

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 357-2019**  
**CALLAO**  
**Mejor derecho de propiedad**

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.

Lima, cinco de mayo de dos mil veintidós

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa número trescientos cincuenta y siete de dos mil diecinueve, los expedientes acompañados, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

En el presente proceso sobre mejor derecho de propiedad, el demandante, **Jorge Augusto Díaz Ruiz**<sup>1</sup>, interpuso recurso de casación, contra la sentencia de vista, de fecha 17 de octubre de 2018<sup>2</sup>, que **confirmó** la sentencia apelada, de fecha 4 de enero de 2018<sup>3</sup>, que declaró **infundada** la demanda interpuesta contra Liliana Flores Romero.

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito, de fecha 2 de julio de 2009<sup>4</sup>, **Jorge Augusto Díaz Ruiz**, interpone demanda sobre mejor derecho de propiedad, contra

---

<sup>1</sup> Página 841

<sup>2</sup> Página 772

<sup>3</sup> Página 687

<sup>4</sup> Página 202

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 357-2019**  
**CALLAO**

**Mejor derecho de propiedad**

Liliana Flores Romero, a fin que se le declare como único y exclusivo propietario del lote N.º 7, manzana B, de la urbanización Los Lirios, Callao y su construcción. Acumula la pretensión de restitución y entrega del citado inmueble y el pago de las costas y costos del proceso.

- Refiere que adquirió el bien inmueble a título personal, que con fecha 5 de diciembre de 1994, sus anteriores propietarios, la sociedad conyugal conformada por Nilo Rolando Egocheaga Alvarado y Julia Sedano Guillén, adquirieron el bien de la Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos, el mismo que, con fecha 30 de setiembre de 1996, fue vendido a Germán Díaz Pizango, su medio hermano, y este a su vez al recurrente como persona natural el 16 de marzo de 2005.
- Añade que la demandada, con quien tuvo una convivencia impropia desde el año 1994 hasta fines de 1997, logró ser empadronada en la Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos como titular del inmueble ubicado en lote N.º 7, de la manzana B, el cual ocupa a la fecha.

**2. Contestación de la demanda**

Mediante escrito, de fecha 4 de diciembre de 2009<sup>5</sup>, la demandada, **Liliana Flores Romero**, contesta la demanda indicando:

- El bien fue adquirido directamente de Rolando Reyes Vega, el 11 de marzo de 1993, pagando la suma de USD 3,000.00, cada uno el 50% por ser convivientes, y no de los señores Nilo Rolando Egocheaga Alvarado y Julia Sedano Guillén quienes nunca fueron socios de la Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos.
- El accionante y el representante de la asociación, Wilmer Reyes Vega, tramaron toda una ilegalidad para que el inmueble figure a

---

<sup>5</sup> Página 267

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 357-2019**  
**CALLAO**

**Mejor derecho de propiedad**

nombre de la empresa Torres & Vega SA, prueba de ello es que el presidente del Directorio ha desconocido la compra del citado lote.

- Los actos realizados por Wilmer Reyes Vega, en su condición de presidente de la Asociación, no tienen ningún valor legal porque los documentos de su elección provenían de libros cuya pérdida fue denunciada pero que finalmente obran en poder del demandante al haber sido certificados por notario público con fecha anterior, ello sumado al hecho de haberse identificado en todo momento como soltero e incluso, haber tenido una relación amorosa con su propia sobrina, prueba que los argumentos que expone son falsos y sin ningún asidero.

Mediante resolución N.º 4, de fecha 29 de enero de 2010, se declaró improcedente la reconvención planteada por la demandada: nulidad de acto jurídico de los contratos de compraventa, de 5 de diciembre de 1994, 30 de setiembre de 1996 y 16 de marzo de 2005.

**3. Sentencia de primera instancia**

Mediante sentencia de primera instancia, de fecha 4 de enero de 2018, el Quinto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, declaró **infundada** la demanda de mejor derecho a la propiedad presentada por Jorge Augusto Díaz Ruiz, contra Liliana Flores Romero, sin costas ni costos del proceso. Carente de objeto pronunciarse respecto a la pretensión acumulada en forma accesoria; bajo los siguientes fundamentos:

- Se advierte que para acreditar el derecho de propiedad invocado por ambas partes, el demandante ha presentado el contrato privado de compraventa, de 16 de marzo de 2005, con Germán Díaz Pizango en calidad de vendedor, aunque luego, siempre en su calidad de representante legal de Torres & Vega SA., se le extendiera la minuta

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 357-2019**  
**CALLAO**

**Mejor derecho de propiedad**

de adjudicación del lote por parte de la Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos representada por su presidente del Consejo de Administración, Wilmer Reyes Vega, en esa misma fecha.

- Por su parte, la demandada, Liliana Flores Romero, sustenta su derecho en el certificado de señalización y adjudicación, que le otorgó la Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos, con fecha 15 de julio de 1993, el mismo que ha sido de conocimiento de las partes sin haber objetado su eficacia probatoria.
- Como podrá verse, los títulos que se pretenden contrastar no provienen de un mismo deudor. Si bien, el presidente de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Los Lirios Callao, Romer Vela Rengifo, expidió una constancia, con fecha 14 de noviembre de 1996, obrante a página 93, que reconocía a Germán Díaz Pizango como socio de la institución y propietario del inmueble materia de litigio que vendiera al actor, sin embargo, con posterioridad, con fecha 27 de octubre de 2009, la presidenta de la Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos, mediante constancia de posesión, obrante a página 234, certifica que la única propietaria del bien controvertido en su condición de socia de la Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos a la demandada, medio probatorio cuya eficacia probatoria no ha sido desvirtuada y que resulta simétrico con el contenido de la carta notarial que fuera remitida al actor, con fecha 12 de octubre de 2007, página 236 vuelta, tampoco cuestionada, mediante la cual se le comunica la improcedencia de su pedido para ser incorporado en el padrón de socios de la asociación en mención, fundamentalmente porque Liliana Flores Romero era la propietaria del bien en discusión desde 1997.
- Asimismo, conforme al certificado de señalización y adjudicación "Urbanización Los Lirios", obrante a página 238, expedido, con fecha 15 de julio de 1993, por la directiva de la asociación esa fecha como

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 357-2019**  
**CALLAO**

**Mejor derecho de propiedad**

presidente Wilmer Reyes Vega, se señala y adjudica a la asociada Liliana Flores Romero, la demandada, el lote sub *litis*, el mismo que con posterioridad, mediante minuta de adjudicación, obrante a página 87, celebrada por la misma asociación y la empresa Torres & Vega Contratistas Generales, representada por Jorge Augusto Díaz Ruiz, se le adjudica a este último, en forma real y enajenación perpetua, el lote en controversia, *ad corpus*, con aires y todo cuando de hecho o de derecho le pudiera corresponder.

- Consta en autos que en acto de audiencia pública fueron recabadas las declaraciones testimoniales de María Tudela Del Carmen Torres Arriaga de Legrand, Nazario Nolasco Vásquez Cornejo y Victor Gonzaga Ochoa, las mismas que son uniformes al sostener que conocían a la demandada como propietaria del lote en cuestión y que nunca figuraron como propietarios las personas de Nilo Rolando Egocheaga Alvarado, Julia Sedano Guillén y Germán Díaz Pizango así como tampoco la Empresa Torres & Vega SA, así también las declaraciones testimoniales de Agustín Gamarra Lingan, Juan Félix Santos Carpio y Leonidas Teodoro Mendoza Lluya, que no son antagónicas con las versiones acotadas.
- De lo expuesto y valoración conjunta de los medios probatorios aportados, se tiene que no se ha probado de manera fehaciente que los actos administrativos llevados a cabo por Wilmer Reyes Vega como presidente de la Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos sean nulos; lo que si se ha acreditado es que las personas de Julia Sedano Guillen y Nilo Rolando Egocheaga Alvarado, quienes adquirieron el predio de la mencionada asociación, no han sido reconocidas como socios, y que junto a la Empresa Torres y Vega SA, Germán Díaz Pizango y el actor Jorge Augusto Díaz Ruiz hayan sido propietarios del bien, por lo que existe controversia acerca de la venta realizada en favor de la empresa Torres & Vega SA. representada por

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 357-2019**  
**CALLAO**

**Mejor derecho de propiedad**

el mismo actor y por ende, de las consecutivas transferencias celebradas en favor del medio hermano del demandante y de este mismo como persona natural, cuando ya la misma asociación había reconocido a la demandada como titular del predio tal como lo señala esta parte en su defensa y que no ha sido negado por el actor.

- En ese sentido, aun cuando el título que presenta el demandante se encuentra legalizado, con fecha 19 de marzo de 2005, también lo es que a lo largo del proceso, a la luz de lo expuesto y valoración de pruebas aportadas, no ha logrado formar convicción en la judicatura de un proceder contractual con arreglo al principio rector de buena fe para la obtención del título que ostenta de tal forma que se oponga al derecho de la demandada el mismo que se ha enervado a mérito de la adjudicación gratuita realizada por parte del municipio provincial del Callao en favor de Billy Joel Gonzáles Flores, que corre debidamente inscrita en el asiento C00002, de la partida N° 703 77566 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao, y que proviene del proceso administrativo sobre prescripción adquisitiva de dominio seguido ante la Gerencia de Asentamientos Humanos del Municipio Provincial del Callao al amparo de la Ley N.º 28687, su reglamento el D.S. N° 006-2006-VIVIENDA, modificado por el D.S. N.º 030-2008- VIVIENDA, pero que en nada modifica la conclusión arribada al no formar parte de la controversia planteada en el presente caso, pudiendo los interesados ejercer su derecho en la vía e instancia correspondiente.

#### **4. Apelación**

El demandante, **Jorge Augusto Díaz Ruiz**, interpuso recurso de apelación<sup>6</sup>, alegando básicamente los siguientes argumentos:

---

<sup>6</sup> Página 717

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 357-2019**  
**CALLAO**

**Mejor derecho de propiedad**

- En la sentencia apelada se ha señalado que en el presente caso no es aplicable el artículo 1135 del Código Civil, debido a que su transferente inmediato es una persona distinta a la de la demandada, por tanto, la presente controversia debe ser resuelta conforme a los preceptos de la propiedad y al principio de la buena fe. Pero sí es aplicable el artículo 1135 que en esencia da preferencia a quien tiene documentos traslaticios de propiedad más fehaciente siendo que su parte ha presentado diversos contratos y minutas en copia legalizada que acreditan su fecha de celebración frente a lo cual la demandada solo ha presentado copia simple de un certificado de señalización y adjudicación expedida por la Urbanización Los Lirios (Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos), presentado en copia simple no teniendo ningún grado de credibilidad ya que el presidente de la asociación al atestiguar en este proceso ha negado que le haya dado algún tipo de documento a la demandada donde conste la supuesta propiedad sobre el lote materia de *litis*.
- El juez de la demanda ha señalado que los actos realizados por la Directiva presidida por el señor Wilmer Reyes Vega es válida por cuanto no se ha acreditado su nulidad, debe tenerse en cuenta que dicha Directiva ha realizado una serie de actos administrativos a favor de la Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos lo cual demuestra su legitimidad.
- No se ha argumentado por qué no le ha dado valor probatorio a la constancia de propiedad, del lote N.º 7, manzana B, otorgada por la Asociación de Propietarios de la Urbanización Los Lirios a favor de su transferente inmediato Germán Díaz Pizango, limitándose a señalar que con fecha posterior, el 27 de octubre de 2009, la presidenta de la asociación antes mencionada extiende una constancia a la demandada reconociéndole como la única propietaria sin reparar que dicha constancia es de posesión y no de propiedad.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 357-2019**  
**CALLAO**

**Mejor derecho de propiedad**

- No se ha valorado correctamente los medios probatorios consistentes en documentos judiciales, policiales y privados con los que se acredita que tanto el demandante como su transferente y los transferentes de los transferentes de éste han estado en posesión del predio materia de *litis* hasta el año 2005, año en que lo usurpó la demandada.
- No resulta entendible que en la sentencia apelada se señale que su actuación no haya sido de buena fe, dado que ello no solo lo ha demostrado con los documentos que corresponden al predio materia de *litis*, sino también con documentos judiciales, documentos municipales y de servicios públicos.

**5. Sentencia de vista**

Mediante sentencia de vista, de fecha 17 de octubre de 2018, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, resolvió **confirmar** la sentencia de primera instancia, que declaró **infundada** la demanda de mejor derecho de propiedad; bajo los siguientes fundamentos:

- El título del demandante está representado por un contrato privado de compraventa que celebró con Germán Díaz Pizango, con fecha 16 de marzo de 2005 (página 94) cuyas firmas figuran legalizadas en la Notaría José Fernández López, con fecha 19 de marzo de ese mismo año. Y, de otro lado, el título de la demandada está representada por una copia simple del certificado de señalización y adjudicación expedida por la Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos, con fecha 15 de julio de 1993 (página 238) y que por su contenido se deduce que se trata un contrato de compraventa, pues de dicho documento se aprecia que las partes se han puesto de acuerdo sobre los dos elementos esenciales de este contrato que son el bien y el precio, según el artículo 1529 del Código Civil. De lo cual, tenemos



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 357-2019**  
**CALLAO**

**Mejor derecho de propiedad**

que el demandante tiene su título en un documento de fecha cierta (un contrato con firmas legalizadas en el año 2005) frente a la demandada que tiene título más antiguo (del año 1993), pero que no está en un documento de fecha cierta.

- En dicho contexto de una valoración en conjunto y en forma razonada de los medios probatorios antes mencionados y de los demás admitidos y actuados en autos, en la forma prevista por el artículo 197 del Código Procesal Civil y como se señaló en la sentencia apelada, resulta razonable concluir que el título que exhibe el demandante no puede ser preferido frente al de la demandada, puesto que a pesar que su título tiene una fecha cierta, de los citados medios probatorios se desprende que la actuación del demandante no ha sido de buena fe.

- En principio, por cuanto, según el denominado contrato privado de compraventa, de fecha 16 de marzo de 2005, de su medio hermano Germán Díaz Pizango; sin embargo, esta adquisición se produce cuando el demandante ya había tomado conocimiento que la demandada venía alegando su propiedad exclusiva del lote materia de *litis* en el expediente N.º 11800-2000, sobre otorgamiento de cláusula modificatoria (página 35). puesto que el actual demandante, con su escrito presentado, con fecha 6 de junio de 2000 (página 45), del mencionado expediente acompañado, refirió haber tomado conocimiento de dicha demanda peticionando copias certificadas de los actuados; contexto en el cual, no resulta razonable proteger como superior o mejor el derecho que este alega haber adquirido de su hermano, pues el demandante participa en la cadena de transferencias del bien inmueble materia de *litis* (año 2005) a sabiendas que la demandada ya en el año 2000 venía sosteniendo tener un certificado expedido por la Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos que daba cuenta que es propietaria del lote

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 357-2019**  
**CALLAO**

**Mejor derecho de propiedad**

materia *sub litis* (página 35 del expediente acompañado). Más aún, es un hecho acreditado en autos que las partes procesales han mantenido una relación convivencial desde el año 1992 hasta el año 1997 mínimamente. Es decir, han vivido juntos durante ese periodo de tiempo; contexto en el cual, resulta razonable considerar que al tiempo en que la demandada adquirió el inmueble materia de *litis* mediante el certificado de señalización y adjudicación antes mencionado, el demandante conocía de dicha adquisición, precisamente por su condición de conviviente (aún impropio).

- A mayor abundamiento, tampoco puede ampararse la pretensión de declararlo único y exclusivo propietario al demandante, por cuanto con fecha 27 de abril de 2011, luego de un procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de propiedad, la Municipalidad Provincial del Callao ha declarado como propietario a Billy Gonzales Flores, quien es un tercero ajeno a este proceso.
- Asimismo, no resulta ser cierto que se haya prestado declaración testimonial en este proceso (página 718), en el sentido que alega el apelante.

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

El demandante, **Jorge Augusto Díaz Ruiz** ha interpuesto recurso de casación, siendo declarado procedente por esta Sala Suprema, mediante la resolución, de fecha 23 de julio de 2019, por las siguientes causales: **infracción normativa del artículo 1135 del Código Civil, infracción normativa del artículo 121 inciso 3, 122, inciso 4 y 197 del Código Procesal Civil, y artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú, y apartamiento inmotivado de la Jurisprudencia Casación N.º 2887-2011/Cusco.**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 357-2019**  
**CALLAO**  
**Mejor derecho de propiedad**  
**IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la sentencia impugnada ha sido debidamente motivada, si se ha realizado adecuadamente la valoración probatoria en torno al debido proceso y si se ha aplicado adecuadamente el artículo 1135 del Código Civil.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**Primero. Causales denunciadas**

Dado que se denunciaron infracciones normativas de orden procesal y material, se iniciará el análisis por las primeras, dado el efecto procesal anulatorio de las mismas. En ese sentido se tiene que las normas citadas en la causal de: **Infracción normativa del artículo 121, inciso 3, 122, inciso 4 y 197 del Código Procesal Civil, y artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado**, están referidas a la motivación de resoluciones judiciales y la valoración probatoria, todo esto en el marco del debido proceso.

**Segundo. Debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales**

En múltiples sentencias, este Tribunal ha señalado que la constitucionalización del deber de motivar implica que se está ante una obligatoriedad universalizada e indisponible tanto para la esfera privada como para la pública, permitiendo a las partes controlar el significado de la decisión (función endoprocesal) y posibilitando el control democrático de los jueces, que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la misma (función extraprocesal). En las mismas

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 357-2019**  
**CALLAO**

**Mejor derecho de propiedad**

resoluciones judiciales, ha reparado que la motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el juez, sino que exista una justificación racional de lo que se decide. Se trata de una justificación racional que es, a la vez, interna y externa. La primera consiste en verificar que: “el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente- válido” sin que interese la validez de las propias premisas. Por su parte, la justificación externa consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera. En esa perspectiva, la justificación externa exige: **i)** que toda motivación debe ser congruente, de lo que sigue que no cabe que sea contradictoria; **ii)** que toda motivación debe ser completa, por lo que deben motivarse todas las opciones; y **iii)** que toda motivación debe ser suficiente, por lo que es necesario ofrecer las razones jurídicas que avalen la decisión.

**Tercero. Justificación externa e interna**

1. En el auto calificadorio del recurso de casación se indica que podía existir aparente vulneración a la motivación de las resoluciones judiciales, razón que hace necesario examinar si ese deber se ha cumplido debidamente en la sentencia impugnada.

2. En cuanto a la justificación interna, el proceso silogístico de la recurrida ha sido el siguiente: **i)** como **premisa mayor** ha invocado el artículo 1135 del Código Civil sobre la concurrencia de acreedores de bien inmueble, el que prefiere al acreedor de buena fe, esté o no inscrito el derecho; **ii)** como **premisa menor** ha indicado que el bien inmueble fue adquirido primigeniamente por la demandada, Liliana Flores Romero, mediante certificado de señalización y adjudicación, de fecha 15 de julio de 1993, conforme a los medios probatorios obrantes

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 357-2019**  
**CALLAO**

**Mejor derecho de propiedad**

en autos y que el demandante conocía de tal situación atendiendo a los datos que emergen del expediente N.º 11800-2000, sobre otorgamiento de cláusula modificatoria; y, **iii) la conclusión** a la que se arriba es que mediante el contrato privado con firmas legalizadas, el 19 de marzo de 2005, el demandante adquirió el bien de su medio hermano German Díaz Pizango, a sabiendas de que le pertenecía a otra persona, lo que evidencia la adquisición de mala fe por parte del accionante. Se trata de razonamiento formalmente adecuado, pues la conclusión se desprende de las premisas expuestas.

3. En cuanto a la justificación externa se advierte que las premisas utilizadas para resolver la materia controvertida son las que corresponden al caso, que atañe a un mejor derecho de propiedad del acreedor de buena fe.

4. No se evidencia, por consiguiente, infracción a las reglas de la motivación, más aún si de manera pormenorizada en 20 considerandos, la sentencia impugnada desarrolla su exposición explicando de manera detallada que la adquisición de un bien inmueble para la declaración de mejor derecho de propiedad debe ser de buena fe, y que este parámetro no solo se debe aplicar para los adquirentes de bienes inscritos en el Registros Públicos, en atención a lo normado en el artículo 1135 del Código Civil; así mismo se ha analizado el artículo 1529 del Código Civil respecto al certificado de señalización y adjudicación expedida por la Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos, con fecha 15 julio de 1993, que la parte demandada presentó en el proceso; todo ello conllevó a que el título que exhibe el demandante no puede ser preferido frente al de la demandada, puesto que a pesar que su título tiene una fecha cierta, de los citados medios probatorios se desprende que la actuación del demandante no ha sido de buena fe.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 357-2019**  
**CALLAO**  
**Mejor derecho de propiedad**

**Cuarto. La valoración probatoria realizada**

5. Aunque se ha discutido si el derecho a la prueba es un derecho fundamental que deriva del ejercicio del derecho de defensa y del debido proceso<sup>7</sup>, lo cierto es que existe una inevitable conexión con ellos desde que tales derechos dejarían de ser efectivos si no se otorga a las partes la posibilidad de comprobar o controvertir los hechos que han provocado el debate judicial.

6. Es titular del derecho a la prueba toda persona que potencial o activamente tenga la calidad de sujeto justiciable; es el obligado a cumplirlo el Estado y las autoridades que ejerzan su representación y su objeto es una acción que debe realizar el obligado para la realización del derecho, en esencia: admitir, practicar y valorar la prueba<sup>8</sup>.

7. El contenido constitucional del derecho a la prueba supone tener en cuenta, entre otros: **i)** la garantía de la comunidad de la prueba; **ii)** derecho a los medios probatorios; **iii)** derecho al aseguramiento de la prueba; **iv)** derecho a la legalidad y la licitud probatoria; **v)** el derecho a la petición o presentación de la prueba; **vi)** el derecho a la admisión de la prueba relevante; y, **vii)** el derecho a la práctica probatoria; **viii)** el derecho a la valoración racional de la prueba.

---

<sup>7</sup> “En mi opinión, el derecho fundamental a la prueba, al poseer un contenido y límites plenamente identificables y propios, debería ser amparable como tal, sin necesidad de exigir la infracción de otras garantías constitucionales como la proscripción de la indefensión”. Picó y Junoy (2007). *El juez y la prueba, Estudio de la errónea recepción del brocardo iudex iudicare debet secundum allegata et probata, non secundum conscientiam y su repercusión actual*. Barcelona: Bosch editor p. 565.

<sup>8</sup> Ruiz Jaramillo, Luis. *El derecho constitucional a la prueba y su configuración en el código general del proceso colombiano*, pp. 106-109. Tesis doctoral. 2017. En: [https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/461598/TESI\\_.pdf?sequence=3&isAllowed=y](https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/461598/TESI_.pdf?sequence=3&isAllowed=y). Recuperado el 13 de noviembre 2021.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 357-2019**  
**CALLAO**  
**Mejor derecho de propiedad**

8. En el presente caso, es el derecho a la valoración racional de la prueba lo que se discute. En ese contexto se advierte que la Sala Superior ha citado expresamente los medios probatorios que le han ayudado a causar convicción de su decisión en torno a las premisas normativas planteadas y la subsunción de ellas al caso concreto; por lo que no se evidencia vulneración al derecho de probar contra el demandante, tanto más si se han respetado las etapas de admisión y actuación probatoria, en las que el accionante pudo usar los mecanismos procesales que la ley le franquea si así lo consideraba.

9. Asimismo, se advierte que el recurrente pretende revaloración probatoria, lo que no es posible realizar en sede casatoria, dados los fines del recurso de casación previstos en el artículo 384 del Código Procesal Civil.

**Quinto. Mejor derecho de propiedad**

El recurrente denuncia la **infracción normativa del artículo 1135 del Código Civil**, señalando que cuando se trate de un inmueble no inscrito se tiene que preferir al acreedor cuyo título sea de fecha anterior, prefiriéndose el título que conste en documento de fecha cierta más antigua; exigiéndose la buena fe para los inmuebles registrados y para los no registrados no le es exigible la buena fe, solo que sean de fecha cierta más antigua. Agrega que la Sala Superior ha incurrido en error puesto que no obstante ha concluido que tiene título de fecha cierta más antigua se ha preferido el de la demandada que solo tiene título privado.

Al respecto se debe indicar que la demanda de mejor derecho de propiedad (en realidad, acción declarativa de dominio) persigue que el órgano jurisdiccional declare que el título y derecho que invoca el demandante es posible oponerlo con eficacia *erga omnes*, sin que

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 357-2019**  
**CALLAO**

**Mejor derecho de propiedad**

otro pueda jactarse de ser propietario del mismo bien o discuta su dominio. Para que la demanda sea amparada se exigen los mismos requisitos que para la acción reivindicatoria, esto es, en primer lugar, ser propietario de lo que alega y en segundo y muy importante que su adquisición haya sido de buena fe, ello se desprende del artículo 1135 del Código Civil:

*“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**” (el destacado es nuestro).*

Para el caso concreto:

- El artículo 1135 del Código Civil no señala que solo el derecho inscrito tiene que ser de buena fe, se refiere al acreedor de buena fe, sea inscrito o no, o de título de fecha anterior, precisando que se preferirá el de fecha cierta más antigua. Por lo que el análisis de la Sala superior respecto a la buena fe que debía tener el demandante es correcto, sea que tenga un título de fecha cierta o no. Agregado al hecho que tampoco se ha preferido el título de la demandada, pues no se ha declarado expresamente el mejor derecho a favor de ella. A lo que se debe agregar que el título que presenta la demandada está revestida por lo previsto en el artículo 949 del Código Civil, pues la transferencia de propiedad inmueble en el país es de orden consensual; es decir, la sola obligación hace propietario al acreedor y se ha configurado los presupuestos para la transferencia del bien en atención al artículo 1529 del Código Civil.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 357-2019**  
**CALLAO**

**Mejor derecho de propiedad**

- Respecto a la demanda del expediente N.º 11800-20 00 sobre otorgamiento de cláusula modificatoria, el recurrente refiere que la demandada no pidió exclusividad de la propiedad, sino que se ponga en el contrato de compraventa, de 17 de agosto de 1994, otorgado por la Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos a favor del demandante, a ella como conviviente; pero todo ello es en referencia a inmueble distinto, lote N.º 14, de la manzana B, de la Urbanización Los Lirios, mas no el que es materia de autos, el lote N.º 7, de la manzana B, de la Urbanización Los Olivos; por lo que su afirmación no es congruente.
- En cuanto a que el demandante tenía conocimiento que la demandada venía alegando su propiedad exclusiva, la Sala Superior observando el expediente N.º 11800-2000 acompañado, ha advertido que se presentó el certificado, de fecha 5 de diciembre de 1998 (obrante en la página 8), mediante el cual la Asociación de Vivienda Residencial Los Olivos certifica que la demandada es propietaria del bien materia de litigio (lote N.º 7 de la manzana B de la Urbanización Los Olivos), que conforme al escrito del 6 de junio de 2000, presentado por el ahora demandante en el mencionado proceso, ya había tomado conocimiento de la propiedad de la demandada; sin embargo, en fecha posterior, esto es, el 16 de marzo de 2005, mediante contrato privado con firmas legalizadas, el 19 de marzo de 2005, el demandante adquirió el bien inmueble de su medio hermano German Díaz Pizango, lo que evidencia la adquisición de mala fe por parte del demandante.

**Sexto. Apartamiento inmotivado**

Los párrafos primero y segundo del artículo 400 del Código Procesal Civil, prescriben lo siguiente:

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 357-2019**  
**CALLAO**

**Mejor derecho de propiedad**

*“Precedente judicial. La Sala Suprema Civil puede convocar al pleno de los magistrados supremos civiles a efectos de emitir sentencia que constituya o varíe un precedente judicial.*

*La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República, hasta que sea modificada por otro precedente [...]”.*

Atendiendo a la norma glosada, la casación denunciada por el recurrente respecto a su apartamiento inmotivado, Casación N.º 2887-2011-Cusco, no constituye precedente judicial que vincule a los órganos jurisdiccionales de la República; no obstante ello, el criterio asumido en la referida ejecutoria suprema, considerando décimo primero indica lo siguiente: *“Que, encontrándonos ante un proceso que versa sobre mejor derecho de propiedad corresponde precisar que este tipo de procesos nos encontramos ante dos o más propietarios que acreditan derechos sobre un mismo bien, por lo que es tarea del órgano jurisdiccional establecer cuál de los propietarios detenta un derecho preferente y oponible al de los demás, lo que importa en el fondo desconocer el derecho de propiedad de este último aunque haya sido válidamente adquirido en aras de dar solución al conflicto de intereses que se presenta; dicho de otro modo dicha acción supone la existencia de dos derechos sobre un mismo bien, los mismos que se sustentan en títulos y documentos de los cuales sólo uno determinará el mejor derecho por antigüedad, rango o inscripción registral. La norma contenida en el artículo 1135 del Código Civil está referida a la ‘conurrencia de acreedores’ de un mismo bien inmueble, en el que un mismo acreedor se obliga a entregar el bien en virtud a títulos distintos, solucionando el conflicto estableciendo prevalencia en función a dos requisitos: 1) la buena fe y 2) la prioridad registral, y en caso que el*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 357-2019  
CALLAO**

**Mejor derecho de propiedad**

*bien no haya sido inscrito en función a la prioridad en el tiempo acreditada con título de fecha cierta*". También señala en su considerando décimo segunda lo siguiente: *"Que, de la revisión de los autos este Supremo Tribunal observa que, la instancia de mérito no ha resuelto los autos acorde a la naturaleza del proceso que nos ocupa, en tanto que **se ha limitado a establecer la prioridad en el tiempo, sin tener en cuenta la prioridad registral y la buena o mala fe, aplicables según las reglas establecidas en el referido artículo 1135 del Código Civil: pues advirtiéndose que el bien sub litis se encuentra registrado, primero corresponde analizar si efectivamente ambas partes son acreedoras del mismo bien, para luego determinar si se ha procedido con buena o mala fe para determinar la prevalencia o no, de la inscripción registral**"* (lo resaltado es nuestro). Al respecto podemos mencionar que esta sentencia casatoria ha analizado el caso concreto en torno a derechos inscritos distinto a la falta de inscripción en el caso de autos, asimismo se observa que ordena a la Sala Superior de ese expediente que analice si efectivamente ambas partes son acreedoras del mismo bien, para luego determinar si se ha procedido con buena o mala fe para determinar la prevalencia o no; postura con la que concuerda esta Sala Suprema y no contraviene lo resuelto por la sentencia de vista ahora impugnada, pues la Sala Superior ha analizado si el demandante ha procedido de buena fe, que se aplica independientemente si su derecho ha sido inscrito o no, como ya se ha indicado en los párrafos precedentes.

**Sétimo. Conclusión**

La sentencia de vista ha sido debidamente motivada, ha cumplido con analizar los medios probatorios que le causaron convicción para tomar la decisión arribada, se ha respetado el derecho al debido proceso y se han aplicado correctamente las normas materiales al caso concreto; en

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 357-2019  
CALLAO**

**Mejor derecho de propiedad**

consecuencia el recurso de casación no puede ser amparado, por no apreciarse infracción normativa ni apartamiento inmotivado de precedente judicial.

**VI. DECISIÓN**

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante, **Jorge Augusto Díaz Ruiz**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha 17 de octubre de 2018; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a Ley; en los seguidos con Liliana Flores Romero, sobre mejor derecho de propiedad; y *los devolvieron*. Por licencia del señor juez supremo Calderón Puertas, integra la señora jueza suprema Yalan Leal. Interviene como ponente el señor juez supremo **Ruidias Farfán**.

**SS.**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CUNYA CELI**

**ECHEVARRÍA GAVIRIA**

**YALAN LEAL**

**RUIDIAS FARFÁN**

Ymbs/Mam