicamente, se trata de contextualizar el presente caso).* 47. *En ese orden de ideas, queda claro que en relación al Stand N° 07, el título del Comprador 1 (Contrato 1), debe ser preferido respecto del título del comprador 2 (Contrato 2), pues, aquel, en el tiempo, es primero (año 1999) y, además, el Comprador 1, tiene la posesión; mientras que, éste, en el tiempo, es segundo (2009) y, aun, cuando consta en Escritura Pública y ha llegado al Registro (2009), la llegada, no está acompañada de buena fe como quedó señalado en los puntos precedentes y, por tanto, no puede tener la protección del Registro ni del Derecho (art. 2014 y 2022 del Código Civil).”*

OCTAVO. De lo anteriormente citado, se desprende que el *ad quem*, para concluir que el título de los demandados Nicolas Sánchez Tinco y María Timotea Tinco Camargo (a quienes denomina Comprador 1) frente al de los comparadores María Zulema Ruiz Barboza y el recurrente Lucio Ortiz Boza (a los que denomina Comprador 2), alega que estos últimos a pesar de constar con título inscrito, han actuado de mala fe, utilizando para ello argumentos (con verbos en condicional) referidos a la validez del acto jurídico del 21 de septiembre de 2009 (al que denominan Contrato 2) por el cual estos adquirieron dicho bien. Es por ello que corresponde determinar si sobre dicho aspecto (buena fe y validez del acto jurídico), existe pronunciamiento judicial firme y con calidad de cosa juzgada, tal como alega el recurrente.

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

NOVENO. De autos, se advierte que mediante escrito del 17 de julio de 2014, el recurrente incorporó como medio probatorio extemporáneo la sentencia de primera y segunda instancia del expediente 24740-2010 sobre nulidad de acto jurídico, así como la sentencia casatoria N°2775-2013 (folios 985-1019) correspondiente a dicho proceso seguido por Nicolas Sánchez Tinco y María Timotea Tinco Camargo contra Lucio Ortiz Boza, María Zulema Ruiz Barboza, Constructora Franma S.A. y Constructora GK Omega S.A., medio probatorio admitido por resolución 51 de fecha 1 septiembre de 2014. De dichos instrumentales se advierte que se demandó como pretensión principal la nulidad del acto jurídico de compra venta otorgada por ante la Notaria Publica Marco Becerra Sosaya de fecha 21 de septiembre de 2009, que obra inscrita en la Partida Electrónica N°49056170 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por la causal de fin ilícito, acto jurídico por el cual los demandantes sustentan su derecho de propiedad en este proceso. De dichas sentencias se aprecia que en primera instancia se declaró fundada la demanda, en segunda instancia se revocó dicho fallo y se declaró infundada la demanda y el recurso de casación fue declarado infundado. El debate central de dichas sentencias se centró en determinar si los compradores Lucio Ortiz Boza y María Zulema Ruiz Barboza se encontraban o no premunidos de buena fe (registral y extraregistral) al momento de adquirir el Stand N°07, tal como se advierte del considerando trigésimo cuarto al trigésimo noveno de la sentencia de primera instancia y del considerando sexto al décimo de la sentencia de vista. En esa línea, la sentencia de vista que declaró infundada la demanda (pronunciamiento que quedó firme) concluyó que los adquirientes se encontraban premunidos de buena fe, al adquirir la propiedad de quien aparecía en el registro con

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

facultades para otorgarlo y al no existir elemento alguno por el cual se pueda inferir que los citados adquirientes estaban en la posibilidad de conocer la inexactitud registral; asimismo, determinó que no se justifica la presunción de que las edificaciones debían pertenecer a terceros, dado que era una galería comercial, y tanto que el terreno como la declaratoria de fábrica se encontraban inscritos en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

DÉCIMO. Lo anteriormente descrito, no se aprecia que haya sido mencionado y menos valorado en la sentencia de vista recurrida, a pesar de que el fundamento central por el que se estimó la pretensión de mejor derecho de propiedad solicitada por los demandados (demandantes del proceso acumulado), fue por haberse determinado que los compradores Lucio Ortiz Boza y María Zulema Ruiz Barboza actuaron de mala fe. Esta omisión en la valoración probatoria de un aspecto sustancial para resolver la litis, conllevaría *a priori* a dictar un pronunciamiento anulatorio a efectos de que el *ad quem* dicte un nuevo pronunciamiento; sin embargo, dado el tiempo transcurrido desde la interposición de las demandas, esto es, 14 de diciembre de 2009 (proceso originario de reivindicación), y 26 de agosto de 2010 (proceso acumulado de mejor derecho de propiedad), hasta la fecha, y en virtud del principio de economía y celeridad procesal, así como en aras de cumplir con los fines del proceso consistente en solucionar un conflicto de intereses; corresponde emitir un pronunciamiento sobre el fondo del proceso analizando las infracciones normativas materiales.

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

DÉCIMO PRIMERO. Dicho ello, y conforme a lo expuesto en los considerandos precedentes, se advierte que existe pronunciamiento judicial firme que desestimó la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesto contra el documento de compra venta contenido en la escritura pública del 21 de septiembre de 2009, por el cual los demandantes de este proceso (demanda de reivindicación) adquirieron el bien materia de litis, proceso judicial que ha adquirido la calidad de cosa juzgada al haberse agotado los mecanismos impugnatorios que tenían las partes. El contenido de dichas decisiones jurisdiccionales resultan inmutables, no pudiendo ninguna autoridad modificar o desconocer su contenido; decisión que resulta vinculante para este proceso en tanto fue llevado a cabo entre las mismas partes materia de este proceso, tuvo el mismo objeto (analizar la validez del acto jurídico de los demandantes), y la misma causa (se analizó la buena fe de los demandantes); en consecuencia, al no haberse enervado la validez del acto jurídico de compra venta del 21 de septiembre de 2009 por el cual los demandantes (de la demanda originaria de reivindicación) adquieren el inmueble materia de litis, y en tanto en dicho proceso se analizó la buena fe de los adquirentes, no cabe en este proceso efectuar mayor análisis al respecto.

DECIMO SEGUNDO. Sobre los puntos b) y c) descritos en el cuarto considerando, ambos referidos a demostrar la validez del acto jurídico por el cual los demandantes obtuvieron la propiedad del bien sub litis, carece de objeto emitir pronunciamiento, en tanto se ha determinado que lo resuelto en el proceso de nulidad de acto jurídico (expediente N°24740-2010) es vinculante para resolver este conflicto, quedando incólume la buena fe del comprador y en consecuencia la validez del acto jurídico de

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

compra venta del 21 de septiembre de 2009 por el cual los demandantes sustentan su derecho de propiedad.

Sobre la infracción normativa de los artículos 2014 y 2022 del Código Civil.

DECIMO TERCERO. Ahora bien, habiéndose determinado de los considerandos precedentes que en el proceso de nulidad de acto jurídico (Exp. 24740-2010) se analizó la buena fe (registral y extraregistral) del acto jurídico de compra venta del 21 de septiembre de 2009, el cual tiene la calidad de cosa juzgada y es vinculante para este proceso, se debe indicar que dicho medio probatorio al no ser tomado en cuenta por la Sala Superior ha permitido que el análisis de la sentencia de vista parta de una premisa fáctica errada llegando a una conclusión contraria (que el recurrente no tiene buena fe), lo cual resulta contrario al proceso judicial antes citado que concluyó que los demandantes estaban premunidos de buena fe al momento de adquirir el bien *sub litis*; en consecuencia, es evidente que se ha cometido la infracción normativa al artículo 2014 del Código Civil.

DECIMO CUARTO. En esa línea, se advierte que los demandantes Lucio Ortiz Boza y María Zulema Ruiz Barboza demuestran su derecho de propiedad sobre el inmueble sub litis con el acto jurídico de compra venta del 21 de septiembre de 2009 (en tanto su validez ha quedado intacta); y los demandados Nicolas Sánchez Tinco y María Timotea Tinco Camargo, sustentan su derecho de propiedad en el documento privado de compra venta del 17 de marzo de 1999 sobre el mismo inmueble sub litis. En tal sentido, al existir conflicto de dos derechos reales de propiedad sobre el

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

mismo inmueble materia de litis, provenientes de diferentes vendedores, resulta de aplicación el artículo 2022 del Código Civil que regula el mejor derecho de propiedad (pretensión que ha sido materia de debate en este proceso) que señala: “ *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 .(...)*”. Así pues, se advierte del asiento C00001 de la partida registral N°49056170 (folio 9 del expediente origin ario tomo I) que consta inscrita desde el 28 de septiembre de 2009, la compra venta por escritura pública del 21 de septiembre de 2009 realizada a favor de Lucio Ortiz Boza y María Zulema Ruiz Barboza (demandantes), del inmueble ubicado en Jr. Francisco Moreno N° 946-956, distrito de Sur quillo (dentro del cual se encuentra el Stand 7). Por otro lado, se advierte la copia autenticada del contrato privado de compra venta del 17 de marzo de 1999 (folios 16 del expediente acumulado tomo II) a favor de los demandados Nicolas Sánchez Tinco y María Timotea Tinco Camargo, respecto al Stand 7 materia de litis. En consecuencia, conforme a la disposición normativa precitada, en tanto el derecho de propiedad de los demandantes Lucio Ortiz Boza y María Zulema Ruiz Barboza consta inscrito en registros públicos, este prevalece sobre el derecho de propiedad no inscrito de los demandados Nicolas Sánchez Tinco y María Timotea Tinco Camargo. Cabe resaltar que la buena fe de los demandantes ha quedado intacta conforme se advierte de las piezas procesales del expediente 24740-2010 admitidas como medio probatorio extemporáneo, el cual resulta vinculante para este proceso al haber adquirido la calidad de cosa juzgada. De dicho análisis, se advierte que la Sala Superior al expedir la sentencia de vista

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

ha incurrido en infracción normativa al artículo 2022 del Código Civil, al partir de una premisa errada.

DECIMO QUINTO. En consecuencia, al haberse determinado el mejor derecho de propiedad del inmueble sub litis a favor de los demandantes Lucio Ortiz Boza y María Zulema Ruiz Barboza, corresponde estimar su pretensión reivindicatoria, al concurrir los presupuestos para ello, esto es, se ha identificado el inmueble (no ha sido materia de controversia), se ha demostrado el derecho de propiedad de los demandantes (el mismo que es oponible al de los demandados), y los demandados no ostentan título que legitime su posesión; pues el contrato privado de compra venta del 17 de marzo de 1999 -por los fundamentos expuestos precedentemente- no es oponible frente al título inscrito de los demandantes.

DÉCIMO SEXTO. En consecuencia, la sentencia de vista incurre en las infracciones normativas de los artículos 2014 y 2022 del Código Civil; lo cual nos conduce a casar la sentencia de vista y actuando en sede de instancia, confirmar la sentencia apelada, conforme a las consideraciones expuestas precedentemente.

V. DECISIÓN

Por estas consideraciones, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Lucio Ortiz Boza; **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número 4 de fecha 14 de enero de 2021; y , **actuando en sede de instancia:** **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia contenida en la resolución 68 de fecha 19 de agosto de 2019 que declaró fundada la demanda de reivindicación e infundada la

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

CASACIÓN N.º 2377-2021

LIMA

Reivindicación-mejor derecho de propiedad

demanda de mejor derecho de propiedad; en consecuencia ordenó que los demandados Nicolas Sánchez Tinco y María Timotea Tinco Camargo así como todos los ocupantes del bien, cumplan con desocupar y restituir a favor de los demandantes el inmueble ubicado en Tienda o Stand N°07 ubicado en el Primer Piso, con frente al Jirón Francisco Moreno N° 946 y 956, distrito de Surquillo-Galería Santa Rosa; con lo demás que contiene; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "*El Peruano*", bajo responsabilidad. En los seguidos por el recurrente y otros contra Nicolas Sánchez Tinco y otros, sobre reivindicación y mejor derecho de propiedad; y *los devolvieron*. Interviene la jueza suprema Coronel Aquino Interviene como ponente el juez supremo **Zamalloa Campero**.

SS.

ARIAS LAZARTE

BUSTAMANTE OYAGUE

PINARES SILVA

CORONEL AQUINO

ZAMALLOA CAMPERO

jcos/jlp