

Corte Suprema de Justicia de la República  
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

**TEMA: MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**SUMILLA:** La ausencia de buena fe, no hace referencia únicamente a una conducta deshonestas, sino también a la falta de diligencia en el deber de no causar daño a otro adquirente, estando en la posibilidad de evitarlo.

**PALABRAS CLAVE:** debido proceso, concurrencia de acreedores, buena fe.

Lima, ocho de agosto de dos mil veinticuatro

**LA QUINTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL TRANSITORIA  
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**VISTA**

La causa número veinte mil trescientos cuarenta y siete - dos mil veintidós, Junín; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**MATERIA DEL RECURSO**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada **Flor de María Díaz Santa**, mediante escrito de fecha 19 de abril de 2021 (folio 293 del expediente principal<sup>1</sup>), contra la sentencia de vista emitida por la Sala Civil de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, contenida en la resolución número diecinueve, de fecha 08 de marzo de 2021 (folio 284), que resolvió **confirmar** la sentencia contenida en la resolución número trece, de fecha 07 de setiembre de 2020, que declaró **fundada** la demanda de declaración de mejor derecho de propiedad, en consecuencia, declara que los demandantes tienen un mejor derecho de propiedad sobre el bien sublitis denominado “Ahuac Pata” de 916.00 m<sup>2</sup> e inscrito en la Partida Electrónica N.º 11070121 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huancayo, conforme a su título contenido en la compraventa celebrada por escritura pública de fecha 06 de abril de 2004, en relación al título de propiedad

---

<sup>1</sup> En adelante, todas las referencias remiten a este expediente, salvo indicación distinta.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

alegado por la segunda adquiriente Flor de María Díaz Santana, conforme a la compraventa celebrada por escritura pública de fecha 23 de setiembre de 2014 e inscrita en el registro con fecha 06 de octubre de 2014, con lo demás que contiene.

**Antecedentes**

**Pretensiones demandadas**

Del escrito del 09 de abril de 2015 (folio 11), subsanado a folio 49, se advierte que los demandantes, Roberta Florinda Villaverde Cerrón y Saul Isaac Piñas Gómez, plantean como **pretensión principal** que se declare el derecho preferente de entrega de bien inmueble con efectos reales del derecho de propiedad, en aplicación del artículo 1135 del Código Civil, respecto del acto jurídico (minuta) que se realizó con fecha 08 de marzo de 2004, la cual se elevó a escritura pública el 06 de abril de 2004, sobre compraventa, ante el Notario Público de Chupaca, Marcial Ojeda Sánchez, realizado entre Abraham Sánchez Palomino y su esposa Silbina Alejandrina Mayhuasca Piñas, en favor de los recurrentes Saúl Isaac Piñas Gómez y su esposa Roberta Florinda Villafuerte Cerrón, respecto al predio ubicado en el paraje denominado “Ahuac Pata”, sector Vista Alegre, distrito y provincia de Chupaca, con una superficie de 916 m<sup>2</sup>, cuyos linderos y medidas perimétricas aparecen en la Partida Registral N.º 11070121 de la Sunarp, acto jurídico que no se inscribió en registros públicos, pero que se encuentra en su posesión desde el 08 de marzo de 2004 hasta la actualidad.

Asimismo, el acto jurídico que se suscribió vía escritura pública con fecha 23 de setiembre de 2014, sobre compraventa ante el Notario Público de Chupaca, Marcial Ojeda Sánchez, realizado entre Abraham Sánchez Palomino y su esposa Silbina Alejandrina Mayhuasca Piñas, en favor de Flor de María Díaz Santana –última titular aparente registral- respecto al mismo predio ubicado en el paraje denominado “Ahuac Pata”, sector Vista Alegre, distrito y provincia de Chupaca, con una superficie de 916 m<sup>2</sup>, cuyos linderos y medidas perimétricas aparecen en la Partida Registral N.º 11070121 de la Sunarp, acto jurídico que sí se inscribió en registros públicos, pero ningún titular registral ha intentado la posesión fáctica del predio.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

Asimismo, como **pretensión accesorio**, requiere la cancelación de inscripción registral en la Partida Registral N.º 11070121 de la Sunarp Huancayo, del acto jurídico, que se suscribió vía escritura pública con fecha 23 de setiembre de 2014, sobre compraventa.

**Reconvención**

Por escrito del 25 de junio de 2015 (folio 121), la demandada Flor de María Díaz Santana, contesta la demanda, y formula reconvención, solicitando como **primera pretensión autónoma** que al amparo de los artículos 923 y 2022 del Código Civil, solicita que se declare el mejor derecho de propiedad a favor de la recurrente sobre el bien inmueble rústico ubicado en el predio “Ahuac Pata”, con una superficie de 916 m<sup>2</sup>, con Código de Predio N.º 8-4658660-121117, ubicado en el sector Vista Alegre, distrito de Chupaca, provincia de Chupaca, departamento de Junín, debidamente inscrito en la Ficha N.º 8640-PR de los Registro Públicos de Huancayo, cuyos linderos y medidas perimétricas parecen descritas en la Partida Electrónica N.º 11070121 de la Oficina Registral VI II – Sede de Huancayo. Además, como **segunda pretensión principal**, al amparo de los artículos 923 y 927 del Código Civil, interpone acción reivindicatoria, a fin de que se ordene la acción de restitución y entrega de parte de la demandada, respecto del citado bien inmueble, bajo apercibimiento de ordenarse su lanzamiento con el apoyo de la fuerza pública en caso de incumplimiento.

**Sentencia de primera instancia**

Emitida mediante resolución número trece, del 07 de setiembre de 2020 (folio 234), se declaró **fundada** la demanda. La sentencia señaló en esencia lo siguiente:

*[...] 4.8 Pretensiones de la demanda de mejor derecho de propiedad: La pretensión principal de la demanda corresponde a una acción declarativa de mejor derecho de propiedad del bien sublitis de los demandantes como primeros adquirientes, en relación al título de la segunda adquisición realizada por la codemandada FLOR DE MARÍA DÍAZ SANTANA, atendiendo que al encontrarse los demandantes en posesión del bien sublitis, no se va a realizar ninguna entrega física del predio, circunscribiéndose el pronunciamiento a la declaración de mejor derecho, en consecuencia, al haberse establecido que el bien sublitis fue objeto de doble venta por parte de sus propietarios primigenios ABRAHAM SÁNCHEZ PALOMINO y*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

SILBINA ALEJANDRINA MAYHUASCA, primero en favor de los demandantes mediante escritura pública de fecha 06 de abril del año 2004, quienes tienen la posesión del bien pero que no inscribieron la transferencia en el registro y que se produjo una segunda venta del bien por parte de los mismos transferentes en favor de la codemandada FLOR DE MARÍA DÍAZ SANTANA, mediante escritura pública de fecha 23 de setiembre del año 2014 y que si fue inscrita en el registro con fecha 06 de octubre del 2014, para resolver el mejor derecho de ambos **títulos debe aplicarse las reglas establecidas en el artículo 1135 del Código Civil, en efecto, si bien la transferencia de bienes inmuebles en nuestro marco normativo es consensual conforme lo prevé el artículo 949 del Código Civil, por tanto, los demandantes ya son considerados como propietarios del bien luego de su adquisición en el año 2004, por tanto, la segunda venta del bien realizada en el año 2014 en favor de la segunda adquiriente ya no tendría efecto alguno debido a que los transferentes ya no eran propietarios del bien, sin embargo, por excepción nuestro sistema normativo reconoce la segunda transferencia, siempre que el adquiriente haya procedido con buena fe y haya inscrito su derecho en el registro**, prevaleciendo en este caso la inscripción registral siempre que esté precedida de una adquisición de buena fe, conforme lo prevé el artículo 1135 del Código Civil, por consiguiente, **al haberse acreditado que en la segunda venta la adquiriente no actuó con buena fe, no obstante que inscribió en el registro su derecho, no le resulta aplicable la primera regla de preferencia establecido en dicho dispositivo**, atendiendo que incluso la oponibilidad basada en la inscripción registral prevista en el artículo 2022 de referido Código, también se aplica el requisito de buena fe en la adquisición del derecho real que se opone, consecuentemente, aplicando la segunda regla establecida en el citado artículo 1135 del Código Civil, se establece que el mejor derecho de propiedad sobre el bien sublitis corresponde a los demandantes que realizaron la primera adquisición, debido a que cuentan con título de fecha cierta anterior en relación al título de la codemandada FLOR DE MARÍA DÍAZ SANTANA, por lo que debe declararse fundada la demanda respecto a esta pretensión de mejor derecho de propiedad. [...]

**4.10 Pretensión de la reconvención de mejor derecho de propiedad:** La demandada FLOR DE MARÍA DÍAZ SANTANA interpuso reconvención proponiendo como pretensiones autónomas, la declaración de mejor derecho de propiedad sobre el bien sublitis y la reivindicación, a fin que se disponga la restitución o entrega del bien. Al respecto, debe tenerse en cuenta que la pretensión de mejor derecho de propiedad, el cual tiene por objeto que mediante sentencia se declare el mejor derecho entre los títulos de propiedad del demandante y demandado respecto a un mismo bien, necesariamente involucra el examen y análisis de los títulos de propiedad de ambas partes y el pronunciamiento o decisión tienen efectos entre ambos títulos con la autoridad de cosa juzgada, es decir, que el pronunciamiento sobre esta pretensión imposibilita que las partes propongan esta misma pretensión en un nuevo proceso en base a los mismos títulos de propiedad. En consecuencia, **la decisión sobre esta pretensión reconvencional de mejor derecho de propiedad debe sujetarse a lo resuelto en la misma pretensión de la demanda y bajo esa misma argumentación, debe declararse infundada la reconvención propuesta sobre mejor derecho.**

**4.11 Pretensión reconvencional de reivindicación:** La demandada FLOR DE MARÍA DÍAZ SANTANA propuso como pretensión reconvencional la reivindicación del bien sublitis, a fin que se le restituya o haga entrega del predio, pretensión que tienen sustento en el artículo 923 del Código Civil, al respecto, como se expuso anteriormente, esta acción está reservada al propietario quien dirige la demanda al poseedor no propietario, con el objeto que se le restituya el bien de su propiedad, sin

Corte Suprema de Justicia de la República  
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

*embargo, jurisprudencialmente se ha establecido que si en el proceso de reivindicación el demandado presenta un título de propiedad oponible al del demandante, no debe optarse por derivar el conflicto a un proceso de “declaración de mejor derecho”, sino realizar ese análisis en el mismo proceso reivindicatorio y posibilitar un pronunciamiento sobre el fondo de la pretensión, en efecto, debe considerarse que la reivindicación es la acción real por excelencia y después de ella, no existe otro mecanismo plenario que permita la determinación o discusión del derecho de propiedad en forma definitiva, es por ello que la reivindicación y la declaración de mejor derecho de propiedad tienen el mismo sustento, como es la prueba del derecho de propiedad. En este sentido, **al haberse establecido en el proceso que entre los títulos de propiedad de los primeros adquirientes (reconvenidos) y el título de propiedad de la segunda adquiriente (reconviniente) prevalece el primero por tener mejor derecho, se concluye la reconviniente no tiene derecho a solicitar la restitución del predio sublitis, por lo que debe declararse infundada la pretensión reconventional de reivindicación. [...]***

[Énfasis agregado]

**Sentencia de vista**

Contenida en la resolución número diecinueve, del 08 de marzo de 2021 (folio 284), **confirma** la sentencia apelada, que declaró fundada la demanda. El colegiado superior argumentó básicamente lo siguiente:

*[...] 3. Respecto al segundo agravio, la recurrente esgrime que el A quo aplica el artículo 1135° del Código Civil, cuando lo correcto es la aplicación del artículo 2016° de este mismo cuerpo legal; debemos indicar que, existen dos contratos de compraventa sobre un mismo bien y a favor de diferentes compradores, una de ellas es la recurrente Sra. Flor de María Díaz Santana y la otra parte los demandante Sra. Roberta Villaverde Cerrón y Sr. Saul Piñas Gómez. Al respecto se constata el contrato suscrito por la apelante, por ende, examinaremos las causales esgrimidas en la sentencia de primera instancia, apelada por la codemandada citada. En el caso, existe pluralidad de acreedores, constituidos como compradores en los respectivos contratos de compraventa y un solo deudor que se obligó frente a ambos, transferir la propiedad del mismo bien y ante esta clase de conflictos, el artículo 1135° del Código Civil establece que: “Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.” En concordancia se cita la Casación N° 502-2015, la señala: “En virtud a lo preceptuado por el artículo 1135° del Código Civil que señala: “Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, **se prefiere el acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere en este último título el documento de fecha cierta más antigua**”. Estando a lo indicado al haberse acreditado los presupuestos para acceder a la reivindicación, como son: acreditar el título de dominio, identificar el bien y demostrar que el bien reclamado es poseído por persona ajena al propietario con título o que tiene de interior jerarquía al que ostenta el accionante, es evidente que la demanda propuesta debía ser*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

amparada conforme lo han declarado las instancias de mérito. Si bien es cierto, en autos se encuentra acreditado que la propiedad de la accionante recién fue inscrita el veintisiete de febrero de dos mil nueve, según se aprecia de fojas cinco, esto es, con fecha posterior a la minuta de compraventa presentada por el demandado que data del veintiocho de octubre de dos mil ocho, resulta de aplicación lo dispuesto por el artículo 2013 del Código Civil (texto primigenio antes de su modificatoria, aplicable por razón de temporalidad), (...).

Si bien la codemandada ha inscrito su título en la Partida N.º 11070121 de la Zona Registral N.º VIII – sede Huancayo, de los Registros Públicos en mérito al contrato de compraventa del 23 de setiembre del 2014, como se ve a folios 66 a 69. Se encontraría dentro de los alcances del artículo 2016º del Código Civil, que indica lo siguiente: **“Principio de prioridad de Rango: La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”**, debiendo entenderse que este principio de prioridad también es concordante con el artículo 2014º del mismo cuerpo legal que precisa: **“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...”**, pues en este caso, la parte apelante pretende oponer como mejor derecho de propiedad el que ella ha inscrito, por haberlo adquirido de su titular registral, sin embargo, **no toma en cuenta que esa fe registral objetiva, ya no resulta suficiente para sostener la presunción de buena fe**, pues incluso el Tribunal Constitucional en la sentencia del expediente N° 018-2015-PI/TC del cinco de marzo del año dos mil veinte establece: **“67. Por lo tanto, los extremos cuestionados del artículo 5 y de la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley 30313 son constitucionales en tanto se considere que para la configuración de la buena fe del tercero resulta indispensable que éste haya desplegado una conducta diligente y prudente, en todas las etapas, además del pleno cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el artículo 2014º del Código Civil, modificado por la Ley 30313.”** criterio que debe ser aplicado también al presente caso, en el entendido de que la oposición de la buena fe registral, no resulta suficiente para sostenerla, sino que a ello hay que agregar la buena fe subjetiva, consistente en la exigencia de una conducta diligente por parte del adquirente de derechos reales de los titulares registrales, lo que en el presente caso debe significar, por lo menos **el cercioramiento del ejercicio de la posesión del bien por parte del transferente y, la verificación de la condición de los poseedores del bien**, en casos como el presente en el que el vendedor de la ahora apelante, no ostentaba la posesión del bien, y por ello es que esta parte procesal tampoco accedió a la misma luego del perfeccionamiento del contrato.

Por otro lado, la parte contraria en el presente proceso, ha probado el ejercicio de la posesión del bien con la Constancia de Posesión, que obra a folios 36, suscrita por el Presidente del Comité de usuarios de riego del barrio de vista alegre, distrito y provincia de Chupaca, donde se señala que los demandantes vienen posesionando el bien por más de diez años. Lo que nos lleva a tener como conclusión que el contrato celebrado por la demandante con los codemandados, es oponible en comparación con el contrato otorgado a favor de la apelante, ya que si bien la norma invocada por la recurrente le concedería preferencia, **ello no es posible reconocerlo por la falta de buena fe, en la adquisición del bien y en la inscripción conforme lo exige el artículo 2014º del Código Civil, [...]** en el caso específico que nos ocupa, si bien no existe prueba totalmente idónea de que la parte apelante conocía de la existencia del título de la parte actora, **sí resulta evidente que dicha parte estuvo en la posibilidad de conocerlo, ello con un mínimo de diligencia, esto es ya sea constatando si el bien estaba en posesión de su**

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

*transferente y exigiendo en todo caso la entrega de la posesión o simplemente apersonándose al bien inmueble para constatar si el vendedor era todavía propietario del bien sub litis para de ese modo corroborar la exactitud del registro. Sin embargo, esta parte no procedió así y, por ello no puede oponer su derecho aunque inscrito, carente de buena fe. Todo lo cual demuestra que incluso aceptando que el Juez de primera instancia hubiera aplicado un dispositivo legal no correcto, también con el dispositivo legal que invoca, la parte actora tiene derecho preferente, no existiendo por ello agravios tampoco en este extremo.*

[Énfasis agregado]

**Fundamentos del recurso de casación**

Mediante auto de calificación del 12 de setiembre de 2023 (folio 79 del cuaderno de casación), la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de esta Corte Suprema declaró procedente el recurso de casación interpuesto por **Flor de María Díaz Santana**, por las siguientes causales:

- a) Infracción normativa del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Perú y del artículo 122 numerales 3 y 4 del Código Procesal Civil.
- b) Infracción normativa por aplicación indebida del artículo 1135 del Código Civil e inaplicación del artículo 2016 del Código Civil.
- c) Infracción normativa del artículo 927 del Código Civil.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: El recurso de casación**

**1.1.** En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No basta la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo respecto a lo decidido.

**1.2.** En ese entendido, la labor casatoria es una función de cognición especial, sobre vicios en la resolución por infracciones normativas que inciden en la decisión

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

judicial, labor en la que los jueces realizan el control de derecho, velando por su cumplimiento “y por su correcta aplicación a los casos litigiosos, a través de un poder independiente que cumple la función jurisdiccional”<sup>2</sup>, y revisando si los casos particulares que acceden a casación se resuelven de acuerdo a la normatividad jurídica. En ese sentido, corresponde a los jueces de casación cuestionar que los jueces encargados de impartir justicia en el asunto concreto respeten el derecho objetivo en la solución de los conflictos.

**1.3.** Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, se debe precisar que esta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia ni se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni a la obtención de un tercer pronunciamiento por otro tribunal sobre el mismo petitorio y proceso. Es más bien un recurso singular que permite acceder a una corte de casación para el cumplimiento de determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

**1.4.** Ahora bien, por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso<sup>3</sup>, que debe sustentarse en aquellas anticipadamente señaladas en la ley. Puede, por ende, interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, la falta de congruencia entre lo decidido y las pretensiones formuladas por las partes, y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso, por lo que, en tal sentido, si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que estas pueden darse en la forma o en el fondo.

---

<sup>2</sup> HITTERS, Juan Carlos. *Técnicas de los recursos extraordinarios y de la casación*. Segunda edición. La Plata, Librería Editora Platense; p. 166.

<sup>3</sup> MONROY CABRA, Marco Gerardo (1979). *Principios de derecho procesal civil*. Segunda edición. Bogotá, Editorial Temis Librería; p. 359.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

**Análisis de las causales casatorias planteadas**

**SEGUNDO:** En el caso de autos, atendiendo a que, el recurso planteado ha sido declarado procedente por vicios procesales y, por causales de naturaleza sustantiva, corresponde efectuar en primer término el análisis de la causal procesal, toda vez que, de resultar fundada, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecerá de sentido emitir pronunciamiento respecto de las otras causales admitidas; en atención a ello, se procederá a verificar si se habría producido la afectación del derecho a la motivación de resoluciones judiciales.

**TERCERO: Infracción normativa de los numerales 3 y 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado y de los numerales 3 y 4 del artículo 122° del Código Procesal Civil**

**3.1.** Corresponde citar los dispositivos constitucionales cuya infracción se alega:

**Constitución Política del Estado**

*Artículo 139. - PRINCIPIOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA*

*Son principios y derechos de la función jurisdiccional:*

*[...]*

*3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de lo establecido, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales.*

*[...]*

*5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.*

**3.2.** Es pertinente señalar que, el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen principios consagrados en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, y que, entre otros, comprenden el deber de los jueces de observar los derechos procesales de las partes y el derecho de los justiciables a obtener una resolución fundada en derecho ante su pedido de tutela en cualquier etapa del proceso.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

**3.3.** Uno de los componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el derecho a obtener una resolución fundada en derecho mediante decisiones en las que los jueces expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, ello en concordancia con lo preceptuado por los numerales 3 y 4 del artículo 122º del Código Procesal Civil y el artículo 12º del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

**3.4.** Por lo tanto, con relación al deber de motivación, tenemos que los numerales 3 y 4 del artículo 122º del Código Procesal Civil, disponen lo siguiente:

**Artículo 122.-** Las resoluciones contienen:

*[...] 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;*

*4. La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente; [...].*

**3.5.** Asimismo, el artículo 12º del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por Decreto Supremo N.º 01 7-93-JUS, señala que:

*Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan [...].*

**3.6.** Por su parte, la Corte Interamericana de Derechos Humanos, en el caso Apitz Barbera y otros (“Corte Primera de lo Contencioso Administrativo”) vs. Venezuela, se ha pronunciado de la siguiente manera:

*77. La Corte ha señalado que la motivación “es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión”. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia, que protege el derecho de los ciudadanos a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática.*

**3.7.** En el mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia de la República, en el Primer Pleno Casatorio, Casación N.º 1465-2007 Caja marca, ha asumido similar

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

posición a la adoptada por el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente N.º 37-2012-PA/TC, fundamento 35, en el sentido de que:

*La motivación de la decisión judicial es una exigencia constitucional; por consiguiente, el juzgador para motivar la decisión que toma debe justificarla, interna y externamente, expresando una argumentación clara, precisa y convincente, para mostrar que aquella decisión es objetiva y materialmente justa, y por tanto, deseable social y moralmente.*

**3.8.** La motivación de lo que se decide es interna y externa. La primera es tan solo cuestión de lógica deductiva, sin importar la validez de las propias premisas. La segunda exige ir más allá de la lógica en sentido estricto<sup>4</sup>, con implicancia en el control de la adecuación o solidez de las premisas, lo que admite que las normas contenidas en la premisa normativa sean aplicables en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera<sup>5</sup>. En esa perspectiva, la justificación externa requiere **i)** que toda motivación sea congruente, por lo que no cabe que sea contradictoria; **ii)** que toda motivación sea completa, debiendo motivarse todas las opciones; y **iii)** que toda motivación sea suficiente, siendo necesario expresar las razones jurídicas que garanticen la decisión<sup>6</sup>.

**3.9.** En el marco conceptual descrito, la motivación puede mostrar diversas patologías, que, en estricto, son: **i)** la motivación omitida, **ii)** la motivación insuficiente y **iii)** la motivación contradictoria. La primera hace referencia a la omisión formal de la motivación, esto es, cuando no hay rastro de la motivación misma. La segunda se presentará cuando exista motivación parcial que vulnera el requisito de completitud; comprende la motivación implícita, que se da cuando no se enuncian las razones de la decisión y esta se hace inferir de otra decisión del juez, y la motivación por relación, cuando no se elabora una justificación independiente sino se remite a razones contenidas en otra sentencia; asimismo, la motivación insuficiente se presentará principalmente cuando no se expresa la justificación de las premisas, que por tanto no son aceptadas por las partes, no se indican los criterios de inferencia, no se explican los criterios de valoración o no se explica por qué se prefiere una alternativa y no la otra. Finalmente, estaremos ante

<sup>4</sup> ATIENZA, Manuel (2006). *Las razones del derecho. Derecho y argumentación*. Lima, Palestra Editores; p. 61.

<sup>5</sup> MORESO, Juan José y VILAJOSANA, Josep María (2004). *Introducción a la teoría del derecho*. Madrid, Marcial Pons Editores; p. 184

<sup>6</sup> IGARTUA, Juan (2014). *El razonamiento en las resoluciones judiciales*. Lima, Palestra-Temis; p. 2.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

una motivación contradictoria cuando existe incongruencia entre la motivación y el fallo o cuando la motivación misma es contradictoria.

**3.10.** El Tribunal Constitucional en el Expediente N.º 148 0-2006-AA/TC señala que el análisis de si en una determinada resolución judicial se ha vulnerado o no el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales debe realizarse a partir de los propios fundamentos expuestos en la resolución cuestionada.

**3.11.** De esta manera, al juez supremo no le incumbe el mérito de la causa, sino el análisis externo de la resolución, a efectos de constatar si esta es el resultado de un juicio racional y objetivo donde el juez ha puesto en evidencia su independencia e imparcialidad en la solución de un determinado conflicto, sin caer ni en arbitrariedad en la interpretación y aplicación del derecho, ni en subjetividades o inconsistencias en la valoración de los hechos.

**Análisis del caso concreto**

**3.12.** En el caso concreto, respecto a la causal contenida en el **literal a)**, la recurrente sostiene básicamente que se ha vulnerado el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, toda vez que la Sala Superior, no realiza ningún análisis ni fundamenta jurídicamente por qué primaría la posesión del bien inmueble para declarar el mejor derecho de propiedad a favor de la parte accionante, sin hacer un análisis del título registrado (Partida Electrónica N° 11070121 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huancayo) con que cuenta la recurrente. Agrega que, está demostrado que su persona desconocía en absoluto respecto del título con que cuenta la demandante –Minuta de compraventa de fecha ocho de marzo de dos mil cuatro–, que fue elevado a escritura pública con fecha seis de abril de dos mil cuatro ante el Notario Público de Chupaca, doctor Marcial Ojeda Sánchez realizado entre sus codemandados Abraham Sánchez Palomino y esposa Silvina Alejandrina Mayhuasca Piñas a favor de los hoy accionantes Saúl Isaac Piñas Gómez y esposa Roberta Florinda Villafuerte Cerrón, respecto del predio materia de litis, ubicado en el paraje denominado “AHUAC PATA”, sector Vista Alegre del distrito y provincia de

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

Chupaca, de una extensión de 916.00 m<sup>2</sup>. Asimismo, el ad-quem habría sostenido que no estaría probada la buena fe en la adquisición, solo por no haber tomado posesión del bien inmueble en forma oportuna, sin valorar que los accionantes, a sabiendas que el bien era registrado, por su propio descuido o negligencia, no lo hayan registrado oportunamente. Finalmente, se habría vulnerado el principio de congruencia procesal, al no haberse absuelto cada uno de los agravios esgrimidos en su recurso de apelación, sobre todo al inaplicar el artículo 2016 del Código Civil.

**3.13.** Con relación a esta argumentación, conviene precisar que, de la lectura de la sentencia de vista es posible identificar un hilo argumentativo seguido por la Sala Superior para amparar la demanda y desestimar la reconvención, el que puede resumirse en los siguientes términos: **Primero**, En el caso, existe pluralidad de acreedores, constituidos como compradores en los respectivos contratos de compraventa y un solo deudor que se obligó frente a ambos, transferir la propiedad del mismo bien. **Segundo**, si bien la codemandada ha inscrito su título en la Partida N.º 11070121 de la Zona Registral N.º VIII – sede H uancayo, de los Registros Públicos en mérito al contrato de compraventa del veintitrés de setiembre de dos mil catorce, sin embargo, el principio de prioridad contenido en el artículo 2016° del Código Civil debe concordarse con el artículo 2014° del mismo cuerpo legal, de lo cual resulta que la fe registral objetiva, ya no resulta suficiente para sostener la presunción de buena fe. **Tercero**, de conformidad con lo expuesto por el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente N.º 018-2015-PI/TC, la oposición de la buena fe registral, no resulta suficiente para sostenerla, sino que a ello hay que agregar la buena fe subjetiva, consistente en la exigencia de una conducta diligente por parte del adquirente de derechos reales de los titulares registrales, lo que en el presente caso debe significar, por lo menos el cercioramiento del ejercicio de la posesión del bien por parte del transferente y, la verificación de la condición de los poseedores del bien, en casos como el presente en el que el vendedor de la ahora apelante, no ostentaba la posesión del bien, y por ello es que esta parte procesal tampoco accedió a la misma luego del perfeccionamiento del contrato. **Cuarto**, si bien la norma invocada por la recurrente le concedería preferencia, ello no es posible debido a la falta de buena fe en la adquisición del bien y en la inscripción conforme lo exige el artículo 2014° del

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

Código Civil. **Quinto**, en el caso específico, resulta evidente que dicha parte estuvo en la posibilidad de conocer la existencia del título de la parte actora, ello con un mínimo de diligencia, esto es, ya sea constatando si el bien estaba en posesión de su transferente y exigiendo en todo caso la entrega de la posesión o simplemente apersonándose al bien inmueble para constatar si el vendedor era todavía propietario del bien sub litis para de ese modo corroborar la exactitud del registro. Sin embargo, esta parte no procedió así y, por ello no puede oponer su derecho, aunque inscrito, carente de buena fe. **Sexto**, la apelante no ha logrado sostener la presunción de buena fe al suscribir el contrato de compraventa, pues no mostró un mínimo de diligencia para corroborar la exactitud del registro, pues de haber actuado de ese modo, habría comprobado que el bien ya no le pertenecía a su transferente.

**3.14.** En ese sentido, se desprende que, independientemente del mérito o corrección que pueda atribuirse a las consideraciones expresadas por la Sala Superior, lo cierto es que la decisión contenida en la sentencia de vista, está fundada en una argumentación que ha sido construida válidamente por el colegiado superior sobre la base de premisas que, no solo se encuentran expuestas y sustentadas en atención a los hechos acreditados en los autos (premisas fácticas) y el derecho aplicable a la controversia (premisas jurídicas), sino que, además, evidencian una secuencia lógica capaz de arribar a la decisión adoptada.

**3.15.** De igual modo, se aprecia que resulta incorrecto lo alegado por la recurrente, toda vez que, la Sala Superior no se basa en la posesión de los demandantes del predio sub litis para declarar el mejor derecho de propiedad, sino que lo hace en la inexistencia de buena fe en la adquisición del bien por parte de la recurrente, por la falta de diligencia mínima; realizando a su vez el análisis de la inscripción registral realizada por aquella, pero concluyendo que ello no resultaba suficiente para materializarse la buena fe, y por ende no era válido oponer tal derecho inscrito. Además, se aprecia que el colegiado de mérito ha dado respuesta a cada uno de los argumentos de apelación, inclusive al referido a la aplicación del artículo 2016 del Código Civil, expresando los motivos del porqué el mismo no se configura en el presente caso.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

**3.16.** Por tanto, se observa que las razones expresadas como fundamento de la sentencia de vista objeto de impugnación han cumplido con el estándar de motivación exigido por las disposiciones legales invocadas, y además la sola discrepancia que mantiene la parte recurrente con lo discernido en la recurrida no puede generar la nulidad de esta última por afectación del debido proceso y la debida motivación. Consecuentemente, este extremo del recurso deviene **infundado**.

**CUARTO: Infracción normativa por aplicación indebida del artículo 1135° del Código Civil e inaplicación del artículo 2016° del Código Civil; e infracción normativa del artículo 927° del Código Civil.**

**4.1.** A efectos de dar respuesta a las causales antes descritas, tenemos que los artículos 927°, 1135° y 2016° del Código Civil, señalan lo siguiente:

***Acción reivindicatoria***

*Artículo 927.- La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.*

***Concurrencia de acreedores de bien inmueble***

*Artículo 1135.- Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, **se prefiere al acreedor de buena fe** cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.*

***Principio de prioridad***

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

[Énfasis agregado]

**4.2.** Cabe señalar que, en cuanto al derecho de propiedad, la Casación N.º 3818-2012 Lima Norte, publicada el dos de enero de dos mil cuatro, ha establecido que es:

*El derecho real por excelencia consagrado en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado, en virtud del cual el titular puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, conforme al artículo 923 del Código Civil; siendo que este derecho solo se realiza o desarrolla de manera plena cuando excluye a otras personas en la participación del mismo derecho sobre determinado bien; dado que no es posible que sobre el mismo bien concurren dos derechos de propiedad idénticos.*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

**4.3.** En ese sentido, el Tribunal Constitucional ha señalado en la sentencia recaída en el Expediente N.º 05614-2007-PA/TC, de fecha veinte de marzo de dos mil nueve (fundamento jurídico 7), que:

*[...] el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: a) un derecho pleno, en el sentido de que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y, b) un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política.*

**4.4.** Con relación al mejor derecho de propiedad, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la Casación N.º 4148-2015 Apurímac, ha sostenido lo siguiente:

*Con la acción declarativa de dominio (o mejor derecho de propiedad) se busca **eliminar una incertidumbre jurídica propiciando una sentencia de mero reconocimiento**<sup>7</sup>. Se trata de una pretensión de defensa de la propiedad, la que por su naturaleza es imprescriptible. En esa perspectiva, en el expediente 65-2002-La Libertad, la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema, compulsando ambos supuestos: el reivindicatorio y el mejor derecho a la propiedad, ha manifestado: “Que la acción de mejor derecho a la propiedad **tiene por objeto oponer este derecho real frente a un tercero que también alega este mismo derecho sobre el bien**, siendo que esta acción también se encuentra sustentada en el derecho de propiedad al igual como sucede con la reivindicación”, teniendo la misma naturaleza imprescriptible de la reivindicatoria.*

[Énfasis agregado]

**4.5.** En ese contexto, la institución jurídica del mejor derecho de propiedad tiene por finalidad esclarecer un conflicto de intereses, al existir más de una persona que se atribuye ser el titular de un bien, es decir, en los hechos coexisten de forma simultánea dos títulos que se enfrentan entre sí, correspondiendo al órgano jurisdiccional competente establecer cuál de ellos debe prevalecer sobre el del resto.

**4.6.** Respecto a la concurrencia de acreedores, regulado por el artículo 1135° del Código Civil, tenemos que:

---

<sup>7</sup> GONZÁLES BARRÓN, Gunter (2013). Tratado de Derechos Reales, Tomo II. Jurista Editores. p. 1412.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

*Esta norma está pensada para los supuestos en los que un mismo deudor se obliga a entregar (obligación de dar) un mismo inmueble a diversos acreedores. La fuente de esta obligación puede ser diversa, por ejemplo, el contrato, el negocio unilateral o incluso la ley. El aspecto fundamental es que el acreedor, independientemente de su título, tenga derecho a que se le entregue el inmueble para efectos de que ejerza alguno de los atributos del dominio (uso o disfrute) o incluso la propiedad misma.<sup>8</sup>*

**4.7.** En mérito al referido artículo se ha establecido un orden de prioridad o prelación, el que tiene en primer orden al acreedor que actuó de **buena fe** y que logró inscribir primero su título en el registro. En su defecto, tenemos en segundo orden, al acreedor que actuó de buena fe y cuyo título con fecha cierta posea mayor antigüedad; y, en defecto de los dos supuestos antes señalados, acudimos al tercer orden, esto es, al acreedor que tiene un título en documento privado más antiguo. No obstante, nótese que para la aplicación de cualquiera de estos supuestos debe existir buena fe, en ese sentido, la Casación N.º 3 57-2019 Callao, del cinco de mayo de dos mil veintidós, señaló lo siguiente:

*El artículo 1135 del Código Civil no señala que sólo el derecho de propiedad inscrito tiene que ser de buena fe, se refiere en general al acreedor de buena fe, sea inscrito o no, precisando que se preferirá el de fecha cierta más antigua, siempre valorando que se haya procedido de buena fe.*

**4.8.** Por otro lado, respecto al artículo 2016° del Código Civil, referido a la prioridad registral:

*El principio prior tempore, potior iure o principio de prioridad preferente determina que el título que ingresa en primer orden al Registro obtiene la protección registral con preferencia a los que puedan ingresar después. Esto implica, necesariamente, que los títulos que posteriormente ingresen al Registro conteniendo derechos compatibles al inscrito previamente, no podrán perjudicarlo de ningún modo. En otras palabras, la prioridad de los actos o derechos que se inscriben se establece según el orden cronológico en que se efectúa la inscripción en el Registro.<sup>9</sup>*

**4.9.** De ello se concluye que, esta norma constituye uno de los principios de gran importancia para el Registro, pues determina que el título que ingresa en primer orden a aquel, obtiene la protección con preferencia a los que puedan ingresar después. El titular del derecho con rango preferente goza de absoluta ventaja en caso de surgir controversia de derechos reales coexistente en el ámbito registral.

---

<sup>8</sup> Vargas Sequeiros, Luis Diego. "La aplicación del principio de oponibilidad para la solución de casos de doble venta inmobiliaria: un análisis jurisprudencial". Themis, T.81, p.171.

<sup>9</sup> GARCÍA GARCÍA, Luis. Código Civil comentado, Tomo X. Gaceta Jurídica, Lima, 2010. pp. 330 y 331.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

No obstante, dicho artículo debe ser interpretado en consonancia con el artículo 2014 del Código Civil, que recoge el principio de fe pública registral.

**4.10.** El fundamento de este principio radica en la necesidad de atribuir seguridad jurídica a las operaciones de tráfico patrimonial que las personas operen sobre el marco de la información contenida en los Registros Públicos, garantizando que los derechos adquiridos de este modo no podrán verse afectados jurídicamente por las modificaciones posteriores que esta información pueda sufrir, siempre que: a) el derecho **sea adquirido de buena fe**, b) sea adquirido a título oneroso, c) se adquiera del titular registral, y d) se inscriba su adquisición.

**4.11.** Asimismo, respecto a la buena fe, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la Casación N.º 307-2019 Lima Este, de fecha diez de octubre de dos mil veintitrés, ha sostenido lo siguiente:

*En suma, como viene sosteniendo la Corte Suprema en reiterados pronunciamientos (por todos: ver fundamento sexto de la Casación 4938- 2018-La Libertad), para invocar la buena fe registral consagrada en el artículo 2014º del Código Civil, **el comprador debe actuar con diligencia, consistente en verificar el estado del bien que adquiere y, particularmente, si este es ocupado por terceros y con qué título.** En el presente caso, la recurrente no acreditó dicha diligencia, por lo que no puede presumirse que actuó con base en la información registral, máxime si es hermana de su transferente y estaba en razonable posición de conocer que el inmueble había sido adquirido por los demandantes.*

[énfasis agregado]

**4.12.** De similar forma, la citada Sala Suprema, en la Casación N.º 95-2021 Arequipa, de fecha veintiuno de mayo de dos mil veinticuatro, ha indicado que:

*[...] al momento que se produce una transferencia de propiedad inmobiliaria, básicamente **el elemento de la buena fe contractual debe primar sobre cualquier otro elemento**, a efectos que la transferencia opere de una forma no solamente legal, sino también que se ajuste a la razón de ser del derecho, debiendo precisarse que, no es suficiente el sistema consensual de transferencias y el registro del derecho de una compraventa de bien inmueble, toda vez que, **la inscripción registral no es ninguna garantía para mantener los efectos jurídicos de la compraventa inscrita, frente a otra no inscrita, pues la realidad extra registral debe primar sobre el registro**, claro está, si el titular del derecho inscrito no tuvo una actuación de buena fe, debido que, el comprador sin registro le opuso la posesión del bien, conforme se ha acreditado en autos.*

[énfasis agregado]

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

**4.13.** En esa misma línea, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema, en la Casación N.º 3505-2018 P uno, de fecha

*[...] no actuó con buena fe, porque a un comprador diligente, lo menos que se le puede exigir es verificar quién se encuentra en posesión del inmueble y en qué condición; a lo que se agrega, que la presunción de buena fe registral, constituye una presunción iuris tantum, es decir, que admite prueba en contrario, como ha ocurrido en el caso de autos.*

[énfasis agregado]

**Análisis del caso concreto**

**4.14.** En cuanto a estos extremos, la recurrente señala que, existiendo dos títulos de propiedad sobre el mismo bien inmueble no resulta de aplicación el artículo 1135 del Código Civil, por cuanto dicha norma es aplicable en el supuesto de concurrencia de acreedores. En el presente caso, ya no existe dicho concurso de acreedores, por cuanto el bien ya se encuentra de posesión de la parte accionante, motivo por el cual, se debe analizar y confrontar los títulos de propiedad de ambas partes, y de esa manera ordenar la reivindicación y entrega del bien inmueble sub litis al que ostenta un mejor derecho de propiedad. Agrega que, la norma aplicable al hecho concreto debe ser recurriendo al principio de publicidad registral en el tiempo de la inscripción contenido en el artículo 2016 del Código Civil; la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga en registro. En consecuencia, la recurrente cuenta con un título más perfecto que la parte demandante, por cuanto de manera oportuna, cumpliendo con todas las formalidades que exige la ley, ha procedido con registrar la propiedad, conforme a la Partida Registral N.º 11070121, mientras que la parte accionante solo cuenta con su minuta de compraventa de fecha ocho de marzo de dos mil cuatro, la misma que fue elevada a escritura pública con fecha seis de abril de dos mil cuatro ante el Notario Público de Chupaca, doctor Marcial Ojeda Sánchez. Aunado a ello, está acreditado que la recurrente de buena fe y a título oneroso ha adquirido en calidad de compraventa, de parte de la anterior propietaria don Abraham Sánchez Palomino y doña Silbina Alejandrina Mayhuasca Piñas, el bien inmueble, materia de litis, como tal viene a ser la legítima propietaria del bien inmueble, por haberlo adquirido a título oneroso y de buena fe. La parte reconvenida aduce ser propietaria

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

del bien inmueble objeto de litis, en mérito al acto jurídico de compraventa contenido en la Escritura Pública de fecha seis de abril de dos mil cuatro, celebrado ante el Notario Público, lo cual hasta la fecha no ha registrado pese de ser un inmueble inscrito.

**4.15.** Con relación a estas alegaciones, se aprecia en primer término, que el modo en que han sido propuestas por la recurrente, evidencia con claridad que su absolucón no implicará únicamente examinar la correcta aplicaci3n del derecho objetivo al caso concreto, sino que exigirá, además, una nueva valoraci3n de los hechos debatidos en el presente proceso. En efecto, puede observarse que los argumentos empleados para sustentar sus denuncias casatorias se encuentran referidos fundamentalmente a los asuntos de hecho involucrados en la presente controversia, específicamente, a que ha acreditado su buena fe y título oneroso, lo cual no solo excede a la competencia de este Colegiado, sino que, además, resulta ajeno al análisis al análisis normativo –y no fáctico– que corresponde a la casación.

**4.16.** Es oportuno señalar, en este punto, que los fines del recurso de casación han sido expresa y taxativamente determinados por el artículo 384 del Código Procesal Civil, al establecer que “*el recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicaci3n del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia”*. En este sentido, se desprende que la operaci3n de determinaci3n de los hechos debatidos en el proceso resulta claramente ajena a los fines previstos en la norma procesal para el recurso de casaci3n y, por tanto, se mantiene fuera de las competencias de esta Suprema Sala. Por esta raz3n, debe desestimarse la argumentaci3n esgrimida por la recurrente en tales extremos, dado que en realidad no se dirige a demostrar una infracci3n en la correcta aplicaci3n del derecho objetivo, sino a buscar una revaloraci3n de los asuntos de hechos involucrados en el conflicto.

**4.17.** Asimismo, si se presta atenci3n a que la raz3n fundamental expresada por el *ad quem* para declarar la fundabilidad de la demanda ha sido que del mérito de lo actuado se aprecia que la parte demandada estuvo en la posibilidad de conocer la existencia del título de la parte actora, ello con un mínimo de diligencia, esto es, ya

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

sea constatando si el bien estaba en posesión de su transferente y exigiendo en todo caso la entrega de la posesión o simplemente apersonándose al bien inmueble para constatar si el vendedor era todavía propietario del bien sub litis para de ese modo corroborar la exactitud del registro. Sin embargo, esta parte no procedió así y, por ello no puede oponer su derecho inscrito pero carente de buena fe. Por tanto, resulta indiscutible que las premisas fácticas arribadas por las instancias de mérito no pueden ser objeto de un nuevo debate en la sede casatoria a través de la invocación de causales como la infracción de los artículos 927°, 1135° y 2016° del Código Civil. En síntesis, resulta evidente que los hechos determinados como ciertos por las instancias de mérito, luego de la valoración del caudal probatorio, deben ser adoptados como punto de partida del análisis normativo necesario para dar respuesta a la denuncia contenida en el recurso. En tal sentido, debe considerarse que en efecto la demandada no actuó de buena fe.

**4.18.** Sin perjuicio de lo anterior, cabe resaltar que, se ha establecido plenamente que la demandada no ha actuado de buena fe al adquirir el predio en controversia, pues tenía posibilidades de conocer sobre la situación real del predio, observar sus características, quienes estaba en posesión y con qué título; es por ello que su derecho no está protegido por la presunción de la buena fe registral, contenido en el artículo 2014 del Código Civil, ni por el principio de prioridad establecido en el artículo 2016 del mismo Código. Siendo necesario resaltar que, el derecho de una compraventa de bien inmueble inscrita no es suficiente para prevalecer sobre la realidad extra registral, por cuanto, puede proporcionar información como son las transferencias sin registro, para ello, los compradores deben tener la diligencia ordinaria mínima a efectos de verificar -como se ha indicado- el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo, situación que la demandada no han tenido en consideración.

**4.19.** En ese sentido, al haberse establecido que el mejor derecho de propiedad le corresponde a la parte accionante, tampoco resultaba amparable la acción reivindicatoria solicitada por la recurrente. Además, cuando en mérito del artículo 1135° del Código Civil, se imputa ausencia de buena fe, no se hace referencia únicamente a una conducta deshonestas, sino también a la falta de diligencia en el

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

deber de no causar daño a otro adquirente, estando en la posibilidad de evitarlo, como se ha verificado en el presente caso, pues, incluso en su recurso de casación la demandada ha reconocido que el bien se encuentra en posesión de la parte accionante; motivos por los cuales, los argumentos expuestos por la recurrente respecto a esta causal, carecen de sustento. Asimismo, la recurrente tampoco brinda argumentos sólidos para acreditar la inaplicabilidad del citado artículo al presente caso, sobre todo cuando la controversia radica en torno al mejor derecho de propiedad.

**4.20.** Por lo tanto, la recurrente no ha logrado acreditar la infracción de los artículos 927, 1135 y 2016 del Código Civil, sobre todo si se ha limitado a sostener argumentar aspectos fácticos y reiterar argumentos de su recurso de apelación que han merecido pronunciamiento por parte de la Sala Superior y que no han podido ser desvirtuados con las alegaciones planteadas como fundamento de su recurso de casación. Por lo tanto, el recurso de casación, sustentado en las causales analizadas en este extremo del recurso, debe ser declarado **infundado**.

**DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y de conformidad con lo regulado en el artículo 397 del Código Procesal Civil, se resuelve:

- 1. DECLARAR INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Flor de María Díaz Santa**, mediante escrito de fecha 19 de abril de 2021 (folio 293); en consecuencia, **NO CASAR** la sentencia de vista emitida por la Sala Civil de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, contenida en la resolución número diecinueve, de fecha 08 de marzo de 2021 (folio 284).
- 2. DISPONER** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano*, conforme a ley; en el proceso seguido por los demandantes **Saúl Isaac Piñas Gómez y Roberta Florinda Villaverde Cerrón** contra la demandada **Flor de María Díaz Santana y otros**, sobre mejor derecho de propiedad y otros. Notifíquese por Secretaría y devuélvanse los actuados.

Corte Suprema de Justicia de la República  
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 20347-2022**  
**JUNÍN**

Interviene como ponente, la señora Jueza Suprema **Delgado Aybar**.

**S.S.**

YAYA ZUMAETA

PROAÑO CUEVA

PEREIRA ALAGON

**DELGADO AYBAR**

GUTIÉRREZ REMÓN

DR/Vrrc.