

Universidad Católica de Santa María

Escuela de Postgrado

Maestría en Derecho Civil



EL DERECHO DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE Y LA INFLUENCIA DE LA PREFERENCIA DEL TITULAR REGISTRAL EN LAS SENTENCIAS SOBRE REIVINDICACIÓN Y MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD EXPEDIDAS POR EL PRIMER AL DÉCIMO JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA- SEDE CENTRAL, AÑOS 2009-2017

Tesis presentada por la Bachiller:

Sánchez Suárez, Susan Victoria

Para optar el Grado Académico de:

Maestro en Derecho Civil

Asesor:

Mg. Mayta Coaguila, Ronald

Arequipa- Perú

2019

Escuela de Postgrado de la Universidad Católica de "Santa María"

**Jurado dictaminador N ° 134
Expediente N. ° 20190000024349**

Alumno: SÁNCHEZ SUÁREZ, SUSAN VICTORIA
Asunto: Dictamen para Borrador de Tesis
Maestría: En **DERECHO CIVIL**
Fecha: 22 DE JULIO DEL 2019

Sr. Dr. José Villanueva Salas
Director de la Escuela de Postgrado de la Universidad Católica de "Santa María"

En cumplimiento de la Boleta de nombramiento de jurado dictaminador y dentro del plazo que señala el Reglamento de Graduación de Magister, procedo a emitir el siguiente dictamen:

Dictamen:

Visto el expediente N°20190000024349 de la Bachiller **Sánchez Suárez, Susan Victoria**, que solicita Dictamen para el proyecto de Tesis TITULADO **"AFECTACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE POR CAUSA DE LA PREFERENCIA DEL TITULAR REGISTRAL, SEGÚN SENTENCIAS SOBRE REIVINDICACIÓN Y MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD EXPEDIDAS POR EL PRIMER AL DÉCIMO JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA-SEDE CENTRAL, AÑOS 2009-2017"** con la que pretende optar el grado de **Maestro en DERECHO CIVIL**, y, habiendo examinado su contenido, forma y anexos, este jurado emite dictamen favorable al considerar que el citado borrador reúne los requisitos de fondo y forma para su posterior sustentación y defensa, recomendándole además, que debe incluir en el borrador de la tesis el Proyecto de Investigación.

Atentamente.



Ronald Mayta Coaguila
Docente de Escuela de Postgrado de la Universidad Católica de "Santa María"

DICTAMEN BORRADOR DE TESIS

Arequipa, 26 de julio del 2019

Sr. Doctor

José A. Villanueva Salas

Director de la Escuela de Postgrado de la UCSM

Presente. -

Por medio de la presente lo saludo cordialmente y a la vez hago de su conocimiento que la bachiller SÁNCHEZ SUÁREZ, Susán Victoria ha tomado en cuenta las recomendaciones del suscrito y procedido a levantar las observaciones realizadas a su Borrador de Tesis, denominado: "AFECTACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE POR CAUSA DE LA PREFERENCIA DEL TITULAR REGISTRAL, SEGÚN SENTENCIAS SOBRE REIVINDICACIÓN Y MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD EXPEDIDAS POR EL PRIMER AL DÉCIMO JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA-SEDE CENTRAL, AÑOS 2009-2017", (Expediente N° 20190000024349), el cual cumple con las exigencias establecidas por la escuela de Pos Grado, motivo por el cual, doy por Aprobado el mismo y considero podría pasar a la sustentación y defensa de su Tesis, salvo mejor opinión.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para reiterar los sentimientos de mi estima personal.

Atentamente,



Dr. Miguel Angel Zúñiga Marino
Docente Dictaminador UCSM



Universidad Católica de Santa María

Señor Doctor
JOSE VILLANUEVA SALAS
Director de la Escuela de Postgrado
Universidad Católica de Santa María
Ciudad

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. con la finalidad de hacer de vuestro conocimiento el dictamen del Borrador de tesis solicitado por su despacho en el expediente N° 20190000024349, correspondiente a la Bachiller **SANCHEZ SUAREZ Susan Victoria**, en la forma siguiente:

DICTAMEN DE BORRADOR DE TESIS PARA EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN DERECHO CIVIL

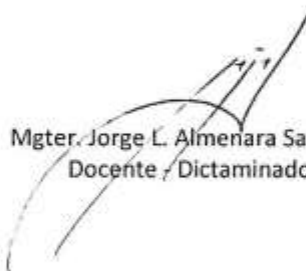
Título: "El Derecho de Propiedad de Bien Inmueble y la Influencia de la Preferencia del Titular Registral en las sentencias sobre Reivindicación y Mejor Derecho de Propiedad expedidas por el Primer al Décimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa-Sede Central, años 2009-2017"

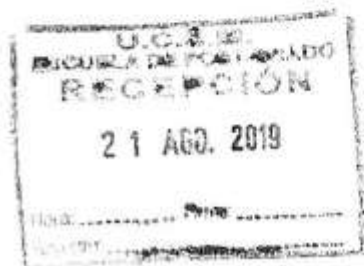
Dictamen:

Habiéndose subsanado la observación anterior, considero que el Borrador reúne las condiciones indispensables para su **aprobación** y posterior sustentación.

Es el dictamen que emito para los fines académicos consiguientes.

Arequipa, 2019 agosto 19.


Mgter. Jorge L. Almenara Sandoval
Docente / Dictaminador





Dedicado a:

Manuel Sánchez Calapuja y Ricardo Sánchez Fernández



“(...) Al ignorante nunca ha de perjudicarle su ignorancia, y al que sabe que una cosa es ajena, nunca debe ayudarle la ley a quedarse con ella”

LACRUZ

ÍNDICE GENERAL

RESUMEN	
ABSTRACT	
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I	3
EL DERECHO DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE Y LA PREFERENCIA DEL TITULAR REGISTRAL	3
1.1. DERECHO DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE	3
1.1.1. CONTENIDO COSNTITUCIONALMENTE PROTEGIDO.....	4
1.1.2. ATRIBUTOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD	6
1.1.2.1. DERECHO DE USAR.....	6
1.1.2.2. DERECHO DE GOZAR O DISFRUTAR	6
1.1.2.3. DERECHO DE DISPONER.....	6
1.1.2.4. DERECHO DE REIVINDICAR EL BIEN	6
1.1.3. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD	7
1.1.3.1. DERECHO REAL	7
1.1.3.2. DERECHO EXCLUSIVO	7
1.1.3.3. DERECHO ABSOLUTO O PLENO.....	7
1.1.3.3.1. LÍMITES AL DERECHO DE PROPIEDAD	7
1.1.3.4. DERECHO OPONIBLE A TERCEROS:.....	10
1.1.3.5. DERECHO INVOLABLE.....	11
1.1.3.6. DERECHO DE INTERÉS SOCIAL.....	11
1.1.3.7. DERECHO PERPETUO.....	11
1.1.3.8. ELASTICIDAD	11
1.1.3.9. DERECHO IRREVOCABLE.....	11
1.1.4. TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE	12
1.1.5. TUTELA DE LA PROPIEDAD.....	14
1.1.5.1. ACCIÓN REIVINDICATORIA	14
1.1.5.2. ACCIÓN DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD.....	15
1.1.5.3. CONCURRENCIA DE ACREEDORES DE BIENES INMUEBLES.....	16
1.2. PREFERENCIA DEL TITULAR REGISTRAL.....	20
1.2.1. SEGURIDAD DEL TRÁFICO JURÍDICO	21
1.2.2. EL REGISTRO	21

1.2.3. LOS SISTEMAS REGISTRALES	22
1.2.4. PRINCIPIOS REGISTRALES	22
1.2.4.1 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL	23
1.2.4.1.1. LA POSESIÓN COMO MECANISMO DE PUBLICIDAD	24
1.2.4.1.2. PUBLICIDAD MATERIAL.....	25
1.2.4.1.3. PUBLICIDAD FORMAL.....	25
1.2.4.2. PRINCIPIO DE OPONIBILIDAD.....	26
1.2.4.3. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	29
1.2.4.4. PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL.....	33
1.2.4.5. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.....	36
1.2.4.6. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL.....	36
1.2.4.6.1 REQUISITOS PARA LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL	39
1.2.4.6.2. ADQUISICIÓN A <i>NON DOMINO</i>	41
1.2.5. PREVALENCIA DEL TITULAR REGISTRAL EN LAS CASACIONES ...	42
1.2.6. EXIGENCIA DE BUENA FE POR PARTE DEL TITULAR REGISTRAL QUE PRETENDE OPONER SU DERECHO DE PROPIEDAD	45
1.2.6.1. TÍTULO INSCRITO DE ORIGEN FRAUDULENTO	49
1.2.6.2. POSESIÓN CONTRARIA.....	51
1.2.6.3. DEBER DE PRONUNCIARSE SOBRE LA MALA FE	55
 CAPÍTULO II.....	 57
ANÁLISIS Y ESTUDIO DE LAS SENTENCIAS DE REIVINDICACIÓN Y MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD EXPEDIDAS POR LOS JUZGADOS ESPECIALIZADOS EN LO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA-SEDE CENTRAL	 57
2.1. GENERALIDADES	57
2.1.1. ANÁLISIS DE LAS SENTENCIAS DE REIVINDICACIÓN	58
2.1.1.1. ESTADÍSTICAS REFERENTES AL TÍTULO DEL DEMANDANTE....	58
2.1.1.2. ESTADÍSTICAS REFERENTES AL DERECHO DEL DEMANDADO	60
2.1.1.3. ESTADÍSTICAS REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES	64
2.1.2. ANÁLISIS DE SENTENCIAS SOBRE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	66

2.1.2.1. ESTADÍSTICAS REFERENTES AL TÍTULO DEL DEMANDANTE	66
2.1.2.2. ESTADÍSTICAS REFERENTES AL TÍTULO DEL DEMANDADO	68
2.1.2.3. ESTADÍSTICAS REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES	71
2.1.2.4. ESTADÍSTICAS REFERENTES AL ANÁLISIS DE LA BUENA O MALA FE DEL DEMANDANTE Y DEMANDADO	74
CONCLUSIONES	81
RECOMENDACIONES	83
PROPUESTA DEL PROYECTO DE LEY	84
BIBLIOGRAFÍA	86
ANEXOS	88
ANEXO N°1: SISTEMATIZACIÓN DE DATOS	
ANEXO N° 2: FICHA DE OBSERVACIÓN	
ANEXO N°3: PROYECTO DE INVESTIGACIÓN	
ANEXO N°4: CASACIONES	

RESUMEN

Se han investigado las sentencias emitidas por los Jueces Especializados en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, durante los años 2009-2017, en conflictos donde ambas partes se irrogan el derecho de propiedad de un mismo predio.

En la mayoría de casos prevalece el título inscrito, en aplicación estricta del artículo 2022° del Código Civil y de los demás principios registrales. El ordenamiento jurídico ha otorgado preferencia al derecho de propiedad inscrito con anterioridad, con la finalidad de fomentar la inscripción en el registro público y brindar seguridad jurídica a las personas que contratan sobre la base de lo publicitado en el registro.

En muy pocos casos, los jueces aprecian que el ejercicio de la posesión del bien de un tercero diferente a su transferente, la relación de parentesco y la condición de asociado; evidencian que el titular registral se encontraba en la posibilidad de conocer o conocía que la información que obra en el registro público no concuerda con la realidad extrarregistral al momento de adquirir su derecho; por lo que, concluyen que están frente a un actuar de mala fe; en consecuencia, no puede oponer su derecho a pesar de estar inscrito.

En esta investigación resaltamos los casos en que pese a la inscripción del derecho de propiedad de una parte, no por ello resulta ser oponible a otro título no inscrito. Las razones y fundamentos que llevan a tomar esta decisión a los órganos jurisdiccionales, permiten que a nivel jurisdiccional se proteja el derecho de propiedad no inscrito, y no se ampare el actuar de mala fe.

Palabras claves: propiedad de bien inmueble, mala fe, principios registrales y título inscrito.

ABSTRACT

The sentences issued by the judges specializing in Civil Matters of the Superior Court of Justice of Arequipa through the years 2009-2017 have been investigated in the parts where the ownership right of the same property is explained.

In the majority of the cases, the recorded title prevails, in the strict enforcement of the article 2022 of the Civil Code and the registered principles. The legal system has been granted to the ownership rights previously recorded, in order to encourage registration in the Public Registry and in the sense of legal security of people who hire on the basis of public record.

In very few cases, the judges, the exercise of possession, the attention, the family relationship, the condition of being associated, the register, the right holder, the possibility of knowing, the knowledge, the misstatement of the information, the work in the public record. In the moment, you acquire your right. Therefore, it concluded in an act of bad faith on this part; in this case, you can't use your right to another, despite being registered.

This investigation stands out the cases in which the registration of the ownership right of a party is included; therefore, it is not possible to choose for another unregistered title. The reasons and grounds that lead this decision to the courts, meaningful for the protection of the ownership right not registered.

Keywords: ownership of property, bad faith, registration principles and inscribed title.

INTRODUCCIÓN

Los conflictos de intereses relacionados a la protección del derecho de propiedad de un predio se ejercen a través de los procesos de Reivindicación y Mejor Derecho de Propiedad.

Cuando ambas partes se consideran propietarios de un mismo bien, siendo este un derecho exclusivo, corresponde al juez determinar qué derecho se prefiere, prevalece o se opone frente al otro. Para ello se deben considerar las normas sobre derecho de propiedad, su transmisión, concurrencia de acreedores y principios registrales.

El planteamiento del problema está referido a la afectación del derecho de propiedad de la parte que no tiene su título de propiedad inscrito en el Registro Público y fundamenta su defensa en el actuar de mala fe del titular inscrito al momento de adquirir su derecho. Ante esta situación ¿Deben los jueces evaluar si el titular registral obró de buena o mala fe al adquirir e inscribir su derecho de propiedad?, y de comprobarse esta situación el propietario que no inscribió su derecho ¿obtendría una sentencia a su favor frente a otro que sí lo hizo?

El reto es grande para los encargados de administrar justicia y la respuesta trascendente para la sociedad, porque actualmente ser propietario de un predio es difícil por ser un bien escaso en las principales ciudades del país, y su elevado valor económico. Por ello su protección a través de la declaración de un mejor derecho de propiedad es importante y exige por parte de la judicatura una verdadera valoración conjunta y apreciación razonada que lo lleve lejos de aplicar formalmente el artículo 2022 del Código Civil peruano.

El primer capítulo corresponde al marco teórico donde se definirán los conceptos de derecho de propiedad de bien inmueble, sus características y forma de adquisición. También se desarrollarán los principios registrales y su aplicación. Por último se expondrá sobre la exigencia de la buena fe por parte del titular registral que pretende oponer su derecho de propiedad.

El segundo capítulo tratará de los resultados de la investigación de 130 sentencias expedidas en procesos de Reivindicación y 36 sentencias emitidas en procesos sobre Mejor Derecho de Propiedad por los Juzgados Especializados en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa durante los años 2009-2017; a través de tablas y gráficas a fin de establecer cómo se prefiere el derecho de propiedad inmueble inscrito, en las sentencias

sobre Reivindicación y Mejor Derecho de Propiedad del Primer al Décimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Arequipa 2009-2017, determinar la causa de ello, definir en qué casos no es oponible el derecho del titular registral frente a otro título de propiedad; y por último, precisar la influencia de la preferencia del titular registral en el derecho de propiedad.





CAPÍTULO I

EL DERECHO DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE Y LA PREFERENCIA DEL TITULAR REGISTRAL

1.1. DERECHO DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE

La propiedad es un derecho real, humano y fundamental reconocido en los numerales 1 y 2 del artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; así como en el inciso 16 del artículo 2 y en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú. El artículo 923 del Código Civil peruano lo define como el poder jurídico que permite, usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social dentro de los límites de la ley.

El colegiado del Tribunal Constitucional estima que el derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho. El derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporeal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y desarrollo de un sistema económico-social. De ahí que en el artículo 70° de

la Constitución se reconozca que el “derecho de propiedad es inviolable” y que el “Estado lo garantiza”.

El Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el expediente número 0008-2003-AI/TC, sostuvo que el derecho a la propiedad establecido en los incisos 8) y 16) del artículo 2 de la Constitución Política del Perú, es concebido como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y productos, y darle destino o condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley; e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno”. Asimismo señala que “Dicho derecho corresponde, por naturaleza, a todos los seres humanos; quedando estos habilitados para usar y disponer autodeterminativamente de sus bienes y de los frutos de los mismos, así como también transmitirlos por donación o herencia. Como tal, deviene en el atributo más completo que se puede tener sobre una cosa”.

1.1.1. CONTENIDO CONSTITUCIONALMENTE PROTEGIDO

En el Exp. N.º 03569-2010-PA/TC, el Tribunal Constitucional señaló lo siguiente: “ No obstante la protección constitucional del derecho de propiedad, el mismo artículo 70º de la Constitución, con fundamento en la prevalencia del bien común, contempla la figura de la expropiación como potestad del Estado, esto es, la privación de la titularidad de ese derecho contra la voluntad de su titular. Por ello, puede considerarse que la propiedad es un derecho que puede ser sacrificado en cualquier momento si así lo exige la seguridad nacional o la necesidad pública, según lo señala el artículo 70º de la Constitución.

Pues bien, para que la expropiación como acto sea legítima debe observarse: a) el principio de legalidad, en virtud del cual la actividad de todas las personas y la Administración Pública están sometidas, primero, a la Constitución Política, y segundo, al ordenamiento jurídico positivo, b) el derecho al debido proceso del titular del derecho de propiedad en el procedimiento de expropiación.

Según el artículo 70º de la Constitución vigente, el acto de expropiación para que sea constitucionalmente válido requiere:

a. Que existan motivos de seguridad nacional o de necesidad pública definidos por el Congreso de la República mediante una ley especial porque la naturaleza de las cosas así lo

exige. Los motivos expropiatorios de la Constitución de 1979, en cambio, tenían que fundamentarse en la necesidad y utilidad públicas o en el interés social.

b. Que el Estado pague previamente, en efectivo, una indemnización justipreciada que incluya el precio del bien expropiado y la compensación por el eventual perjuicio, que, a su vez, debe ser establecida en el procedimiento expropiatorio. Es decir, que el Estado tiene el deber de indemnizar en forma plena y completa al titular del derecho de propiedad privada, por el daño que no debía soportar.

Así pues, las entidades de la Administración Pública tienen el deber constitucional de respetar el derecho de propiedad. Por consiguiente, cuando requieran expropiar bienes inmuebles deben obrar con sujeción al principio de legalidad y al derecho al debido proceso, es decir, para que el derecho de propiedad puede ser adquirido válidamente mediante el acto de expropiación se requiere que exista una ley del Congreso de la República que exprese alguno de los motivos contemplados en la Constitución para que proceda la expropiación.

Por lo tanto, para que la privación de los bienes de una persona sea compatible con el derecho a la propiedad privada consagrado en el artículo 21° de la Convención Americana sobre Derechos Humanos y en el artículo 70° de la Constitución, debe fundarse en razones de utilidad pública o de interés social, sujetarse al pago de una justa indemnización, limitarse a los casos y practicarse según las formas establecidas por la Constitución y la ley. Cuando no se presentan los supuestos para una expropiación constitucional descritos en la sentencia recaída en el Exp. N. ° 05614-2007-PA/TC, se estará ante un acto de confiscación que priva en forma inconstitucional el derecho a la propiedad privada”

Y añade en el Exp. N.° 05614-2007-PA/TC “De este modo, se estará ante supuestos inconstitucionales de privación del derecho de propiedad, cuando:

- a. No exista la ley del Congreso de la República que declare la expropiación sino otra norma con rango de ley.
- b. Exista la ley del Congreso de la República que declare la expropiación, pero no exprese o señale alguno de los motivos contemplados en la Constitución para que proceda la expropiación, o se fundamente en motivos distintos.
- c. Exista la ley del Congreso de la República que señale alguno de los motivos de expropiación contemplados en la Constitución, pero ésta se produce sin indemnización.

En estos supuestos el Estado confisca el derecho de propiedad por cuanto se apodera de la totalidad o de una parte considerable de los bienes de una persona sin que exista ley del

Congreso de la República o sin que se presenten algunos de motivos contemplados en la Constitución para que proceda la expropiación, o sin indemnización.”

1.1.2. ATRIBUTOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD

El artículo 923 del Código Civil señala los siguientes atributos del propietario sobre el bien:

1.1.2.1. DERECHO DE USAR

Según Schreiber (2011) “En virtud del cual el propietario utiliza el bien de conformidad con su naturaleza o destino” (p. 190). Es la facultad de colocar la cosa al servicio del propietario de acuerdo con su destino económico y social, sin modificación de su sustancia (Gama, 2001, p. 223).

1.1.2.2. DERECHO DE GOZAR O DISFRUTAR

Por el cual el dueño obtiene para sí el aprovechamiento del bien, se trate de sus frutos como de sus productos e incluye su consumo (Schreiber, 2011, p 190).

Como lo ha dicho el Tribunal Constitucional en la sentencia correspondiente al Exp. N° 0008-2003-AI/TC es fundamental que el propietario reconozca en su propiedad la funcionalidad social que le es consustancial, pues en la propiedad no solo reside un derecho, sino también un deber: la obligación de explotar el bien conforme a la naturaleza que le es intrínseca, pues solo de esa manera estará garantizando el bien común. Ello requerirá la utilización de los bienes conforme a su destino natural en la economía.

1.1.2.3. DERECHO DE DISPONER

Que es el más caracterizado y típico de los atributos del dominio dado que el uso y el goce son actos de administración por cuya virtud el dueño tiene la libertad de disposición tanto material como jurídica, consumiéndolos, afectándolos o desprendiéndose de ellos a título oneroso o gratuito (Schreiber, 2011, p. 190).

1.1.2.4. DERECHO DE REIVINDICAR EL BIEN

Pretensión real destinada a conseguir la posesión del bien de la que se encuentra privado de persona que tiene la calidad de poseedor e incluso de quien se atribuye derecho de propiedad (CAS. N° 2407-2016-HUÁNUCO).

1.1.3. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD

1.1.3.1.DERECHO REAL

Para Eto (2017, p. 229) Es un derecho real por excelencia, porque establece una relación directa entre el titular y el bien, ejercitando el propietario sus atribuciones sin intervención de otra persona.

1.1.3.2. DERECHO EXCLUSIVO

Esta característica se da en razón de que un bien solo puede pertenecer exclusiva y simultáneamente a una sola persona. La propiedad de un bien es de una sola persona, no puede pertenecer a más de uno; en todo caso, cuando es de varios, le corresponde a cada cual una parte alícuota, dado que no puede identificar de forma material su derecho sobre el objeto.

1.1.3.3.DERECHO ABSOLUTO O PLENO

Es 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 (Expediente N° 05614-2007-PA/TC)

Sobre dicho límite, Avendaño (2010, p.137), refiere que, ante la pregunta elemental de “¿Cómo se puede explicar que la propiedad sea un derecho absoluto y al mismo tiempo admita limitaciones o restricciones? La respuesta es que comparativamente con otros derechos reales, la propiedad es absoluta. Ningún otro derecho real confiere todas las facultades juntas. Pueden estar restringidas pero están todas.

1.1.3.3.1. LÍMITES AL DERECHO DE PROPIEDAD

El último párrafo del artículo 923 del C.C. establece que los atributos del derecho de propiedad deben ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. Los límites al derecho de propiedad pueden establecerse por mandato de la Ley y por acuerdo de las partes:

1.1.3.3.1.1. LÍMITES CONVENCIONALES

Las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros deben inscribirse en el registro respectivo (Código Civil, 1984, artículo 926).

No se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita (Código Civil, 1984, artículo 882)

1.1.3.3.1.2. LÍMITES LEGALES

El artículo 925 del Código Civil establece que las restricciones legales de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad pública o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico.

Al respecto, Schreiber (2011, p 190) señala lo siguiente: Para que estas restricciones cumplan su rol fundamental es indispensable que no puedan ser superadas por voluntad de las partes y por ello el artículo bajo comentario es imperativo ya que dispone la prohibición de que se modifiquen o supriman por acto jurídico.

En realidad las restricciones y limitaciones de la propiedad no son servidumbres y tienen una categoría jurídica propia, de carácter real, que va inevitablemente unida a la propiedad tal como se concibe actualmente.

Desde luego no puede haber restricciones o limitaciones caprichosas o arbitrarias y es por ello que el artículo 925 condiciona su establecimiento a causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social. Faltando estos elementos condicionales, no habrá justificación para el establecimiento de tales limitaciones o restricciones, como tampoco existirá impedimento para que se constituyan por voluntad de las partes, cuando no se dan tales elementos. (Schreiber, 2011, p. 194).

Así tenemos el artículo 957 del Código Civil el cual señala que la propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas

Por razones de interés comunitario los bienes que conforman la propiedad predial están sujetos a normas de orden administrativo que regulan la zonificación y los procesos de habilitación y demás reglas existentes (Schreiber, 2011, p. 296).

La zonificación es la parte del plan regulador que trata de la organización integral de las ciudades. El plan regulador, a su vez, es el conjunto de normas y disposiciones técnicas, legales y administrativas, mediante las cuales se propone la más adecuada utilización de la tierra. La zonificación está a cargo de las municipalidades provinciales. A través de ella, las municipalidades condicionan y regulan el uso de la propiedad predial de acuerdo con el bien común, con prevalencia sobre los intereses particulares. Así, hay zonas industriales, de comercio, residenciales, de usos especiales, monumentales, entre otras y en cada una de ellas se permiten – y se

prohíben- determinados usos, coeficientes de edificación, áreas mínimas libres, retiros, alturas, etc.

Los procesos de habilitación son trámites que consisten básicamente en el cambio de uso de tierras rústicas o eriazas y que requiere la ejecución de servicios públicos.

La subdivisión consiste en la partición de terrenos habilitados en fracciones. La subdivisión puede ser sin obras o con obras. Las subdivisiones sin obras son aquellas que no requieren la realización de ninguna obra adicional de habilitación de carácter público, como la apertura de calles o pasajes, construcción de veredas, tuberías, etc. Las subdivisiones con obras habilitación son aquellas que requieren obras de carácter público para ser factibles.

Debe distinguirse entre subdivisiones e independizaciones. Las independizaciones son divisiones de predios rústicos. También se mencionan independizaciones tratándose de bienes exclusivos en un régimen de unidades de propiedad exclusiva y propiedad común. Cada unidad inmobiliaria se “independiza” en una partida registral (Avendaño, 2010, p.265).

Las limitaciones por razones de vecindad previstas en el Código Civil, son las siguientes:

- El propietario no puede impedir que en su predio se ejecuten actos para servicios provisorios de las propiedades vecinas, que eviten o conjuren un peligro actual o inminente, pero se le indemnizará por los daños y perjuicios causados (Código Civil, 1984, artículo 959).
- Si para construir o reparar un edificio es indispensable pasar materiales por predio ajeno o colocar en él andamios, el dueño de éste debe consentirlo, recibiendo indemnización por los daños y perjuicios que se le causen. (Código Civil, 1984, artículo 960).
- El propietario, en ejercicio de su derecho y especialmente en su trabajo de explotación industrial, debe abstenerse de perjudicar las propiedades contiguas o vecinas, la seguridad, el sosiego y la salud de sus habitantes. Están prohibidos los humos, hollines, emanaciones, ruidos, trepidaciones y molestias análogas que excedan de la tolerancia que mutuamente se deben los vecinos en atención a las circunstancias (Código Civil, 1984, artículo 961).

- Al propietario de un inmueble no le está permitido abrir o cavar en su terreno pozos susceptibles de causar ruina o desmoronamiento en la propiedad vecina o de perjudicar las plantaciones en ella existentes y puede ser obligado a guardar las distancias necesarias para la seguridad de los predios afectados, además de pagar la obligación de pagar la indemnización por los daños y perjuicios (Código Civil, 1984, artículo 962).
- Si cerca de un lindero se construye horno, chimenea, establo u otros similares o depósitos para agua o materias húmedas, penetrantes, explosivos o radioactivos o se instala maquinaria o análogos, deben observarse las distancias y precauciones establecida por los reglamentos respectivo y, a falta de éstos, las que sean necesarias para preservar la solidez o la salubridad de los predios vecinos. A inobservancia de esta disposición puede dar lugar al cierre o retiro de la obra y a la indemnización de daños y perjuicios (Código Civil, 1984, artículo 963).
- El propietario no puede hacer que las aguas correspondientes al predio discurren en los predios vecinos, salvo pacto distinto (Código Civil, 1984, artículo 964).

Entonces cabe enfatizar que las restricciones admisibles para el goce y ejercicio del derecho de propiedad deben: **a)** estar establecidas por ley; **b)** ser necesarias; **c)** ser proporcionales, y **d)** hacerse con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática. En conclusión el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución (*Cfr.* 05614-2007-AA, fundamento 8).

1.1.3.4. DERECHO OPONIBLE A TERCEROS:

La absolutez u oponibilidad erga omnes de los derecho reales concierne a la protección del haz de facultades de las que goza el titular de cada derecho real frente a los terceros en general a los que simplemente les corresponde respetar lo ajeno, bastando al titular – para reclamar la efectiva exclusión de los terceros en general- demostrar la existencia de su derecho mientras que la oponibilidad registral es algo distinto porque protege al titular que ha logrado su emplazamiento registral frente a los terceros interesados en la titularidad de un derecho sobre el bien que no hubieran inscrito oportunamente (Arata Solís, 2010, t.X, p. 372).

1.1.3.5. DERECHO INVOLABLE

El derecho de propiedad es inviolable (art. 70 de la Constitución). Dicha inviolabilidad significa que ni el Estado ni los particulares pueden dañarla, turbarla, desconocerla o desintegrarla, pues de hacerlo se configuraría una anulación o alteración del derecho de propiedad (Varsi Rospigliosi, 2018, p 143).

1.1.3.6. DERECHO DE INTERÉS SOCIAL

La propiedad “tiene” y “cumple” una función social: no es un derecho que pueda construirse como si estuviera en juego solamente el interés de un individuo propietario, como si la única “ley” que rigiera la utilización de los bienes fuera del interés del propietario. No es, en suma, como se acostumbra decir, un derecho “egoísta”; es un derecho que debe buscar el bienestar social, pensando en una sociedad solidaria (Varsi Rospigliosi, 2018, p 144).

1.1.3.7. DERECHO PERPETUO

A diferencia de la vida del hombre, la propiedad no es temporal; su duración es ilimitada: se goza *in limine tempore, per saecula saeculorum*. Muerto *el dominus*, la propiedad se transfiere *mortis causae e ipso iure* por la vía sucesoria, a los herederos – principio de *siastine* (art. 600)-; la herencia perpetúa la propiedad. La vigencia de la propiedad depende de la existencia del bien, no de la vida del *dominus* (Varsi Rospigliosi, 2018, p 145).

1.1.3.8. ELASTICIDAD

La propiedad puede expandirse y luego reducirse, regresando a su estado originario; v.g., entrego en uso un bien (limitándolo) y luego, al cese de la relación, recupero las facultades (plenas) (Varsi Rospigliosi, 2018, p 147)

1.1.3.9. 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 (Expediente N° 05614-2007-PA/TC).

1.1.4. TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE

El artículo 949 del Código Civil señala que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

La Corte Suprema ha sostenido que de acuerdo a esta norma, respecto a la propiedad en nuestro sistema jurídico se puede afirmar que ésta se adquiere por el solo consentimiento de las partes contratantes (adquirente y transferente), y no necesariamente se exige la entrega de posesión del bien menos aún su inscripción en el Registro Público (Casación N° 3671-2014-LIMA p. 84).

En efecto, debe tenerse en cuenta que el derecho de propiedad, en tanto facultad de obrar un determinado bien corporal, puede ser transferido sin mayor problema por un acuerdo de voluntades no conocido por terceros (Casación N° 3671-2014-LIMA p. 88).

Para Gonzales Barrón (2012) De acuerdo con la tipología de sistemas de transferencia dominial imperantes en el Derecho comparado, es fácil concluir que esta norma no establece ningún requisito adicional para la transferencia de bienes inmuebles, excepto el contrato transmisivo que produce obligaciones, por lo que este efecto opera, normalmente, de manera automática (no en suspensiva, con obligaciones alternativas, sobre bienes futuros o genéricos, entre otros). Nuestro Código opta claramente por el principio consensualístico, cuyos obvios presupuestos de actuación son tres: i) el bien debe hallarse determinado, esto es, individualizado de tal manera que se permita conocer el espacio físico, más o menos aproximado, en el que se ubica y delimita; ii) el transmitente debe ser el propietario del bien; iii) debe haberse producido el nacimiento de la obligación (p. 353).

Señala Torres Vásquez (2011) para los inmuebles, nuestro ordenamiento jurídico, sigue el sistema francés que consagra legislativamente el principio de la transmisión de la propiedad solo *consensu* (p.962).

El sistema de transferencia de inmuebles en el Código civil francés se limitó a eliminar el modo, o sea prescindir de la tradición y a concentrar todo el vigor traslacional, toda energía traslativa, de la propiedad de los bienes, en el título o contrato, que pasó a ser, no un contrato de finalidad traslativa a complementa, sino un contrato enajenativa por su propia virtualidad (...) Por consiguiente, impera en dicho Código el principio del consentimiento con toda plenitud, pues la transmisión tiene lugar solo *consensu*, de suerte que en relación

al contrato de compraventa se proclamó la regla *vendre s'est aliener*. La sola perfección del contrato de compraventa y de otros de finalidad traslativa, según el Código civil Napoleón, implica transferencia, siempre, claro está, que el vendedor fuese dueño de la cosa vendida (Roca Sastre, 1998, t. I, pp. 351-352).

Sin embargo, Osterling y Freyre (2016) señalan que a diferencia de lo sostenido por la doctrina francesa la transferencia de la propiedad inmueble no se produce con el solo contrato, lo que equivale a decir con el mero consentimiento de las partes, sino que representa la ejecución – ordenada por la ley- de la obligación de transferir la propiedad surgida de dicho contrato (p. 60).

Afirman Osterling y Freyre (2016) que si bien respecto de la transferencia de la propiedad inmueble, el Código francés estableció el principio de que ella se realizaba por la sola obligación de la enajenación o el solo consenso (tal como fue asumido por el Código peruano de 1852), a través de la ley de marzo de 1855 que creó en Francia el Registro de la Propiedad Inmueble, se estableció como requisito de oponibilidad frente a los terceros justamente el hecho de la inscripción. Este sistema respecto de las inscripciones de los inmuebles fue también asumido por el Perú, cuando, como bien señala Olaechea, en 1888 se dictó la ley sobre el Registro de la Propiedad Inmueble.

Vale decir que desde esa fecha (1888), el Perú actualizó su sistema respecto del francés asumiéndolo nuevamente como suyo. De acuerdo con este sistema, la propiedad de los bienes inmuebles se transfiere por la sola obligación de enajenar, más para oponerla a terceras personas es necesaria su inscripción en el Registro (p. 65-66).

La aplicación de las norma registrales y, en consecuencia, de los principios que la sustentan, se presentan así como relevantes en este asunto tan intrincado de la transferencia de propiedad. La razón es muy simple: gracias a la publicidad registral se trata de convertir la propiedad en absoluta, pretendiendo obtener seguridad jurídica. (p. 68)

Al respecto, citaré dos pronunciamientos de la Corte Suprema que clarifican este tema: “7.4. En ese sentido, y estando a los antecedentes del proceso resulta necesario precisar que nuestro ordenamiento jurídico, a través de los artículos 949 y 1373 del Código Civil, reconocen que la transferencia del derecho real de propiedad por acto intervivos se produce únicamente con el acuerdo de voluntades de las partes, al manifestarse por un lado, la oferta del bien y por otro, su aceptación, esta afirmación genera, por tanto, que la

inscripción registral del derecho real transferido no sea necesaria para la adquisición de la propiedad, desprendiéndose la naturaleza declarativa y no constitutiva de los Registros Públicos”(CASACIÓN N° 9112-2015 Sétimo Considerando). “La propiedad es un derecho real y la inscripción registral una de las formas de publicidad de esta; puede no existir inscripción, pero ello -en un sistema consensual como el nuestro- no implica que no exista propiedad” (CAS. N° 444-2017 LIMA NORTE Sétimo Considerando).

1.1.5. TUTELA DE LA PROPIEDAD

1.1.5.1. ACCIÓN REIVINDICATORIA

Señala la Corte Suprema en la Casación N° 9112-2015 Arequipa, que un proceso de reivindicación puede definirse como el instrumento típico de protección de la propiedad, por el que el titular recupera lo propio luego del despojo o la indebida posesión o tenencia por quien carecía del derecho de propiedad. Es por tanto, una acción real pues protege la propiedad frente a cualquier persona. Por ello se define como aquella que corresponde al propietario no poseedor contra el poseedor no propietario. Para su procedencia debe existir siempre un examen sobre el derecho de propiedad del accionante, dado que la pretensión reivindicatoria persigue que sea declarado el derecho y que, en consecuencia, le sea restituida la cosa sobre la cual recae. Por lo tanto, la reivindicación implica, de manera inseparable, el reconocimiento del dominio y la restitución de la cosa a su propietario, además se deberá verificar que el demandado no ostente ningún derecho que le permita mantener la posesión del bien y que se encuentre en posesión del mismo. Finalmente, el objeto materia de litigio tiene que encontrarse plenamente identificado, obligando a que los bienes deben estar determinados con exactitud, a fin de que se pueda establecer hasta donde se extienden las facultades del propietario. Esta Corte Suprema, en reiterada y uniforme jurisprudencia, como la recaída en la Casación número 3436-2000/Lambayeque, emitida por la Sala de Derecho Constitucional y Social, así como en la Casación número 729- 2006/Lima, expedida por esta Sala Civil Permanente, ha señalado que si bien es cierto, la norma no define exactamente los alcances de la acción reivindicatoria, para su ejercicio deben concurrir los siguientes elementos: a) Que, se acredite la propiedad del inmueble que se reclama; b) Que, el demandado posea la cosa de manera ilegítima o sin derecho a poseer; y, c) Que, se identifique el bien materia de restitución.

Asimismo, respecto a la oposición de títulos de propiedad sostiene lo siguiente: “La acción reivindicatoria reconocida en el artículo 927 del Código citado, es el instrumento procesal que le permite al propietario no poseedor hacer efectivo su derecho de exigir la restitución del bien respecto del poseedor no propietario; es decir, es la acción real por excelencia que permite en primer lugar, la determinación del derecho de propiedad del actor; y, en tal sentido, si se advirtiera que el demandado controvierte la demanda oponiendo título de propiedad, corresponde al Juez resolver la controversia, esto es, analizar y compulsar ambos títulos, para decidir si ampara o no la reivindicación; por lo que es procedente que mediante esta acción puede dilucidarse el concurso de derecho reales cuando dos o más personas alegan derecho de propiedad respecto de un mismo bien inmueble, para lo cual serán aplicables las reglas contempladas en el Código Civil sobre concurso de acreedores, prioridad registral, oponibilidad de derechos reales y fe pública registral; en tal sentido de acuerdo al 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. Dicha disposición encuentra concordancia con el primer párrafo del artículo 2022 de la referida norma material en cuanto establece que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone” (CAS. N° 9706-2017 LIMA SUR, Sexto Considerando del Voto de los señores Jueces Supremos Walde Jauregui, Toledo Toribio y Sánchez Melgarejo).

1.1.5.2. ACCIÓN DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

La Corte Suprema considera que la institución jurídica del mejor derecho de propiedad está orientado a dilucidar un conflicto de intereses por existir más de una persona que aduce ser el titular de un bien, es decir, coexisten en la realidad de manera simultánea dos títulos que se enfrentan entre sí, correspondiendo a los órganos jurisdiccionales dilucidar cuál de ellos debe primar sobre los demás (CAS. N° 9706-2017 LIMA SUR).

Se trata de una pretensión de defensa de la propiedad, la que por su naturaleza es imprescriptible (CAS. N° 9706-2017 LIMA SUR Tercer Considerando).

La acción de mejor derecho de propiedad tiene por objeto oponer este derecho real frente a un tercero que también alega ese mismo derecho respecto de un mismo bien (CAS. N° 289-2017 CUSCO)

Así tenemos que, en los procesos destinados a determinar el mejor derecho de propiedad, 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 (CAS. N° 4026-2015 AREQUIPA Octavo Considerando)

En un proceso sobre Mejor Derecho de Propiedad ante la cadena de transmisiones o tracto sucesivo respecto del inmueble en controversia, cabe remontarse hasta el propietario primigenio, quien inscribió su derecho de propiedad sobre el predio matriz del que forma parte el que es objeto del proceso, inscripción que permitirá corroborar la prioridad en el tiempo de la inscripción y determinar la preferencia de los derechos que otorga el registro a favor de los administrados, pues constituye la primera inscripción de dominio del bien, a partir de la cual se han producido las sucesivas transmisiones del mismo (CAS. N° 19628-2016 HUAURA).

1.1.5.3. CONCURRENCIA DE ACREEDORES DE BIENES INMUEBLES

El Código Civil establece en su artículo 1135 lo siguiente: *“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”*

Para Torres Vásquez (2014) la norma del artículo 1135 disciplina los casos en que una persona se obliga, mediante contrato, acto unilateral o por disposición de la ley entregar un mismo bien, o acciones y derechos sobre él, a varios acreedores, los cuales pueden contar con títulos y derechos de la misma naturaleza (ej. cada acreedor

a comprado el bien) o de naturaleza distinta (v. gra., uno es comprador y el otro, arrendatario). Los acreedores pueden tener títulos diversos, pero todos tienen derecho a la entrega del bien, sea en propiedad, uso o posesión. La concurrencia de acreedores puede comprender la constitución de los derechos de propiedad, usufructo, habitación, servidumbre, superficie, etcétera. Es decir, regula la concurrencia de acreedores sobre un bien y el ejercicio del derecho preferente y exclusivo de uno de ellos con exclusión de los demás (p.p. 75-76).

En este mismo sentido se ha pronunciado la Corte Suprema en la Casación N° 433-99 que estableció: “La Sección Primera del Libro Sexto del Código Civil regula las obligaciones en general, debiendo entenderse que el artículo 1135, desde una perspectiva exclusivamente obligacional, regula la hipótesis de que el deudor se hubiera obligado a entregar un mismo inmueble a diversos acreedores como consecuencia de una obligación de dar, la cual puede surgir, por ejemplo mediante un contrato de compraventa, donación, arrendamiento o en virtud de la ley; por tanto, la citada norma solamente ofrece una solución obligacional al caso de concurso de acreedores, debiendo entenderse que los casos de pluralidad de propietarios o conflicto sobre mejor derecho de propiedad se regulan por las normas conferidas a los libros de derechos reales y registros públicos”.

Por otro lado Osterling y Freyre (2016), En el supuesto en el cual la concurrencia de acreedores recae sólo sobre personas cuyos títulos impliquen la obligación del deudor de transferirles la propiedad del bien determinará que uno de ellos, aquél a quien se le entregue el bien, ejerza sobre éste todos los derechos de propietario (p.93).

Los artículos sobre concurrencia de acreedores, insistimos, no tienen por finalidad determinar quién es el propietario de un bien, ya que no regulan la transferencia de propiedad; lo que determinan es quién tiene el mejor derecho para que el bien le sea entregado. Así, en el artículo 1135 se establecen las reglas que deberán seguirse cuando concurren dos o más acreedores respecto de un mismo inmueble.

Estas reglas, como puede apreciarse de la lectura de la citada norma, se refieren a la preferencia, y el legislador de 1984, teniendo como brújula la noción de seguridad jurídica, ha dispuesto lo siguiente:

- Se refiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito.
- De no haber inscripción, se prefiere al acreedor cuyo título sea de fecha cierta anterior.

- De no haber inscripción y si ninguno de los títulos es de fecha cierta, se prefiere al de fecha más antigua (pp.99-100).

Conviene aclarar que las reglas de concurrencia de acreedores operan siempre dentro de una proceso judicial o arbitral, de modo que mientras éste no se desarrolle o no haya una sentencia firme en la que se establezca qué derecho prevalece ante la concurrencia de acreedores, el propietario sería quien conforme al artículo 949 se le transfirió el derecho de propiedad (p.101).

Sólo una sentencia firme logra que un propietario que ha adquirido conforme a Derecho deje de ser propietario en virtud de la reglas de concurrencia de acreedores (p. 102).

1.1.5.1.1. REQUISITO DE BUENA FE

El legislador de 1984 se preocupó por prescribir que el derecho de quien inscribió, únicamente es preferido si el acreedor era de buena fe.

1.1.5.1.1.1. BUENA FE SUBJETIVA

- a) Se trata de una creencia personal del sujeto respecto de que su actuación es conforme a Derecho. Tiene, pues un contenido ético.
- b) La creencia es razonada. El sujeto ha apreciado los elementos de juicio que estaban a su disposición.
- c) La apreciación del sujeto es fruto de su diligencia.
- d) No se actúa con dolo o culpa.
- e) La creencia puede recaer tanto en su propia situación como en la de la persona con la cual se relaciona.
- f) Hay correspondencia entre su creer y su actuar.
- g) El Derecho da tratamiento favorable a la conducta del sujeto por razón de su creencia.

1.1.5.1.1.2. BUENA FE OBJETIVA

- a) Se trata de un deber de conducta impuesto al sujeto con un contenido eminentemente ético.
- b) Este deber de conducta importa que no se perjudiquen los intereses ajenos fuera de los límites impuestos por la tutela legítima de los intereses propios.

- c) Para apreciar la conducta se prescinde del punto de vista subjetivo de la partes para referirse a un criterio objetivo.
- d) Quien actúa con dolo o culpa no puede escudarse en la buena fe objetiva.
- e) El criterio objetivo consiste en la comparación de la conducta del sujeto con un estándar jurídico, o sea, un prototipo de conducta social media.
- f) Dicho estándar jurídico debe aplicarse en consideración al contexto social en el que actúa el sujeto.

A decir verdad, no encontramos dificultades para advertir que la buena fe que se exige en los artículos 1135 y 1136 sea la subjetiva. Así lo que importa es que quien inscribe su derecho en los Registros, debe desconocer que el deudor ya se obligó a entregar ese mismo bien a otro sujeto (pp. 106-107).

Antes de concluir nuestros comentarios, debemos precisar que entendemos a la buena fe de la que se trata en ambos supuestos, como sinónimo de desconocimiento o ignorancia, pero siempre y cuando en ellos no haya mediado un actuar negligente por parte del acreedor. De lo contrario, dicho acreedor no podría ingresar dentro de la concurrencia de acreedores.

Debe tenerse presente que para la configuración de la concurrencia de acreedores, vale decir, para que un acreedor sea considerado en dicha concurrencia, resulta imprescindible que haya actuado de buena fe. Dentro de tal orden de ideas, si un acreedor fuese de mala fe, aunque hubiera inscrito su derecho en el Registro, no será preferido frente a cualquier acreedor de buena fe, por más débil, aunque veraz, que sea su título. (pp. 108-109)

El siguiente caso visto por la Corte Suprema, nos grafica lo hasta aquí expuesto: “Tercero: Respecto a la infracción normativa del artículo 1135 y 1529 del Código Civil: La parte recurrente argumenta que debió preferirse su derecho inscrito ante Registros Públicos frente el derecho no inscrito del demandante, toda vez que adquirió el bien de conformidad con el artículo 1621 del Código Civil , habiéndose cumplido con todos los requisitos de la donación, por lo que resulta ser el propietario del inmueble materia de litis. Al respecto, se señala que en referencia a la denuncia de infracción normativa del artículo 1529 del Código Civil , la sentencia de vista reconoce la existencia de dos documentos de fechas seis de setiembre de mil novecientos noventa celebrado con Wilder Miguel Cáceres Casafranca y la escritura

pública de fecha diecisiete de octubre del año dos mil siete suscrito por la parte demandada, los cuales surtieron efectos, surgiendo la obligación de transferir dicho inmueble a ambas partes, por lo que nos encontramos ante un supuesto de concurrencia de acreedores; es decir, cuando se presenta una pluralidad de acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregar el bien; en consecuencia, se debe preferir al acreedor de buena fe, conforme al artículo 1135 del Código Civil, debiendo verificarse la buena fe de los compradores. Respecto a dicho artículo, Luciano Barchi Velaochaga señala que “La oponibilidad del contrato expresa la tutela del adquirente y responde a la general exigencia de seguridad de la circulación jurídica. Quien adquiere un derecho sin fraude debe estar seguro de su adquisición; es decir, que otros no tengan sobre el bien un derecho prevaleciente frente al cual su adquisición deba ceder en todo o en parte” (el resaltado es nuestro). En el presente caso, se establece de manera indubitable que el demandado Gregorio Redondo Bautista tuvo conocimiento de la primera transferencia del predio realizada con fecha seis de setiembre de mil novecientos noventa, al ser partícipe en dicho contrato, incluso recibió el pago por la compra venta y puso su firma en el referido documento, por lo que al momento de realizarse la donación con fecha diecisiete de octubre del año dos mil siete, se determina que actuó de mala fe al tener pleno conocimiento de la primera transferencia realizada. En ese sentido, las normas materia de infracción señaladas por el recurrente, fueron aplicadas correctamente, deviniendo en infundadas las presentes causales” (CAS. N° 2713-2016 JUNÍN, Tercer Considerando)

1.2. PREFERENCIA DEL TITULAR REGISTRAL

El registro, dotado de publicidad, presunción de exactitud, conocimiento y buena fe, surgió a fin de brindar seguridad a los acreedores en el otorgamiento y recuperación de sus créditos a través de la constitución y ejecución de hipotecas. Posteriormente se extiende a la transmisión de inmuebles a fin de facilitar el conocimiento sobre su titularidad para proteger a quien sobre la base de esa información celebra actos jurídicos e inscribe su título oponiendo el derecho real adquirido frente a otro que no logró inscribirse, garantizando una debida organización con la aplicación de los principios de tracto sucesivo y prioridad registral.

1.2.1. SEGURIDAD DEL TRÁFICO JURÍDICO

Sobre la seguridad jurídica y el derecho de propiedad, el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Exp. N° 0016-2002-AI/TC sostiene lo siguiente: “(...)Empero, para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consustanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo.”

1.2.1.1.SEGURIDAD JURÍDICA ESTÁTICA

Protege al titular de los bienes; solo él puede transferirlos. La seguridad estática o seguridad de los derechos exige que no pueda producirse una modificación desfavorable en la esfera patrimonial de una persona sin que concurra su voluntad.

1.2.1.2.SEGURIDAD JURÍDICA DINÁMICA

Protege a quien adquiere se sustenta en la circulación de la riqueza, en el tráfico jurídico; la adquisición es firme y no puede oponerse aquello que el adquirente no conoce o que debió conocer o que debió conocer al tiempo de la adquisición. Es una forma de ver la seguridad jurídica como una certeza del derecho. Entonces la seguridad dinámica o seguridad del tráfico jurídico requiere que una modificación favorable en tal esfera no pueda quedar sin efecto para ella virtud de circunstancia que la misma ignore. (Varsi, 2018, p. 215)

1.2.2. EL REGISTRO

El Registro es público y garantiza que toda persona acceda al conocimiento de los diversos actos, derechos inscritos y la información del archivo registral. Es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos que tiene por objeto dictar las políticas normas técnico –administrativas de los Registro Públicos estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y

publicidad de los actos y contratos en los Registro Públicos que integran en Sistema Nacional. (Ley N° 26366)

1.2.3. LOS SISTEMAS REGISTRALES

Explica Diez Picazo (2011) que los sistemas registrales se diferencian entre sí por el valor que atribuyen a los asientos del Registro. El valor de los asientos del Registro se mide sobre todo en relación con los efectos que tales asientos determinan. (...) se trata simplemente de saber si la inscripción- o en general el asiento registral- es o no es un elemento o un trámite necesario, que forma parte integrante del iter negocial o del supuesto de hecho complejo de formación sucesiva tras el cual aparece la modificación jurídico-real (p.424).

1.2.3.1. INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA

Es aquella que es elemento o esencial, parte integrante y requisito *sine quanon* en la constitución, modificación o extinción de los derechos reales (Diez Picazo, 2011, p.424).

Expresa Roca Sastre (1998) que el Registro de la propiedad tiene eficacia constitutiva cuando la registración en el mismo constituye un elemento jurídico indispensable para que las mutaciones jurídicos reales inmobiliarias, derivados del tráfico de todos o de algunos negocios, se produzcan (p.1).

1.2.3.2. INSCRIPCIÓN DECLARATIVA:

Cuando la inscripción es simplemente declarativa, asume una función de carácter exclusivamente probatorio e informativo. Es un medio de probar, si se quiere privilegiado, y proporciona a los interesados una determinada información (Diez Picazo, 2011, p.428).

La inscripción es declarativa cuando la mutación jurídico-real inmobiliaria opera independientemente del Registro (Roca Sastre, 1998, p.8).

1.2.4. PRINCIPIOS REGISTRALES

En cuanto al concepto, estos principios suelen considerarse como el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia, manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema inmobiliario registral (Roca Sastre, 1998, p.93).

1.2.4.1 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL

El artículo 2012° del Código Civil contiene el principio de publicidad en los siguientes términos: *“Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”*

La Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 281-2015-SUNARP – SN señala que el registro es público y la publicidad que otorga consiste en la exteriorización continuada y organizada de los derechos y actos inscritos o anotados, a fin de hacerlos cognoscibles a los terceros.

Como bien señala Gonzales Barrón (2012) La publicidad registral se puede definir como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Esta publicidad “legal” es un servicio del Estado, una función pública ejercida en interés de los particulares (...) lo que en realidad quiere decir este precepto es que los interesados cuentan con la posibilidad de conocer la información registral, en tanto ésta constituye una exteriorización continua y organizada de titularidades al alcance del público en general. Empero, si en el caso concreto, el interesado no llegase a conocer el dato inscrito, igual éste le afecta, por lo que no puede excusar su ignorancia por la falta de conocimiento efectivo. (pp. 123-124).

Agrega Delgado Scheelje (2010) en consecuencia los terceros no podrán alegar desconocimiento o ignorancia porque siempre tuvieron la posibilidad de conocer y saber. Al revés, aquello que no esté publicado no debe perjudicarlos ni oponérseles por cuanto nunca estuvieron en posibilidad de conocerlo (p.306)

Sigue Amado Ramírez (2017). En realidad, la relevancia de esta publicidad radica en la oponibilidad erga omnes del derecho publicitado por el registro. En nuestro ordenamiento, cuando el titular de un derecho inscribe su título en los registros, no sólo informa a los demás de la existencia de su derecho, sino además en virtud de la presunción del artículo 2012 del CC el cual elimina la posibilidad de que “alguien” desconozca su derecho (p. 296).

La Corte Suprema desarrolla así el principio de publicidad: “7.1.- El artículo 2012 del Código Civil dispone lo siguiente: “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”, es decir, la norma comentada, identifica la “publicidad registral” (posibilidad de conocimiento) como

“conocimiento efectivo”. La posibilidad de conocimiento puede producir en muchos casos los mismos efectos que el conocimiento efectivo, pero no son idénticos. Establecer que lo inscrito en el registro es conocido por todos es una ficción, por lo que basta con disponer que lo publicado sea oponible a todos por su posibilidad de conocimiento; con esto no se afecta en lo más mínimo la fuerza de la publicidad registral. 7.2.- La jurisprudencia señala que el sistema registral adoptado en nuestro país tiende a proteger a quienes registran sus derechos y a partir de tal resguardo es que se construyen una serie de supuestos y presunciones orientadas a ratificar la importancia que se otorga a la función que desempeñan los Registros Públicos en la sociedad. Nuestra normatividad civil así como la específica de Registros Públicos privilegian y defienden al titular registrado así como a quienes contraten amparados en la información que se otorgue mediante la publicidad registral. Se puede destacar que nuestra normatividad protege al titular registral que adquiere un bien a título oneroso y lo inscribe en Registros Públicos y el que se encuentra resguardado por la presunción de la buena fe, al haber adquirido el bien de quien aparecía en el registro como propietario en virtud al principio de publicidad registral, gozando de la presunción de validez de su adquisición, mientras ésta no quede desvanecida por circunstancias acreditadas que hagan posible establecer que el adquirente de buena fe conocía de la inexactitud del registro, que no es otra cosa que el conocimiento de que lo que aparece registrado no se condice con la realidad extra registral. 7.3.- En esa secuencia de ideas, el principio de publicidad es una presunción iuris et de iure, es decir, que no admite prueba en contrario, por lo que se considera que toda persona tiene conocimiento del contenido de lo inscrito en el registro; en consecuencia, no se puede alegar buena fe registral cuando el derecho de alguien distinto al transferente se encuentra debidamente inscrito. Asimismo, es importante tener presente que gracias al principio de publicidad, es posible considerar que quien adquirió un bien tomando en cuenta la información que aparece en el registro se debe presumir que actuó sin malicia por lo que como resulta lógico, jurídicamente debe ser protegido, salvo que se logre demostrar lo contrario” (CAS. N° 9706-2017 LIMA SUR, Setimo Considerando)

1.2.4.1.1. LA POSESIÓN COMO MECANISMO DE PUBLICIDAD

Dos son los mecanismos de publicidad que el derecho reconoce: la posesión y el Registro. El primero constituye la forma primaria de publicidad. No siempre existió el Registro. Históricamente, la posesión constituyó la única manera de publicitar los

derechos. Sin embargo, la publicidad posesoria acarrea varias limitaciones que se superan ampliamente mediante el Registro (García, 2010, p.102). Por lo que la publicidad jurídica registral fue creada por el Estado para reemplazar a la publicidad posesoria, porque dejó de ser adecuada para satisfacer la necesidad de certidumbre en la contratación y otorgar seguridad jurídica a la misma (Amado, 2017, p.290).

1.2.4.1.2. PUBLICIDAD MATERIAL

La publicidad material alude a los efectos que derivan de la inscripción o anotación registral previstos en el presente reglamento y otras disposiciones legales.

Tales efectos presuponen la calificación registral de los derechos y actos inscritos o anotados.

Los efectos de la publicidad material son los siguientes:

a) Efecto de cognoscibilidad: El contenido de la partida registral afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo, salvo disposición en contrario.

b) Efecto de inoponibilidad: Los actos o derechos no inscritos ni anotados en el registro, no afectan ni perjudican al tercero que inscribió su derecho en el registro.

Efecto legitimador: El titular registral se encuentra legitimado para actuar conforme al contenido de la inscripción registral (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 281-2015-SUNARP/SN, 2015, artículos 4 y 5).

1.2.4.1.3. PUBLICIDAD FORMAL

La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral.

El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN, 2012, artículo II).

La publicidad formal se brinda a través de medios electrónicos o en soporte papel, garantizando el acceso a toda persona al contenido de la partida registral y, en general, de la información del archivo registral.

Toda persona debidamente identificada puede solicitar sin expresión de causa los servicios de publicidad formal que el registro proporcione, salvo disposición en contrario, y previo pago del derecho registral.

Las fuentes documentarias para brindar el servicio de publicidad formal son las siguientes:

- a) El asiento registral donde consta el acto o derecho inscrito.
- b) La partida registral.
- c) El título archivado.
- d) Los índices informatizados conformados por la data almacenada o estructurada en el procedimiento registral de inscripción.
- e) La solicitud de inscripción denegada con las respectivas esquelas de observación, liquidación y tacha, según corresponda.
- f) Otros, de acuerdo a la especialidad de cada registro.

El título que encuentra en trámite no es fuente documentaria para brindar el servicio de publicidad formal (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 281-2015-SUNARP/SN, 2015, artículo 6 y 8)

1.2.4.2. PRINCIPIO DE OponIBILIDAD

El artículo 2022 del Código Civil sobre oposición de derechos reales señala lo siguiente: *“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.*

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”.

La citada normativa establece una primacía o prelación en la oponibilidad de los derechos reales en función a la inscripción en el tiempo en el registro público. La razón fundamental es la seguridad para el tráfico de bienes inmuebles, y la necesidad de otorgar confiabilidad y certeza a la publicidad registral (herramienta de seguridad jurídica en este ámbito), lo que es concordante con la regla sobre la presunción iuris et de iure de conocimiento del contenido del registro (Casación 3671-2014 Pág. 47).

Y es que, en general, los diversos conflictos de derechos se resuelven en base a las reglas registrales, tal como lo establece nuestro Código Civil en diferentes preceptos. Sobre el particular, se señala que “esta solución incentiva la inscripción de los

derechos sobre bienes y transmite un mensaje muy claro: ¡el título no inscrito se puede perder! Además, protegiendo a los que inscriben se da seguridad y confianza al tráfico de bienes (Casación 3671-2014 p. 88).

Indica Arata Solís (2010) El titular puede demostrar su derecho mediante la acreditación de la inscripción del mismo en los Registros Públicos. En abstracto, la prueba del derecho a través de su inscripción es una prueba más fuerte que la derivada de la publicidad posesoria, está amparada en el efecto legítimamente de las inscripciones previsto en el artículo 2013 del Código Civil, conforme al cual la información registral se presume cierta y legítima, salvo rectificación o invalidación, esto último solo por mandato judicial. La mayor jerarquía de la inscripción frente a la posesión está establecida en la parte final del artículo 912 del Código Civil, conforme al cual la presunción de propiedad que la posesión genera no puede oponerse al propietario con derecho inscrito. La razón final de dicha jerarquización es la presunción absoluta de conocimiento de las inscripciones contenida en el artículo 2012 del Código civil (p.376).

En suma, es dentro del contexto de los conflictos con terceros interesados que actúa el principio de oponibilidad registral consagrado por el artículo 2022 del Código Civil jerarquiza la prueba de la publicidad registral como algo más fuerte que las demás pruebas o indicios de una titularidad, de forma tal que la clandestinidad de dichas pruebas y los riesgos implicados quedan conjurados para el adquirente que logra parapetarse tras el signo de publicidad registral y se pone a buen recaudo de posibles “enemigos” que él no puede conocer pero que también pueden tratar o haber tratado con su transferente.

La publicidad registral que- según se suele repetir con desdén o, por lo menos, sin verdadera conciencia de lo que se dice- cumpliría una función meramente declarativa de derechos, porque publicita situaciones jurídicas preexistentes a su inscripción nos muestra, a través de la denominada oponibilidad registral que, en realidad, produce verdaderos efectos sustantivos que hacen la diferencia entre un derecho inscrito y un derecho no inscrito, al punto de sostenerse que la resolución de este tipo de conflictos condice a la ineficacia definitiva o, por lo menos, temporal del derecho no inscrito y que, por consiguiente, debe entenderse que el vencedor, aunque su título sea de fecha posterior, está realizando una adquisición derivada de quien actuó como su

transferente o constituyente del derecho y no de una adquisición a non domino (p.378).

El título (léase el consentimiento) por sí solo no basta ni siquiera aunado a títulos anteriores, se requiere, además, que se trate de un título inscrito tanto para poder vencer a otros posibles contrincantes que no se pueden conocer (principio de oponibilidad registral) como para desconocer válidamente los defectos patológicos que pudiera haber tenido la titulación precedente (principio de fe pública registral); y finalmente, se deberá tener en cuenta la información que resulte de la publicidad posesoria para, por los menos, descartar la existencia de un prescribiente.

La oponibilidad registral, en el contexto antes señalado opera en el ámbito específico del conflicto de titularidades con terceros interesados y la función específica que cumple es la de cubrir el riesgo de la clandestinidad que tiene todo sistema consensual de transferencia o constitución de derechos reales. Es justamente dicho ámbito y función los que nos permiten diferenciar al tercero que resulta protegido por la oponibilidad de su título inscrito frente a los títulos no inscritos de otros, con respecto al tercero que es protegido por la fe pública registral frente a los vicios patológicos de la titulación y a quien el ordenamiento jurídico persigue poner a salvo de un riesgo distinto del sistema consensual, cual es el de la nulidad o ineficacia en cascada (pp. 380-381).

La aplicación de este principio se ve claramente plasmado en la CAS. N° 584-2016 Huaura sobre Mejor Derecho de Propiedad Sumilla: Que conforme lo han advertido las instancias de mérito del asiento C0006 que obra a fojas ciento veintiuno, se aprecia que la empresa demandante inscribió su propiedad en los registros de propiedad inmueble el dos de febrero de dos mil doce. Por lo tanto, el derecho que detenta es oponible frente a terceros.

SEXTO.- Que, en lo referido a infracción normativa del artículo 949 del Código Civil, esta Sala Suprema advierte que la misma está dirigida a determinar que la sola obligación de enajenar un bien determinado hace al acreedor propietario de él y que el sólo consentimiento perfecciona la transferencia de la propiedad. Sin embargo, en vista a que se presenta un proceso de Mejor Derecho de Propiedad donde las partes en conflicto manifiestan detentar la propiedad de un mismo bien contando con supuestos títulos dominales, corresponde ir más allá de lo que implica el consentimiento como

perfección de la propiedad y proceder a analizar ambos títulos (del demandante y demandado). De esta manera, en esta última fase se aprecia que conforme lo han advertido las instancias de mérito del Asiento C0006 -que obra a fojas ciento veintiuno- se aprecia que la empresa demandante inscribió su propiedad en los Registros de Propiedad Inmueble el dos de febrero de dos mil doce. Por lo tanto, el derecho que detenta es oponible frente a terceros, por lo que esta causal material también deviene en desestimable”.

1.2.4.3. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

En el artículo 2013 del Código Civil está consagrado el principio de legitimación en la siguiente forma: *“EL contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su validez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.*

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”

Por virtud de la legitimación registral puede decirse que se atribuye al titular inscrito la facultad de disposición sobre el derecho. (...) Dicho con otras palabras, el titular registral es tratado siempre en el tráfico jurídico como un verdadero titular (Díez Picazo, 2011, p. 436).

Anota Álvarez Caperochipi (2017) La inscripción (en general, todo asiento) como apariencia de derecho sobre un inmueble, otorga, por sí mismo, un poder o posición jurídica preferente y ventajosa al titular registral. A ese poder o posición jurídica preferente y ventajosa se le llama legitimación registral. La legitimación significa el reconocimiento jurídico y social de la inscripción como portadora de un contenido que se presume verdadero y legítimo, y al que se otorga una eficacia inmediata provisional (a falta de prueba en contrario), por haber sido preconstituido con garantías en periodo no litigioso. La legitimación registral se funda en la propia publicidad de la inscripción – que todos pueden conocer, y nadie ha impugnado- del sistema de ordenación del registro por fincas; también en la exigencia de titulación pública, del control de la

legalidad de los títulos que acuden al registro por un funcionario especialmente calificado, y de la organización del tracto sucesivo (p. 363).

A decir de Huerta Ayala (2017), se debe tener en cuenta que el principio de legitimación es una presunción *juris tantum*, es decir la presunción de exactitud de los registros, puede ser destruida con la rectificación en mérito al título archivado o por un título modificatorio, pero también por el órgano jurisdiccional cuando declare su invalidez (p. 106).

Porque como bien aprecia Álvarez Caperochipi (2016) No todas las titularidades acceden al registro, puesto que la inscripción es voluntaria, y además las titularidades que acceden pueden resultar inexactas en cuanto al derecho inscrito, y en cuanto a la realidad de la finca inscrita, por problemas de identificación o tracto (p. 371).

Por consiguiente, se admite la prueba en contrario de la certeza y exactitud relativas, pudiéndose hacer valer en la demanda y contradicción las normas legales y los medios probatorios del derecho común (Amado, 2017, p.351)

Hay quienes sostienen que la legitimación registral del titular registral inviste al mismo según el Registro de un poder o facultad de disponer del derecho registrado, por estar legitimado para la disposición del derecho inscrito a su nombre, prescindiendo de si en la realidad jurídica extrarregistral es un no titular de tal derecho. Pero ello es inadmisibles, pues todo se reduce a una apariencia registral de titularidad, con todas sus consecuencias. (...)Por tanto, estar legitimado registralmente para disponer no equivale de ningún modo va estar facultado para hacerlo, y por ello puede sembrar confusionismo afirmar que el titular registral de un derecho tiene concedida o conferida la facultad de disponer de él, así como decir que tenga concentrado registralmente los poderes dispositivos del derecho inscrito a su nombre. Lo que ocurre es que para el mejor desenvolvimiento de las relaciones jurídicas y, por tanto, facilitar más el tráfico jurídico inmobiliario, la legitimación registral proporciona una prueba cómoda a la propiedad y la titularidad, con sus derivaciones, pues constituiría una grave complicación que el vendedor tuviera que demostrar y el comprador averiguar a fondo la titularidad real del derecho objeto de la adquisición. Para evitar esta grave complicación la ley se vale del dispositivo del Registro de la propiedad inmueble, mediante presumir que el derecho inscrito existe y que pertenece a su titular registral, con todas las consecuencias derivadas de ello, de suerte que

quien, confiado en el contenido del Registro, adquiera conforme establece el art. 34 de la ley, artículo 2014 en el caso peruano, será mantenida su adquisición. Esto podrá dar lugar a la ilusión de que tiene un poder dispositivo, mas no es así, ya que sólo tiene una posición, investidura o competencia registral que podrá ser aparente y en este caso servir para que el tercero adquiera en firme aunque el titular según el Registro no sea su titular real y aquél reúna las condiciones legales para aprovecharse de la fe pública registral. En este sentido puede hablarse de una legitimación registral de disponer por la que el titular registral da vida a una adquisición afectante a patrimonio ajeno y a favor de un tercero protegido por la fe pública registral, mas no de un propio poder o facultad de disponer (Roca Sastre, 1998, pp. 580.594).

A la cuestión ¿Cómo se deja sin efecto ahora un asiento registral? Amado Ramírez (2017), responde:

- a. Rectificación por las instancias registrales (inexactitud registral: errores materiales, de concepto, y de oficio).
- b. El órgano jurisdiccional declare su invalidez.
- c. El fuero arbitral mediante resolución o laudo firme declare la invalidez.
- d. En sede administrativa por suplantación de identidad o falsedad documentaria (oposición a la inscripción en trámite o cancelación del asiento registral).

En cuanto a su ámbito temporal de aplicación, la eficacia legitimatoria del asiento subsiste mientras no se declare judicialmente su invalidez (y se inscriba en el Registro) o se rectifique conforme a los procedimientos establecidos en los reglamentos registrales.(...)El principio de legitimación protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que éste tiene de ejercitar el contenido del derecho que el registro publicita (pp. 354-356).

Acerca de la carga de la prueba de la parte que niega la exactitud del registro, podemos apreciar los siguientes considerandos de la CAS. N° 5511-2017 LIMA: “DÉCIMO TERCERO: Que, esta Sala Suprema considera que no existe infracción de las normas denunciadas contenidas en los artículos 2013 y 2014 del Código Civil. En relación, al artículo 2013 antes mencionado, se debe señalar que si bien es cierto el principio de legitimación registral “implica el reconocimiento en favor del titular de la condición de verdadero dueño y poseedor del derecho inscrito y la imposición a todos

del deber de tenerle por tal, en todos los ámbitos; también es cierto que visto desde otro ángulo, quien niegue la “exactitud” del Registro deberá asumir la carga de la prueba, siendo que el titular registral goza de protección general liberándosele del onus probandi. En el presente caso, la parte demandada ha presentado abundante material probatorio que han sido descritos por el Ad quem, como son: 1) El documento denominado Constancia de Posesión de Lote, de fecha veintiuno de junio de mil novecientos ochenta y seis (fojas cuarenta y uno, Tomo 11), suscrito por Alejandro Celestino Santos Alanya y de Alejandro Chauca Huamán, en calidad de Presidente y de Secretario de la Cooperativa, respectivamente - quienes son socios de la cooperativa y que contaban con la representación de la Cooperativa -, donde se reconoce a la demandada como posecionaria del Lote N° 33, de la Manzana G, que se encuentra registrado en sus padrones bajo el N° 089, desde el diecinueve de octubre de mil novecientos ochenta y uno; 2) La lista de empadronamiento de los asociados de la Cooperativa (fojas ochenta y uno a noventa y tres, Tomo 12), en el que figura la demandada (fojas noventa). La inspección ocular llevada a cabo el veinte de enero de mil novecientos ochenta y nueve (fojas ochenta y siete a ochenta y nueve, tomo 11) dispuesta en el proceso penal sobre usurpación seguido ante el Vigésimo Tercer Juzgado Penal de Lima, con el Expediente número 1668-88, interpuesta por la demandada contra Eugenia Idifonzo Bentosilla, en el que se constata la posesión de la demandada; 3) La Sentencia, de fecha veintitrés de octubre de mil novecientos noventa y dos (fojas doscientos dieciséis a doscientos diecisiete, Tomo 11), emitido por el Juez del Vigésimo Tercer Juzgado Penal de Lima, recaído en el proceso penal sobre usurpación, con el Expediente número 1668-88, que condena a Eugenia Idifonzo Bentosilla como autora de la comisión del delito de usurpación, en agravio de la demandada, imponiéndole la pena de seis meses de prisión de la libertad, entre otros; 4) En el Tomo 11, obran las declaraciones juradas de autovalúo emitidos a nombre de la demandada de los años mil novecientos ochenta y cinco (PU) a fojas tres, de mil novecientos ochenta y seis (HR y PU) a fojas cinco a seis, de mil novecientos ochenta y siete (HR y PU) de fojas ocho a nueve y, de mil novecientos ochenta y ocho (HR y PU) de fojas once a doce; así como comprobantes de pago del impuesto predial de los años mil novecientos ochenta y cinco (fojas diecisiete), mil novecientos ochenta y seis (fojas cuatro), mil novecientos ochenta y siete (fojas siete) y mil novecientos ochenta y ocho (fojas diez); 5) El Acta de la Asamblea Extraordinaria del Consejo de Administración de la Cooperativa, del dos de abril de mil novecientos ochenta y siete

(fojas veinticuatro a veintiséis, Tomo 11) en el cual consta que Eugenia Idifonzo Bentosilla renunció a todo empadronamiento efectuado por el Asentamiento Humano “José Carlos Mariátegui” y reconoce que la demandada es la poseedora del inmueble; 6) La Resolución de Concejo número 106, de fecha veintitrés de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve (fojas ciento veintitrés a ciento veinticinco), que dispone la anulación de los títulos otorgados a las familias que se encontraban ocupando los lotes del Asentamiento Humano “José Carlos Mariátegui”, y, asimismo, establece que no se entregará ningún título de propiedad sobre los lotes en litigio judicial, entre los cuales se encuentra el de la demandada; entre otros. DÉCIMO CUARTO: En consecuencia se advierte que la Sala Superior ha aplicado el principio de la transmisión de la propiedad con el solo “consensus” para el caso de los bienes inmuebles (artículo 949 del Código Civil), en virtud del cual solo el consentimiento de las partes hace propietario al comprador; es decir, se expresa en su más lato grado la autonomía de la voluntad (hoy autonomía privada) pues es aquella posibilidad que tiene la persona como poder de autorregulación o autorreglamentación, de creación de preceptos privados de conducta para ejercer facultades y conformar relaciones jurídicas por la sola decisión del individuo, para ejercer derechos subjetivos o actuar a través de la idea del negocio jurídico. Entonces, como es evidente, queda al margen el sistema registral constitutivo de derechos al no acoger nuestro ordenamiento jurídico nacional civil el sistema del registro para establecer la necesidad de la inscripción de todos los actos que con ella se relacionan para la validez de ellos, sea entre las partes o frente a terceros.”

1.2.4.4. PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL

El artículo 2016 del Código Civil consagra el principio de prioridad registral: *“La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”*

El principio de prioridad es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al Registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior

Por virtud del principio de prioridad, cuando dos o más títulos referentes a una misma finca o derecho real limitado sobre ella, sean susceptibles de tener acceso al Registro, el que primeramente se presente a inscripción pasa a ocupar en éste el puesto correspondiente, sea con carácter excluyente o con carácter prelativo, siempre, naturalmente, que llegue a inscribirse en los libros de inscripciones (Roca Sastre, 2018, t. II, p. 1-2)

La Corte Suprema señala “9.1. El artículo 2016 consagra el principio de prioridad registral (*prior tempore potior iure*). La prioridad registral viene determinada por el momento de la presentación del título a la oficina del registro, momento que fija el rango registral. Los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación del título³⁴. 9.2.- También se dice que el citado artículo (artículo 2016 del CC) regula el principio de prioridad registral, según el cual los derechos que otorgan los Registros Públicos están determinados por la fecha de su inscripción. Debe entenderse; sin embargo, que dicha prioridad rige solo cuando se trata de confrontar dos derechos con posibilidad de concurrencia registral, lo que ocurriría si nos encontramos ante derechos de igual naturaleza³⁵. Por otro lado, se dice que el artículo 2016 del Código Civil regula el principio registral de prioridad en el rango, el mismo que se define como la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la presencia de los derechos que otorga el registro, recogiendo, la regla de “primero en el tiempo es mejor en el derecho” (*prior tempore potior iure*). 9.3.- Siendo así, es posible concluir que el artículo 2016 del Código Civil, recoge el denominado principio de prioridad en virtud del cual, el que inscribe primero su derecho tendrá preferencia en los derechos que otorga el registro; por lo tanto, frente a varios derechos que pudieran concurrir se debe acudir a una jerarquización entre ellos, esto, en función a la antigüedad de sus inscripciones” (CAS. N° 9706-2017 LIMA SUR, Noveno Considerando del Voto de los señores Jueces Supremos Walde Jauregui, Toledo Toribio y Sánchez Melgarejo).

En lo que respecta a la norma contenida en el “Artículo 2016.- Principio de prioridad La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”. “El dispositivo legal anotado concibe el principio de prioridad registral. Al respecto, cabe señalar que este principio prevé un orden de prelación o preferencia de los derechos que otorga el registro, esto es, lo que genera es un rango

entre inscripciones, atendiendo a la primacía de la inscripción en el tiempo, lo cual presupone inscripciones compatibles. Ello se advierte de la propia exposición de motivos del Código Civil, en tanto, en ella se señala que “este principio reconoce el principio de prioridad de rango, que es la que se produce respecto de derechos sucesivamente inscritos, con posibilidad de concurrencia registral. En este caso, los derechos no se excluyen pero si se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción” (CASACIÓN N° 17993-2015 AYACUCHO, Considerando Cuarto)

En opinión de MEJORADA CHAUCA, un presupuesto fundamental de la prioridad registral: todos deben estar en la misma condición y posibilidad de inscribir. Sólo así es justo premiar a quien lo hace primero. (...) Este principio solo opera al interior respecto de los actos que se inscriben en ella, pero no para los actos inscritos en otras partidas del mismo bien.(...) el propio texto del artículo 2016 indica que la prioridad en el tiempo de la inscripción genera “(...) preferencia de los derechos que otorga el registro”. Es decir, ni siquiera en su aplicación más pura la prioridad otorga preferencia respecto a cualquier derecho, sino solo sobre aquellos que otorga el Registro. Como la propiedad no es un derecho que otorgue el registro, la prioridad no define en sustancia quien es el propietario, ni siquiera cuando existe una sola partida. No olvidemos, repito, que en el Perú el registro no es constitutivo de los derechos reales, salvo en la hipoteca o cuando concurren situaciones excepcionales como la fe pública registral (art. 2014 del Código Civil) y la concurrencia de acreedores (art. 1135 del Código Civil) que igualmente suponen la existencia de una sola partida. Solo en estos casos de excepción, el Registro permite acceder a derechos especiales, pero siempre en el entendido que hay una sola partida (pp. 99-101).

Sin embargo, la Corte Suprema aplica este principio en la siguiente forma: “A efectos de dilucidar quién ostenta el mejor derecho de propiedad en el presente caso, ante la existencia de dos títulos contradictorios sobre un mismo inmueble y que a la vez se encuentran inscritos en registros públicos, corresponde aplicar los artículos 2012, 2016 y 2022 del Código Civil, conforme a los cuales; se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones; la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; y para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes tienen derechos reales sobre los mismos (como el de propiedad), es preciso que el derecho

que se opone esté inscrito con anterioridad de aquél a quien se opone, respectivamente (Casación N° 20230- 2015-San Martín).

1.2.4.5. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Artículo 2015 del Código Civil “Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”

Este es el mecanismo propio del llamado principio de tracto sucesivo o de continuidad registral, que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscritos una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculada

El principio de tracto sucesivo de orden, de vida regular registral que exige dicho concatenamiento en los asientos que en el pasado, presente y futuro concurren a formar el contenido del Registro, a través del cual giran los demás principios hipotecarios, y señaladamente los de fe pública y de legitimación registral (Roca Sastre, 1998, t. II, PP. 87-88).

En este sentido ambos autores, Roca Sastre y Díez Picazo, coinciden en que el principio de tracto sucesivo tiene un carácter formal, toda vez que afecta exclusivamente al funcionamiento del registro, ya que pertenece al proceso, forma o procedimiento de inscripción y se dirige al registrador.

Tal carácter formal del principio de tracto sucesivo obliga al registrador a verificar si quien efectúa el acto de disposición o de quien deriva el derecho aparece como titular registral del derecho, correspondiendo rechazar todo acto dispositivo que no provenga del titular inscrito (Amado Ramírez, 2017, pp. 383-384).

1.2.4.6. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

El artículo 2014 del Código Civil, señala: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”

“Por su parte, la Corte Suprema de la República ha considerado que la normatividad sustantiva, recoge el principio de fe pública registral cuyo fundamento radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial así como proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes que se hayan producido confiados en el contenido de los asientos registrales, en tal sentido la buena fe registral busca proteger la adquisición efectuada a título oneroso y de buena fe de quien aparece en el registro como titular registral contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se fundamente en causas no inscritas antes, debiendo señalarse en segundo lugar que la norma ut supra establece que la buena fe deberá reputarse a favor del tercerista en tanto no se demuestre de manera fehaciente e indubitable lo contrario, esto es, la buena fe se presume a favor del tercero mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro, situación que en doctrina se concibe como una presunción *iuris tantum*. 8.3.- En definitiva, el principio de buena fe pública registral, se ha convertido en una herramienta de mucha trascendencia para salvaguardar los intereses de aquellas personas que confiadas en la información que señala el registro adquieren derechos, no obstante, a que posteriormente tomaron conocimiento que el derecho de quien les transfirió fue anulado, rescindido, cancelado o resuelto, es decir, si se actuó de forma diligente, acudiendo al registro y adquiriendo un derecho según la información ahí consignada, es posible considerar que mantendrá su derecho independientemente de lo que pueda ocurrir con posterioridad, salvo prueba en contrario” (CAS. N° 9706-2017 LIMA SUR, Octavo Considerando del Voto de los señores Jueces Supremos Walde Jauregui, Toledo Toribio y Sánchez Melgarejo).

De acuerdo a la Exposición de Motivos Oficial del Libro IX del Código Civil (en adelante “La Exposición de Motivos”), este principio constituye en todo sistema registral “la médula central de su estructura y la expresión más clara de los alcances de la protección que el Registro brinda al tráfico patrimonial”.

Se parte de un supuesto de “conexión lineal” de relaciones jurídicas, tales como transferencias que se realizan y se inscriben en el Registro de manera sucesiva, donde el tercero adquirente resultará protegido por la confianza que deposita en la publicidad registral y el cumplimiento de determinados requisitos frente a supuestos patológicos extraregistrales que pudieran perjudicarlo por el efecto de arras de las nulidades (Aliaga Huaripata, 2010, t. X, P. 315).

En relación a la verificación del título archivado se tiene el siguiente pronunciamiento de la Corte Suprema: “En lo que respecta a los principios de publicidad y buena fe pública registral (artículos 2012 y 2014 del Código Civil), tenemos que la Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica el día trece de noviembre de dos mil tres, le compró a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, entre otras, las doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados (12 has con 0095 m²) conformadas por tres sub-lotes de tres hectáreas con dos mil veinticinco metros cuadrados (3 has con 2025 m²), dos hectáreas con cinco mil setenta metros cuadrados (2 has con 5070 m²) y seis hectáreas con tres mil metros cuadrados (6 has con 3000 m²) las cuales, como se dijo anteriormente, fueron inscritas a nombre de la Asociación el doce de julio de dos mil cuatro; no obstante, para esta Sala Suprema dicha compraventa no se encuentra revestida de buena fe, pues si bien la exigencia de revisar los títulos archivados se instauró de manera expresa y obligatoria a raíz de la modificatoria del artículo 2014 del Código Civil por mandato de la Ley N° 30313 publicada el veintiséis de marzo de dos mil quince, nada impedía que la aludida Asociación se encontrara en la obligación de verificar los títulos archivados en pro de seguridad jurídica, más aún si en el caso de autos la Asociación codemandada ya había tomado conocimiento de ciertas irregularidades en la propiedad de su transferente, esto es, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, ya que como lo ha manifestado en su propia contestación de demanda corriente de fojas cuatrocientos noventa y ocho a quinientos veinticuatro del expediente principal, conocía de la Resolución N° 073-2001/SBN del dieciséis de marzo de dos mil uno y por lo tanto de sus antecedentes. A ello, debemos agregar que por publicidad registral es asequible creer que conocía el Título Archivado N° 1912 que proviene desde el veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta y que forma parte de la Partida N° 07005521. Adicionalmente, no podemos obviar que a fojas veintidós del expediente principal corre el Asiento B00001 de la misma Partida N° 07005521, en el cual se especifica que con Resolución de Gerencia N° 362-2004-SUNARP-Z.R.N° IX/GR del dieciséis de abril de dos mil cuatro (debidamente anotada en el registro) se dispuso el inicio del procedimiento de cierre parcial de partidas por superposición con inscripciones incompatibles, entre ellas con la Partida N° 7005521 (Fojas doscientos cinco, Tomo 81 B), en otras palabras, existía una duplicidad de partidas en los Registros Públicos. 11.18.- Por lo tanto, valorando que el principio de publicidad implica una presunción que no admite prueba en contrario, es posible inferir que la Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica al momento en que

ingresa el título para la inscripción de la compra de doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados (12 has con 0095 m²) efectuada a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, esto es, el quince de junio de dos mil cuatro, según el asiento C00002 de la Partida N° 11295336 corriente a fojas cuarenta del expediente principal, ya conocía de la concurrencia de partidas registrales sobre un mismo bien inmueble; no obstante, igual continuó con el proceso de inscripción del área hoy materia de litis. Siendo así, bien hizo el Ad quem en dejar al descubierto el accionar malintencionado de la Asociación codemandada, por lo que no interpretó erróneamente los artículos 2012 y 2014 del Código Civil. Siendo así, estos extremos del recurso de casación también merecen ser desestimados. (CAS. N° 9706-2017 LIMA SUR, Undécimo Considerando del Voto de los señores Jueces Supremos Walde Jauregui, Toledo Toribio y Sánchez Melgarejo).

1.2.4.6.1 REQUISITOS PARA LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

- Debe tratarse de una adquisición derivada de titular registral, que en el registro aparece con facultades dispositivas.
- Ha de existir inexactitud registral no conocible por el tercero adquirente que afecta el derecho del titular registral transferente por causales de invalidez, ineficacia o falsedad: Se trata de un problema de publicidad registral, en razón a la “inexactitud registral” derivada de la discordancia entre la realidad registral y la extraregistral por causa de vicios en el derecho del transferente que no aparecen reflejadas en el Registro ni pueden ser conocidas por el tercero adquirente.
- El adquirente debe tener título válido y ser tercero respecto de las relaciones jurídicas anteriores afectadas por alguna patología. Para ser protegido el adquirente debe, además de tener un título válido, ser un “tercero” respecto de la relación jurídica afecta a patología o vicio en que participa su transferente, de lo contrario sería parte en la misma y se vería igualmente afectado
- La adquisición por el tercero debe ser de buena fe: El concepto de buena fe, de tipo psicológico puro del Derecho civil, aplicado al Derecho inmobiliario registral, debe entenderse con gran amplitud, ya que consiste en el desconocimiento de la inexactitud registral o de los vicios de que pueda adolecer la titularidad registrada del transferente o constituyente, según los casos, que positivamente provoca la creencia o confianza en la exactitud del Registro” (Roca Sastre, 1998, t. II, p. 417) Tener buena fe subjetiva,

esto es, desconocer la inexactitud del Registro; buena fe objetiva, esto es, que el Registro no consten las causas de la inexactitud (Huerta Ayala, 2017, p. 112). La Exposición de Motivos señala que la buena fe debe existir solo en el adquirente que se constituye en tercero registral (tercero adquirente), siendo indiferente en el caso del transferente. En efecto, “la circunstancia de que el transferente del derecho tenga buena o mala fe es absolutamente irrelevante para los efectos de impedir o permitir al adquirente constituirse en tercero registral”. La Exposición de Motivos sostiene que, si bien estará presente al momento de la celebración del contrato, deberá subsistir hasta su inscripción, “por cuanto todos los requisitos para el funcionamiento del principio (...) deben ser concurrentes en el tiempo”, agregando que “antes no tiene sentido referirse a la buena fe desde que todavía no es tercero del registro por cuanto no ha inscrito su derecho.” La buena fe es un presupuesto de la protección registral, dado que el tercero resulta protegido en la medida en que ha contratado confiando en el Registro. La protección registrales una protección a la fe pública registral y esta fe es confianza en que la titularidad que el Registro publica es la verdadera titularidad. Un contratante o un adquirente que son conocedores de la inexactitud del Registro no merecen una especial protección. Si son conocedores de la discordancia entre el Registro y la realidad jurídica y son además conocedores de esta última, es esta última la que debe valer para ellos. (Díez Picazo, 2011, p. 457)

No le falta razón a Amado Ramírez (2017) cuando sostiene que los reales terceros, para estar protegidos, deben ignorar el vicio presente en los títulos de quien transfiere. Si los adquirentes fuesen cómplices del delito tendrían mala fe y obviamente no estarían a salvo.

Tanto el artículo 2014 del Código Civil como las normas más recientes sobre oposición y cancelación al registro de actos fraudulentos (Ley N° 30313) protegen al tercero de buena fe. Esto significa que el adquirente creía que estaba contratando con el verdadero dueño. Esta creencia se configura por las circunstancias del tiempo y lugar en las que se celebra el negocio (artículo 907 del Código Civil). No basta la mirada al Registro de Predios y a los títulos u otros documentos que el enajenante pone a disposición, es necesario verificar la posesión.

La posesión es un derecho que se configura por comportamientos que se aprecian en el mismo bien y que avisan sobre alguna titularidad en ejercicio (artículo 896 del Código Civil). El derecho de posesión se sustenta en que si alguien está en control de un predio es porque usualmente tiene derecho sobre él. Por esta razón, la

posesión genera la presunción de propiedad a favor del ocupante artículo 912 del Código Civil).

En tal sentido, si el fraude se comete sobre inmuebles que están poseídos por sus verdaderos dueños o por poseedores legítimos, difícilmente el tercero adquirente podrá alegar que tenía buena fe, ya que una diligencia mínima lo obligaba a investigar la posesión y ahí se habrá dado cuenta que el ofertante (seguramente un delincuente) no está en control material del predio y que no guarda relación alguna con el tenedor.

El interesado en adquirir el bien tendría que haber preguntado al poseedor: ¿Quién es usted y qué vínculo tiene con el vendedor? Sin estas preguntas, o sin respuestas satisfactorias, difícilmente se podría decir que hay buena fe. El poder de la posesión es tal que no requiere inscripción para romper la buena fe del adquirente, ni siquiera requiere expresarse en documento alguno. Basta que del mismo predio se observe la presencia de alguien distinto al enajenante, o que no guarde relación con éste para que el tercero pierda amparo y la propiedad permanezca en su lugar (pp. 378-379).

Al respecto la Corte Suprema ha emitido el siguiente pronunciamiento: “(..), la presunción de la buena fe del comprador y su derecho adquirido no resulta oponible al demandante, por cuanto a la fecha de la compraventa objeto de nulidad, los predios y lotes ya habían sido transferidos y ocupados por quienes hoy son los demandantes, por tanto, no basta alegar que se compró de quien era titular registral para oponer el principio invocado (buena fe subjetiva), en tanto existen otros aspectos que recaen en el comportamiento del comprador, como es verificar el estado del bien al momento de la compra, si existió la transferencia del mismo (buena fe objetiva) (CAS. N°2383-2017 LIMA Sexto Considerando).

- La adquisición por el tercero debe ser a título oneroso.
- Inscripción del acto adquisitivo del tercero.

1.2.4.6.2. ADQUISICIÓN A *NON DOMINO*

Afirma Roca Sastre (1998) que adquirirá a “non domino” el tercero cuando lo verifique de un titular registral que carezca totalmente de derecho sobre la finca o derecho real limitado adquirido, sea porque la anterior inscripción del transferente se practicó por error equivocando el Registro los nombres del mismo; o por haber el transmitente dejado de ser titular registral por efecto de una enajenación, sin que el adquirente

inscribiera su título; o por cuanto ya se había extinguido por nulidad, resolución, rescisión, revocación, caducidad, renuncia, liberación, expropiación, confiscación, etc. (t. II, p. 455).

Señala con acierto Mendoza del Maestro (2014). En términos generales, la adquisición *a non dominon* puede entender como aquel acto de atribución patrimonial de un objeto por parte de un sujeto que no es titular del derecho, cuyo derecho de transferir en realidad no existe (pp. 256-257).

1.2.5. PREVALENCIA DEL TITULAR REGISTRAL EN LAS CASACIONES

En las casaciones que se mostrarán a continuación la Corte Suprema reafirma la prevalencia del titular registral en los siguientes casos:

– CAS. N° 2660-2016 TUMBES

Décimo Noveno.- Respecto a lo segundo, es necesario tener en cuenta que las instancias de mérito han dado prioridad al título de propiedad correspondiente al actor, por encima del título invocado por los ahora recurrentes, por una razón específica: Porque, aun cuando ambos están inscritos en los Registros Públicos, aquél tiene prioridad en el tiempo frente a este último y, por tanto, debe ser preferido, en atención a lo previsto en el artículo 2016 del Código Civil. Vigésimo.- En efecto, independientemente de la buena fe con la que podrían haber actuado tanto el actor como los ahora emplazados al momento de celebrar los actos a través de los cuales buscaban adquirir el derecho de propiedad sobre el bien inmueble que es objeto de debate, asunto que no ha sido objeto de debate y, menos aún, de determinación en el presente caso, lo cierto es que el artículo 2016 del Código Civil establece que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro y, en consecuencia, aun teniéndose por legítimos los actos a través de los cuales se han obtenido dos títulos, la naturaleza del registro exige que se reconozca prioridad a aquél que fue inscrito Primero. Vigésimo Primero.- En este orden de ideas, la alusión que realiza el demandante del artículo 2014 del Código Civil resulta impertinente, dado que la prioridad atribuida en el presente caso al derecho del actor frente al de los recurrentes no se ha determinado en función a la buena o mala fe que hubieran tenido las partes al momento de adquirir, sino a la prioridad temporal que corresponde a cada uno de los títulos. Razón por la cual debe desestimarse también este extremo del recurso de casación.

– **CAS. N° 5421-2015 AREQUIPA**

SUMILLA: En el caso de autos, los derechos de propiedad de la parte demandante y de la parte demandada se encuentran inscritos, por lo que en aplicación de los principios de prioridad y de oponibilidad registral, se puede concluir que el derecho que prevalece es el de la parte demandante, pues este fue inscrito el tres de setiembre de mil novecientos noventa, mientras que el derecho de la parte demandada fue inscrito el veintisiete de febrero de mil novecientos noventa y ocho. Lima, dieciocho de abril de dos mil diecisiete.

SÉPTIMO: SOLUCIÓN DEL CASO EN CONCRETO 7.1.- En primer orden, no podemos pasar por alto lo expuesto por esta Sala Suprema en la Casación N° 9826-2012-Arequipa, esto es, que la Sala Superior, en un primer momento, sostuvo que el caso no debe ser resuelto a la luz del principio de prioridad previsto en el artículo 2016 del Código Civil, sino en virtud a los antecedentes extra registrales presentados por cada una de las partes para justificar el tracto sucesivo del cual se deriva su derecho; sin embargo, el Colegiado Superior no explicó en sus fundamentos cuál es la norma o normas jurídicas específicas en las cuales se sustenta el aludido criterio empleado para determinar la prioridad entre dos derechos inscritos en los Registros Públicos. Concluye que, la Sala Superior no ha descrito con precisión y claridad cuál es el sustento jurídico que le faculta inaplicar al presente caso lo prescrito por los artículos 2022 y 2016 del Código Civil, y resolver el conflicto al margen de los principios registrales o como si se tratara de una controversia sobre un bien no inscrito, limitándose a señalar que ello se debe al reconocimiento constitucional con que cuenta el derecho de propiedad, pero sin explicar cómo así este reconocimiento haría inaplicables las normas registrales.

– **CAS. N° 1130-2018 LIMA**

Quinto.- La recurrente en su recurso denuncia la siguiente causal: Infracción normativa material de los artículos 923 del Código Civil y 70 de la Constitución Política del Estado. Señala que, se afecta su derecho al no tener en cuenta que el documento privado, que reconoce como propietaria del bien inmueble ubicado en el Jirón General José Manuel Medina número 252 de la Urbanización San Miguelito del Distrito de San Miguel – Lima, no ha sido materia de tacha y menos de impugnación por parte de los

accionantes, por cuanto dicho instrumento debió causar certeza plena al colegiado a efectos de declarar infundada la demanda. (...)

Noveno.- Resolviendo la denuncia descrita en el quinto considerando de la presente resolución debe anotarse que la misma no puede prosperar habida cuenta que incumple con los requisitos para su propósito. La Sala Superior, haciendo una correcta interpretación de la norma aplicó debidamente los alcances regulados por el artículo 923 del Código Civil, concluyendo que la demanda debe ampararse al haberse acreditado los elementos constitutivos que regula la figura de reivindicación. Pues, el título sobre el cual la demandada, sustenta su derecho de propiedad respecto del inmueble sub litis, es un documento privado que carece de fecha cierta, que no se llegó a formalizar, menos se llegó a inscribir a los Registros Públicos; el mismo que también resulta insuficiente para oponerse al título de propiedad que ampara el derecho de propiedad de los actores, que es de carácter preferente, dado que el título del demandante se encuentra inscrito en los Registros Públicos, gozando de oponibilidad y preferencia conforme a los artículos 2016 y 2022 del Código Civil.

– **CAS. N° 9706-2017 LIMA SUR**

(...) debe tenerse presente que el proceso de Mejor Derecho de Propiedad, conocido también como Acción Declarativa de Dominio, está orientada a que se declare en sede judicial si quien acciona la demanda es el preferente o verdadero titular del derecho de dominio respecto de un determinado bien inmueble, a diferencia de la parte demandada quien ilegalmente se atribuye la propiedad de un mismo bien o niega el derecho de a quien realmente le corresponde tal; por ello, se puede concluir que la parte demandante no cuenta con título de propiedad ni derecho inscrito que permita establecer un derecho preferente, más aun, el hecho que en el presente caso exista una cesión de derechos²⁰ efectuada por los representantes de San Fernando Pachacamac Reusche a favor de los accionantes, no es suficiente para demostrar un mejor derecho de propiedad respecto del área materia del recurso de casación; en consecuencia, si los actores no tienen derecho de propiedad vigente inscrito sobre el área de terreno materia de litis; tampoco tienen la potestad de oponerse frente al derecho real inscrito que detentan los demandados, por lo que no se cumple con los presupuestos fijados en el artículo 2022 del Código Civil.

1.2.6. EXIGENCIA DE BUENA FE POR PARTE DEL TITULAR REGISTRAL QUE PRETENDE Oponer su DERECHO DE PROPIEDAD

El Registro es un instrumento técnico de publicidad, que nace para divulgar los derechos oponibles, para que éstos sean eficaces frente a todos, sin engaño, ni sorpresa para nadie. Para que se sacrifique el derecho válido de un titular, en beneficio de otro titular, que en principio carecía de preferencia, parece necesario que el beneficiario sea persona honesta y no fraudulenta no aprovechaba (Díez Picazo, 2011, p. 473).

La buena fe es la creencia racional y fundada en que el vendedor es legítimo titular de lo que transmite, y se deriva del desconocimiento por el adquirente de la realidad extratabular (Álvarez Caperochipi, 2016, p. 444).

En Arequipa, el 12 de noviembre de 2018 se llevó a cabo el pleno jurisdiccional en materia civil donde uno de los cinco temas fue: La buena fe en la oponibilidad de derechos reales previstos en el artículo 2022° del Código Civil: Para resolver el conflicto, ¿es necesario para que prevalezca el derecho real del titular inscrito que tenga buena fe?, si este requisito no está previsto en el mencionado artículo. La primera ponencia sostuvo que para la oponibilidad del derecho real inscrito, no basta tener el derecho real inscrito para prevalecer sobre el otro derecho no inscrito, sino que debe analizarse si el titular inscrito actuó la buena fe cuando éste ha sido cuestionada; esta fue la que finalmente se adoptó por mayoría. La segunda ponencia señaló que solo se requiere que el derecho real haya sido primeramente inscrito.

La Corte Suprema con relación a la buena fe en plausibles casaciones, en casos donde se detectó títulos inscritos de origen fraudulento, posesión contraria al del transferente del titular registral, relación de parentesco, y el deber de los jueces de pronunciarse sobre la mala fe del titular registral. :

– CAS. N° 2825-2017 LIMA SUR

“Décimo Sétimo: Este Supremo Colegiado, debe de mencionar con relación a la buena fe, que es menester que quien adquiere un bien por la publicidad del registro debe tener una conducta diligente al momento de la adquisición, imponiéndosele deberes elementales de verificación e información, de tal suerte que no basta la sola invocación de la publicidad registral, sino que además se encuentra obligado a realizar una actuación conforme a los cánones mínimos de honestidad en la adquisición (buena fe – diligencia)⁷ . En esta misma línea se ha dicho que “la sola denominación de buena fe ya la diferencia valorativamente de la simple ignorancia, y la envuelve en un ámbito de

moral que la configura en forma decisiva. Una buena fe sin diligencia tiene más de censurable ignorancia que de buena fe protegible. De igual modo, repárese en que el Registro es una verdad formal que no agota la realidad jurídica, y si ésta se muestra accesible, por lo menos generando el estado de duda suficiente para reaccionar, entonces no existe razón alguna para que el hombre recto y prudente no deba avanzar hasta saldar la duda y obtener el conocimiento efectivo de la realidad, sin pretender cobijarse en el manto de la buena fe cuando estuvo a su alcance la realidad”⁸. Por otro lado, para reconocer la eficacia de la publicidad registral frente al tercero no bastaría con la condición de tercero adquirente a título oneroso con buena fe (esto es, desconociendo la falta de real titularidad del transmitente), sino que haría falta una buena fe activa, en virtud de la cual el tercero haya agotado los medios ordinarios de investigación de la titularidad del transmitente y la verosimilitud de una realidad objetiva, que impida la utilización del registro como instrumento defraudatorio⁹; la buena fe no se limita a una buena fe creencia, sino que exige una buena fe diligencia; en tal sentido, la buena fe implica la creencia racional y fundada por parte del tercero de que quien le transfiere el derecho es legítimo titular del mismo. Del mismo modo, conforme aparece en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, “La buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. En otros términos, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen en el registro, ellas deben ser además desconocidas por quien pretende ampararse en el principio estudiado”¹⁰. Décimo Octavo: Estando a lo expuesto en el considerando que antecede, cabe precisar que el sentido común establece como regla de conducta coincidentemente con nuestra realidad socioeconómica que cuando vamos adquirir la propiedad de un inmueble haciendo realidad el “sueño de la casa propia”, obramos con un mínimo de diligencia, esto es que en forma simultánea al derecho de propiedad tengamos también el derecho de poseer el mismo inmueble; es decir, disfrutar físicamente de manera inmediata en su total acepción, del predio adquirido; lo que implica verificar mínimamente y en forma previa la situación actual del predio a adquirir; mucho más si en el presente caso, la codemandada Edita Rodas Montenegro ha manifestado que conoce “los problemas familiares” existentes entre el demandante y el codemandado Hipólito Luna Castañeda; y estos hechos o circunstancias deben ser analizadas a la luz de la buena fe que exigen las normas registrales (artículos 2012, 2013 y 2014 del Código Civil) para gozar de su manto de protección. Siendo ello así, el

A quo deberá analizar si en la adquisición de la propiedad por parte de la codemandada Edita Rodas Montenegro ha sido diligente y si ha estado en la posibilidad de poder haber conocido la realidad extra registral del bien sub litis.

– **CAS. N° 2171-2016 AREQUIPA**

“**CUARTO.- (...)** 2. Conforme lo prescribe el artículo 2022 del código civil “para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito contra anterioridad al de aquel a quien se opone”. Sin embargo, tal norma debe aplicarse atendiendo a las reglas de la buena fe y a los signos de reconocibilidad de la propiedad no inscrita en tablas, pues de no ser así se incentivaría el tráfico comercial de adquirentes dolosos. Ello, además, es compatible con lo expuesto en el artículo 2014 del código civil, en cuanto se tutela al tercero que adquiere de buena fe, y con las normas propias de todo contrato y la cláusula implícita de buena fe que debe regular todo comportamiento. **3.** En tal sentido, se aprecia no solo que la venta a favor de la demandante fue primera (dos de julio de mil novecientos noventa y ocho contra la adquisición de la demandada de fecha seis de agosto de mil novecientos noventa y ocho), sino que además: (i) ACICOR tenía pleno conocimiento que había transferido el bien a la demandante. (ii) La adquisición realizada por dicha empresa a los hermanos Gómez Cornejo tenía como objetivo transferir tiendas, conforme se desprende de la cláusula segunda de la Escritura Pública de fecha catorce de diciembre de mil novecientos noventa y cinco (folios seis); (iii) Los hermanos Gómez Cornejo tenían conocimiento que sobre el área adquirida por ACICOR se estaba construyendo un Centro Comercial, tal como se advierte de la cláusula tercera de la Escritura Pública de fecha seis de agosto de mil novecientos noventa y ocho y de la copia de la Asamblea General Extraordinaria de ACICOR de fecha quince de julio de mil novecientos noventa y ocho (fojas trescientos cuarenta y siete reverso) que expresamente señala que la familia Gómez Cornejo: “se compromete con la asociación a lo siguiente: (...) reconocer y respetar la ubicación que actualmente tienen los asociados, en cuanto al área queda sujeta al proyecto (...) del mismo modo se compromete a respetar a los terceros compradores”. (iiii) Por consiguiente, al momento de efectuarse la resolución de contrato que permitió que los referidos hermanos Gómez Cornejo readquirieran la propiedad, se les informó a estos la venta de las tiendas. **4.** En tal sentido, ni ACICOR, que había celebrado la transferencia a favor de la demandante, ni los hermanos Gómez Cornejo pueden oponer

la inscripción registral que poseen a la demandante, pues su obrar ha sido doloso. **5.** En cuanto a los demandados Guillermo Segundo Mancilla Villanueva y Zoila Felipa Alvarado Paredes, como a su sucesor procesal Asociación Mall Plaza Center Arequipa, debe decirse que la revisión de los documentos registrales les debió dar información sobre cuál era la situación jurídica por la que la demandante tenía el bien (Tienda 110 D), tal como se ha indicado en los párrafos precedentes, más aún dada la posesión existente por parte de la demandante y que en el caso de la Asociación Mall Plaza Center Arequipa compró a sabiendas de los procesos judiciales existentes. Hay aquí también infracción a las reglas de la buena fe, que hacen inoponible el artículo 2022 del código civil a la demandante. **QUINTO.-** Estando a lo expuesto, y siendo que en las demandas de mejor derecho de propiedad (en realidad, acción declarativa de dominio), lo que se hace es compulsar los títulos de propiedad existentes a fin de eliminar una incertidumbre jurídica, este Tribunal Supremo estima que en el presente caso la inexistencia de buena fe impide que pueda aplicarse el artículo 2022 del código civil, por lo que ha de estarse a la primera compra efectuada y reconocible dado que, conforme el artículo 949 del código civil, la sola obligación de enajenar hace al comprador propietario del bien. En consecuencia, debe declararse fundado el recurso de casación y ampararse la demanda.”

– **CAS. N° 1640-2017 LIMA NORTE**

SÉTIMO.- Asimismo, respecto a la infracción denunciada en el punto iii), es de señalarse que contrario a lo que señala la recurrente, no se observa que el Ad quem haya interpretado indebidamente el artículo 2022 del Código Civil, y ello en la medida que ha excluido la aplicación de la citada norma al presente caso, en atención a haberse determinado que la recurrente no ha obrado de buena fe, al ser conocedora de la inexactitud del registro; por lo tanto, no podría ampararse en la norma en mención, puesto que la buena fe, como principio rector del sistema jurídico, se encuentra como condición inherente en las normas de protección o preferencia que brinda el Registro. Así lo ha señalado expresamente la Sala Superior en el fundamento 4.14 de la sentencia de vista impugnada: “Al carecer de buena fe, la demandada no puede oponer su derecho inscrito a los demandantes, de modo que no puede ampararse en lo prescrito por el artículo 2022 del Código Civil. En ese sentido, dado que no existe norma positiva que resuelva este supuesto de hecho, corresponde, en aplicación del artículo VIII del Título Preliminar, aplicar los principios generales del derecho; en particular, el

principio de buena fe, por el cual el ordenamiento jurídico solo debe proteger a los sujetos que obren de buena fe, y el principio de primer derecho es el mejor derecho. (...)”. Por lo tanto, tampoco se advierte la infracción denunciada en el punto iii), correspondiendo desestimarse.

1.2.6.1. TÍTULO INSCRITO DE ORIGEN FRAUDULENTO

Ciertamente los títulos inscritos en el registro público pueden tener un origen fraudulento, así lo detecto la Corte Suprema en el siguiente caso:

– CASACIÓN N° 95-2016 LIMA

7. En el presente caso, tal como se ha indicado en los antecedentes de esta resolución, el presente proceso ha sido promovido con motivo de la demanda interpuesta a fojas cuarenta y ocho por Mariella Beatriz García-Blasquez Bendezu y Oswaldo Nicolás Teves Enciso, con el propósito de obtener la reivindicación de los lotes de terreno Nos. 06 y 07 de la manzana 118, con frente a la calle Manuel Atanasio Fuentes, Urbanización Chacarilla Santa Cruz, distrito de San Isidro, alegando ser los actuales propietarios de dichos bienes, con derecho inscrito en las partidas Nos. 47040272 y N° 47040280 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. 8. La parte demandada, sin embargo, se ha opuesto a este petitorio alegando, entre otros argumentos, que la titularidad que actualmente ostentan los demandantes sobre los lotes de terreno N° 06 y 07 de la manzana 118, con frente a la calle Manuel Atanasio Fuentes ha sido obtenida de forma irregular, a través de una serie de actos ilícitos realizados en contubernio con terceras personas para apoderarse de ellos, sirviéndose del sistema registral. Argumento que ha sido sostenido consistentemente a lo largo del proceso: - En su escrito de contestación, los demandados cuestionaron el origen (tracto sucesivo) del derecho de propiedad de los accionantes, indicando que el proceso de prescripción adquisitiva notarial que constituye el antecedente más remoto (seguido por Emeterio Teves Díaz) es objeto de un proceso judicial de nulidad de acto jurídico en el que se ha impugnado su validez. - Este mismo argumento ha sido desarrollado como fundamento central del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primera instancia. Incluso, en esa ocasión la parte emplazada expuso con mayor detalle las razones por las cuales considera que el origen de la titularidad registral que actualmente ostentan los demandantes sobre los lotes de terreno N° 06 y 07 es de carácter fraudulento, explicando que para obtener

la titularidad registral de éstos se sirvieron de un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio tramitado irregularmente en una notaría de Lima; y, que luego, de una serie de transferencias concertadas con terceras personas finalmente los bienes han terminado bajo la propiedad formal de la abogada, los hijos y la esposa del inicial usucapiente. - Además, es necesario apuntar que para fundamentar este argumento de defensa la parte emplazada ha acompañado a los autos una copiosa prueba documental que, a su criterio, resulta adecuada para probar su dicho. 9. A partir de estas consideraciones, puede desprenderse que (i) el argumento referido al origen fraudulento de la titularidad registral que ostentan los demandantes sobre los bienes sub litis no constituye en modo alguno una alegación irrelevante o contingente dentro del contradictorio, sino más bien una que ha tomado un lugar central en el ejercicio de su derecho de defensa, pues ha sido invocado reiterada y consistentemente a lo largo de diferentes actos procesales (ii) no se trata tampoco de un argumento invocado en términos genéricos o carentes de fundamento, sino de uno que ha sido sustentado a través de diversos medios probatorios que exigen que el órgano jurisdiccional examine si en realidad existen razones para concluir que la titularidad registral ostentada actualmente por los actores ha sido producto de una serie de actos concertados con el propósito de acceder ilícitamente a la propiedad del bien sub litis. 10. No obstante, a pesar que la argumentación antes descrita ha sido esgrimida como parte sustancial de la defensa de la parte emplazada y, por tanto, constituye un elemento esencial del contradictorio, este asunto no ha merecido una absolución adecuada en las sentencias dictadas por las instancias de mérito, pues: (i) La sentencia de primera no se ha pronunciado siquiera sobre tal cuestionamiento, limitándose únicamente a sustentar su decisión en la titularidad registral que ostentan los demandantes. (ii) La sentencia de vista tampoco absuelve en forma adecuada dicho argumento, pues solo señala que en los procesos judiciales a los cuales hacen alusión los demandantes no se han cuestionado directamente los contratos de compraventa a través de los cuales los actores han accedido a la propiedad de los bienes sub litis y que, en todo caso, dichos procesos no han generado todavía cosa juzgada, pero sin examinar si los actos fraudulentos antes descritos en realidad ocurrieron o no. 11. Siendo ello así, puede concluirse que las sentencias dictadas por los órganos jurisdiccionales de instancia carecen de una adecuada justificación, puesto que su fundamentación no guarda adecuada correspondencia con los argumentos esenciales esgrimidos por las

partes dentro del proceso, al haber evadido el análisis de uno de ellos, a pesar de tratarse de un argumento esencial para la solución de la controversia. Razón por la cual, se advierte la existencia de una infracción al derecho al debido proceso, en su vertiente de derecho a la motivación y, por tanto, corresponde amparar el recurso de casación por la denuncia de infracción normativa del artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política; careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre las denuncias procesales restantes. 12. Conviene, además, hacer mención en este punto a que, por escrito presentado el trece de junio de dos mil dieciséis, se ha puesto en conocimiento de este Supremo Tribunal el tenor de la resolución dictada el dieciocho de mayo de dos mil dieciséis por el Octavo Juzgado Penal de Lima, en el proceso judicial sobre lavado de activos N° 00059-2016. En esta resolución, dictada en el marco de las investigaciones penales tramitadas contra la conocida organización delictiva liderada por Rodolfo Orellana, se ha determinado que existen razones para considerar que uno de los bienes involucrados en esta controversia (lote N° 06) fue adquirido por la codemandante Mariela García- Blasquez Bendezu dentro de las actividades ilícitas desarrolladas por dicha organización delictiva y que, incluso, este bien ha sido incautado. Razón por la cual corresponde ordenar que una copia de este escrito sea incorporada al expediente principal con esta resolución, a efectos de que sea tomada debidamente en consideración por las instancias de mérito.

1.2.6.2. POSESIÓN CONTRARIA

Como bien sostiene Álvarez Caperochipi la realidad extratabular de la buena fe tiene al menos tres componentes la capacidad del disponente, la validez del título y la situación posesoria de la finca. Algunos consideran título y posesión como elementos inseparables y refieren la realidad extratabular a la creencia en la titularidad del transmitente, que se interpreta indisolublemente unida y en relación al conocimiento de la realidad posesoria de la finca.

A mi entender, la eficacia de la publicidad no se puede predicar cuando hay una situación posesoria consolidada, porque la protección del tercero hipotecario no puede confrontarse a la publicidad de la tierra misma, y al tercero que va a ser protegido se le debe exigir un plus de diligencia más allá de la buena fe que se presume (pp. 448-452).

Así también la Corte Suprema ha considerado que se debe actuar con la diligencia de verificar la posesión del bien que se pretende adquirir como evidencia de haber actuado de buena fe.

– **CAS. N° 1337-2016 LAMBAYEQUE**

4.13. Que, además, está el hecho que la norma acotada le exigía a la demandante una conducta adecuada ya que estaba adquiriendo un bien con relevancia económica importante para sus interés; no se trata solamente que haya verificado que su vendedora Hilda Coello Ynope tenía derecho para vender el bien conforme a la información del registro, sino que además, tratándose de un derecho que tiene entidad constitucional como es la propiedad, debía verificar la posesión del mismo, si éste no se encontraba en manos de terceros y que una vez adquirido, su posesión le haya sido transmitida de su transferente; razones por las cuales, la accionante no ha podido disipar los argumentos probados por la parte demandada.

– **CAS. N° 2919-2016 LIMA**

Sexto.- Que esta pretensión ha sido resuelta por las instancias mediante sentencias que aplican el artículo 1135 de nuestro Código Civil, norma cuya aplicación ha sido cuestionada por la parte demandante, habiéndose alegado agravio en el recurso de casación. Del texto de esta norma, se advierte que ha sido aplicado el primer supuesto, esto es, el extremo que prescribe que tratándose de un bien inmueble si 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. Por tanto para aplicar el efecto jurídico reconocido por esta norma se exige que en el proceso pertinente se debata y someta a prueba, como presupuestos fácticos: primer presupuesto, que el sujeto haya actuado de buena fe; Segundo presupuesto, que existan varios acreedores a quienes el mismo deudor se haya obligado a reconocer la propiedad; tercer supuesto que el acreedor tenga título inscrito primeramente, (no necesariamente en ese orden), siendo dichos presupuestos concurrentes. Sétimo.- Es pertinente acotar que en nuestro país la inscripción registral no es constitutiva de derechos sino declarativa; en ese sentido, el derecho de propiedad no solo se reconoce a través de lo que publicita registros, sino también existen otras formas de reconocibilidad de necesario análisis, ya que muchas veces la información que los asientos registrales contienen difieren de lo que en la vía de los hechos sucede. Es ya

un hecho aceptado en nuestro medio jurídico que la posesión aunado a otros requisitos como el paso del tiempo pueden vencer al registro, así tenemos que “la posibilidad de cancelar o anular una inscripción, no invalida el sistema registral, ni tampoco lo vuelve inútil, como parecieran creer algunos autores. Admitir la prescripción contra tabulas no puede llevarnos a concluir que ello debilita seriamente al registro”¹.

Octavo.- Así las cosas, en el presente caso existen dos partes que refieren ostentar derecho de propiedad sobre un mismo bien: la primera de ellas no tiene derecho inscrito en el registro pertinente; la segunda, sí. Una aplicación parcial del artículo 1135 del Código Civil derivaría a que se analice solo este primer extremo de la norma, desentendiéndose de la parte del dispositivo que exige también la existencia de buena fe por parte del acreedor al que se ha de preferir. Entonces cabe preguntarse ¿el hecho que otra persona posea el bien quiebra la buena fe del Segundo comprador?, ¿no es la posesión un medio de dar a conocer un derecho de propiedad? Noveno.- La posesión² es el control voluntario y autónomo de un bien; sus elementos componentes son: el control que se ejerce sobre el bien, la autonomía con la que se ejerce, su constitución mediante acto de voluntad y la permanencia. Además, la posesión puede ser la expresión del ejercicio de un derecho real, tales como la propiedad, el usufructo³ u otros, es decir al igual que el registro es una forma de exteriorizar un derecho, de hacerlo público. Décimo.- De otro lado, es evidente que en nuestro país, en la mayoría de los casos, la transmisión de la propiedad no se publicita en los registros, por lo que la posesión es la forma en que se comunica a un Tercero quien ostenta el derecho de propietario. Ello supone, en principio, que, por lo general, quien vende un bien debe poder luego entregarlo, dado que se supone ejerce todos los atributos de la propiedad, y, luego, que resulta lógico y como proceder común de una persona que realiza una fuerte inversión dineraria para la adquisición de un bien, realizar una verificación in situ del inmueble que compra, a fin de ver si lo que obtiene vale lo que paga, si las construcciones que existen están en buen estado, si el inmueble se encuentra ocupado y, en su caso, a qué se debe tal ocupación. Tal diligencia le permitirá verificar si la realidad que publicita el Registro concuerda con la de los hechos; asumir una conducta contraria supondría un total desinterés que se podría traducir en una forma de despojar de la propiedad a quien en efecto podría ser el verdadero propietario. Décimo Primero.- En ese sentido, resulta indispensable que la Sala Superior analice si la posesión que la demandante ejerce, rompe o no la buena fe que necesita la demandada, no limitándose solo a lo que el Registro publicita, ya que, como se ha indicado, tanto

la posesión como el registro son medios de publicidad del derecho de propiedad, las misma que deben ir de la mano para evitar posibles despojos ilegales. Décimo Segundo.- En el caso concreto, las instancias de mérito, sobre todo la segunda instancia, al resolver la apelación no ha absuelto todos los agravios alegados por la parte demandante que interpuso el recurso de apelación, limitándose a afirmar textualmente “La parte demandante sostiene que la demandada habría adquirido el dominio del inmueble sub materia de mala fe, como sostiene la parte apelante, pues aquel que alega un hecho tiene que probarlo conforme lo prevé el artículo 196 del Código Procesal Civil; razón por la cual debe declararse que le corresponde el mejor derecho a la propiedad del bien materia de litis a la demandada, por cuanto el derecho inscrito tiene plenos efectos jurídicos (...)”, lo cual se califica como motivación aparente, toda vez que se denota que las instancias de mérito han emitido sendas sentencias sin analizar hechos trascendentes afirmados por la parte demandante, como son: 1. La circunstancia de venir poseyendo el lote de terreno desde que se le adjudicara en el año mil novecientos ochenta y ocho. 2. Que sobre dicho lote de terreno el demandante y su cónyuge han construido su vivienda. 3. La afirmación de que la demandada adquirió en adjudicación el mismo lote de terreno a sabiendas de que estaba ocupado por la demandante. 4. Que la cooperativa con la nueva denominación ha extendido al demandante Francisco Domínguez Morales y su cónyuge un nuevo documento reconociendo así la validez del primer documento de adjudicación que efectuara la cooperativa antecesora. Hechos, todos estos, que no podrían ser desconocidos por la nueva adjudicataria María del Rosario Rangel y menos por su co-demandada la cooperativa de Vivienda de Ingenieros Tresm Álamos Limitada, y pese ha dicho conocimiento celebraron la segunda adjudicación. Tampoco se han valorado en forma conjunta, conforme lo exige el artículo 197 del Código Procesal Civil, para determinar si la segunda adjudicación realizada a la codemandada María del Rosario Delgado Rangel, del mismo lote de terreno que fue adjudicado anteriormente a Ricardo Francisco Domínguez Morales ha sido de buena o mala fe, pruebas que obran en autos, como son: 1. Las constancias de adjudicación de fojas veintiséis a treinta. 2. Certificado domiciliario de fojas treinta y uno, documentos que corren de fojas treinta y dos a cincuenta y tres, así como múltiples pruebas que obran en autos, habiéndose en la primera instancia omitido hacer cualquier análisis sobre la buena o mala fe y en la Sala Superior al valorar únicamente la prueba documental que acredita que la adjudicación efectuada a María del Rosario Delgado Rangel se

encuentra inscrita en los Registros Públicos, afirmando además que la parte demandante no ha cumplido con la carga de la prueba, motivación que no resulta coincidente con el contenido de las pruebas aludidas. Por estas razones resulta fundada la infracción normativa denunciada y materia de análisis.

1.2.6.3. DEBER DE PRONUNCIARSE SOBRE LA MALA FE

Los órganos jurisdiccionales tienen el deber de pronunciarse cuando una parte alega que el derecho del titular registral ha sido obtenido de mala fe; es decir, conocía la inexactitud de la informa que obra en el registro. Así lo ha establecido la Corte Suprema en las siguientes casaciones:

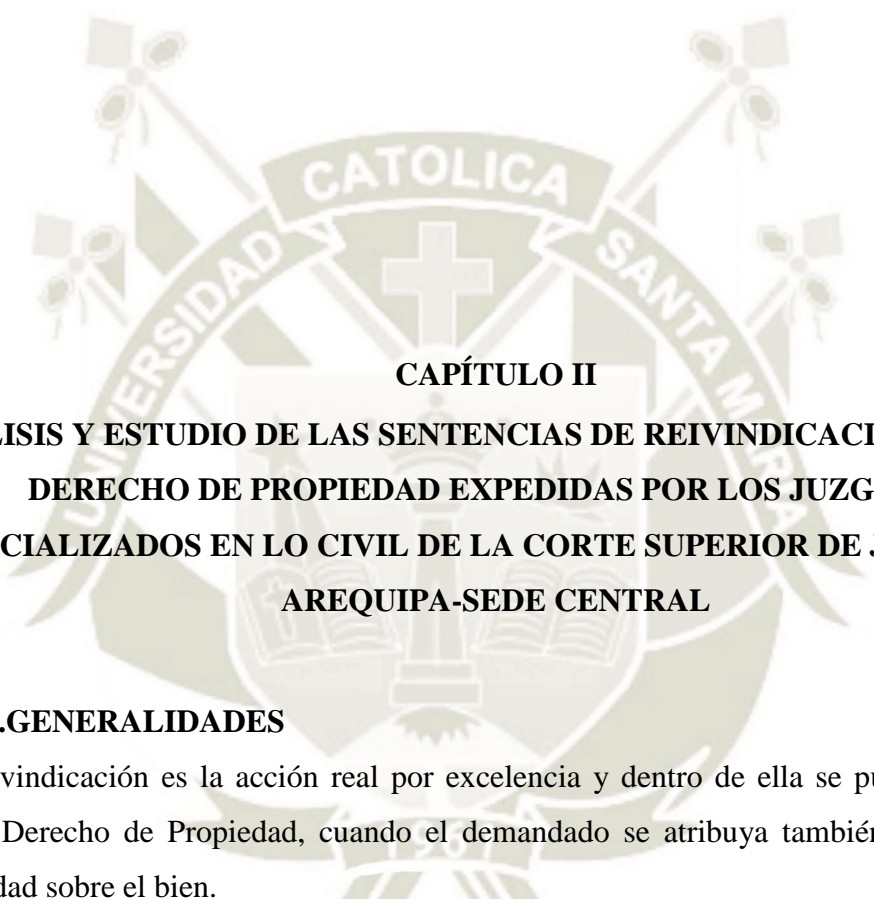
– **CAS. N° 11807 - 2015 LA LIBERTAD**

SUMILLA: “Es responsabilidad del Juzgador reconstruir, en base a los medios probatorios, los hechos que den origen al conflicto, por lo tanto, ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada, tampoco en forma exclusiva, sino en su conjunto, toda vez, que solo teniendo una visión integral de los medios probatorios se puede sacar conclusiones en busca de la verdad que es el fin del proceso.”

NOVENO: Bajo dicho contexto, se verifica que la pretensión de mejor derecho de propiedad incoada por el ahora recurrente se sustenta principalmente en que el título de propiedad respecto al predio sub litis, que opone su contraparte, ha sido obtenido con mala fe, con pleno conocimiento que se estaba adquiriendo un terreno en el cual se encontraba comprendido el predio que anteriormente ya había sido transferido válidamente a favor del accionante mediante minuta de compraventa de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y siete, suscrita con la sociedad conyugal conformada por Adalberto Vásquez Palacios y Julia Mercedes Moncada Quiroz, habiendo ejercido plena posesión sobre el mismo. En ese entendido, el demandante cumplió con sustentar sus alegaciones con sendos medios de prueba, tales como: i) copia legalizada del certificado de propiedad de fecha veinticinco de junio de mil novecientos noventa y ocho; ii) escrituras públicas aclaratorias de fechas veintitrés de abril de mil novecientos noventa y siete; iii) escrituras públicas de compraventa de fecha tres de marzo de mil novecientos noventa y nueve; iv) copia certificada de declaración instructiva de Alberto Vásquez Palacios, de fecha veintinueve de noviembre de dos mil cinco, y v) copia certificada de testimoniales de Natividad Rodríguez Acevedo y Santos Pedro Rodríguez Acevedo; no obstante, esta Sala

Suprema observa que las decisiones emitidas tanto por el A quo como por el Superior Jerárquico únicamente se han limitado a analizar la situación registral del título de propiedad opuesto por la parte demandada respecto al terreno sub materia, al amparo de lo dispuesto por los artículos 2016 y 2022 del Código Civil, en concordancia con el artículo 1135 del mismo cuerpo legal, sin emitir pronunciamiento alguno sobre el mérito probatorio de las instrumentales antes glosadas; debiéndose destacar que la irregularidad procesal antes descrita, pese a ser debidamente denunciada por el actor en su escrito de apelación obrante a fojas seiscientos seis, no mereció respuesta alguna por parte del Ad quem.





CAPÍTULO II

ANÁLISIS Y ESTUDIO DE LAS SENTENCIAS DE REIVINDICACIÓN Y MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD EXPEDIDAS POR LOS JUZGADOS ESPECIALIZADOS EN LO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA-SEDE CENTRAL

2.1.GENERALIDADES

La Reivindicación es la acción real por excelencia y dentro de ella se puede resolver el Mejor Derecho de Propiedad, cuando el demandado se atribuya también el derecho de propiedad sobre el bien.

Por tal razón, se han estudiado las sentencias sobre Reivindicación y Mejor Derecho de Propiedad emitidas entre los años 2009 y 2017 por los 10 Juzgados Especializados en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa - Sede Central.

En primer lugar, presentaré el análisis de las 130 sentencias de Reivindicación escogidas en forma aleatoria, 115 declaran fundada la demanda, 9 infundada y 6 improcedente. En segundo lugar, tenemos 36 sentencias de Mejor Derecho de Propiedad, donde 20 fueron declaradas fundadas, 15 infundadas y 1 improcedente.

También compartiré el contenido de las sentencias que contienen los casos más representativos del planteamiento del problema y que corroboran la hipótesis expuesta.

2.1.1. ANÁLISIS DE LAS SENTENCIAS DE REIVINDICACIÓN

2.1.1.1. ESTADÍSTICAS REFERENTES AL TÍTULO DEL DEMANDANTE

TABLA N° 01

TÍTULO DEL DEMANDANTE RELACIONADO CON EL SENTIDO DE LOS FALLOS DE LAS SENTENCIAS

FALLO	TÍTULO INSCRITO	ESCRITURA PÚBLICA	SENTENCIA	CONTRATO PRIVADO	TOTAL
FUNDADA	108	7	0	0	115
INFUNDADA	9	1	0	0	10
IMPROCEDENTE	5	0	0	0	5
TOTAL	122	8	0	0	130

Fuente: Base de datos de la Corte Superior de Justicia de Arequipa - Elaboración propia

INTERPRETACIÓN:

En los casos analizados el demandante interpone demanda de reivindicación con su título de propiedad inscrito o extendido por Escritura Pública.

Se declara fundada la demanda en las 108 sentencias en que el demandante ostenta como título de propiedad un acto jurídico inscrito en el Registro Público. Solo se declararon infundadas 9, por las siguientes razones: a) Derecho de servidumbre del demandado; b) El título del demandante proviene de una falsificación; c) El demandado ha adquirido de su anterior propietario inscrito (el demandante); d) El demandado tiene autorización legítima de poseer con buena fe, al ser autorizado por uno de los copropietarios; e) El título de propiedad de los demandados fue inscrito con anterioridad al de los demandantes; f) Sentencia expedida en un proceso acumulado de Prescripción y Reivindicación; g) En dos sentencias no se ha logrado identificar el bien objeto de Reivindicación; y h) Se declara la caducidad de la adjudicación a favor del transferente del demandante y se revierte en favor de la Municipalidad Provincial de Arequipa.

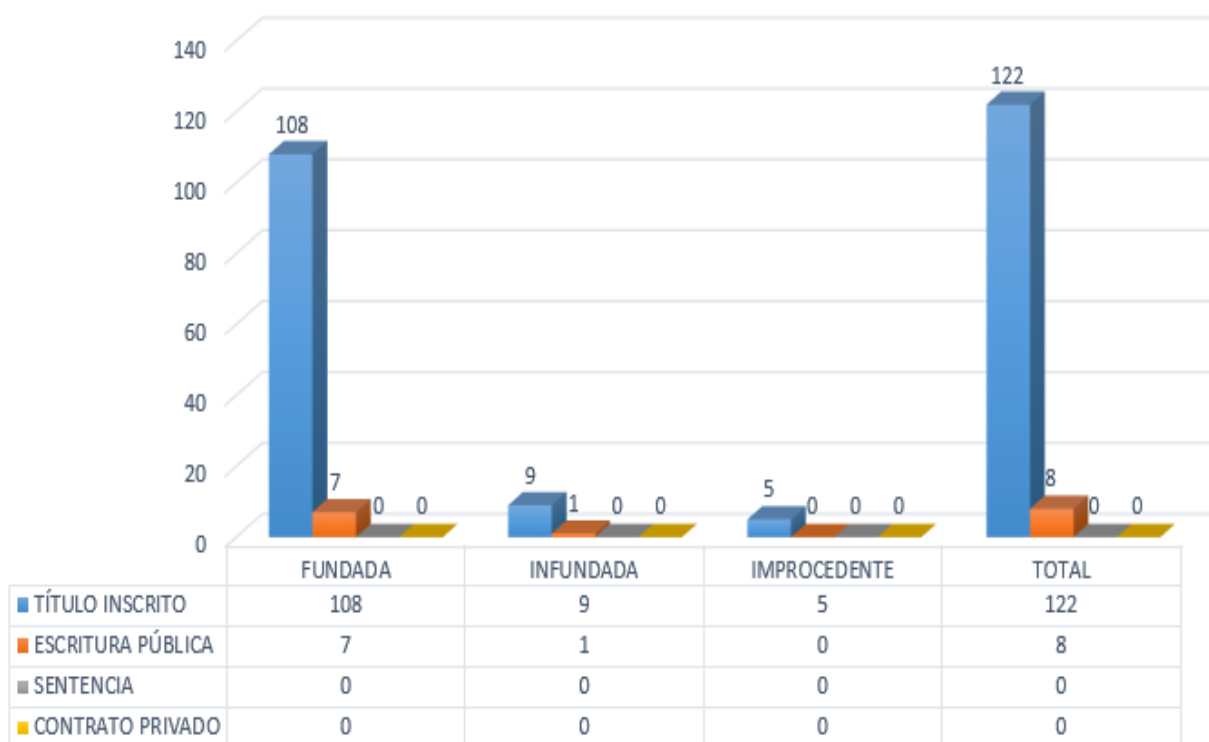
Las 5 sentencias que declararon improcedente la demanda fue debido a las siguientes razones: a) Se ha revertido el derecho del demandante con fecha posterior a la interposición de la demanda; b) En dos sentencias los demandados han adquirido el

inmueble por prescripción y han inscrito su derecho con fecha posterior a la interposición de la demanda; y c) En dos casos no se ha logrado identificar el bien objeto de reivindicación.

Para obtener una sentencia fundada en un proceso de reivindicación se debe acreditar: a) la propiedad del inmueble que se reclama; b) que el demandado posea la cosa de manera ilegítima o sin derecho a poseer; y c) la identificación del bien materia de restitución. Por lo que, se puede verificar que se declara infundada o improcedente la demanda cuando no se cumplen los requisitos de la acción reivindicatoria, al haberse interpuesto contra aquel que adquirió por prescripción adquisitiva de dominio, no se ha logrado identificar el bien, el demandado tiene derecho a poseerlo y cuando el título del demandante haya fenecido, sea por caducidad y reversión, o porque provenga de una falsificación. Aplicándose debidamente el derecho a los hechos.

GRÁFICA N° 01

TÍTULO DEL DEMANDANTE RELACIONADO CON EL SENTIDO DE LOS FALLOS DE LAS SENTENCIAS



Fuente: Base de datos de la Corte Superior de Justicia de Arequipa – Elaboración propia

2.1.1.2. ESTADÍSTICAS REFERENTES AL DERECHO DEL DEMANDADO

TABLA N° 02

**DERECHO DEL DEMANDADO EN LAS SENTENCIAS SOBRE
REIVINDICACIÓN**

TÍTULO DEMANDADO	FUNDADA	IMPROCEDENTE	INFUNDADA	TOTAL
SIN TÍTULO	78	1	1	80
TÍTULO INSCRITO	0	1	2	3
SENTENCIA FIRME	0	0	1	1
POSESIÓN PACÍFICA, PÚBLICA, CONTINUA Y COMO PROPIETARIO POR MÁS DE 10 AÑOS	25	0	0	25
REVERSIÓN	0	0	1	1
SOCIO	0	0	1	1
PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO CON SENTENCIA	0	0	1	1
PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUITIVA DE DOMINIO JUDICIAL Y NOTARIAL EN TRÁMITE	5	0	0	5

ESCRITURA PÚBLICA COMPRAVENTA O TRANSFERENCIA	2	0	0	2
ESCRITURA PÚBLICA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA	0	2	0	2
TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL	0	1	1	2
CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA	1	0	0	1
CONTRATO PRIVADO DE TRANSFERENCIA	2	0	2	4
MINUTA DE COMPRAVENTA	1	0	0	1
SOLICITUD DE DENUNCIO ANTE EL MINISTERIO DE AGRICULTURA	1	0	0	1
TOTAL	115	5	10	130

Fuente: Base de datos de la Corte Superior de Justicia de Arequipa - Elaboración propia

INTERPRETACIÓN:

La acción reivindicatoria es ejercida por el propietario no poseedor en contra del poseedor no propietario.

En 25 sentencias estudiadas, la parte demandada fundamenta su defensa en una posesión pacífica, pública, continua y como propietario por más de 10 años. En cinco de ellas en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio judicial o notarial en trámite. En dos, en escritura pública de compraventa o de transferencia a su favor. En un caso, en contrato verbal de compraventa, contrato privado de transferencia, minuta de compraventa y en una solicitud de denuncia ante el Ministerio de Agricultura. Argumentos que no resultaron amparables frente al título inscrito de la parte demandante; por lo que se declaran fundadas las demandas.

En estos casos, el demandante tiene su título inscrito y por ello se declara fundada la demanda de reivindicación. El juez no considera si el titular registral, para adquirir el bien inmueble, verificó si su transferente se encontraba en posesión del bien o que estaba en posesión de un tercero, quién podría tener una posesión consolidada por más de 10 de años. Más aún cuando la Corte Suprema de Justicia viene reconociendo este actuar como un indicio de mala fe en el actuar del titular registral. Por lo que, debe ser debidamente alegado y comprobado por la parte demandada en el proceso.

Para el caso de los procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en trámite, el demandado debe defenderse a través de los mecanismos procesales que la ley prevé, como el de acumulación de procesos.

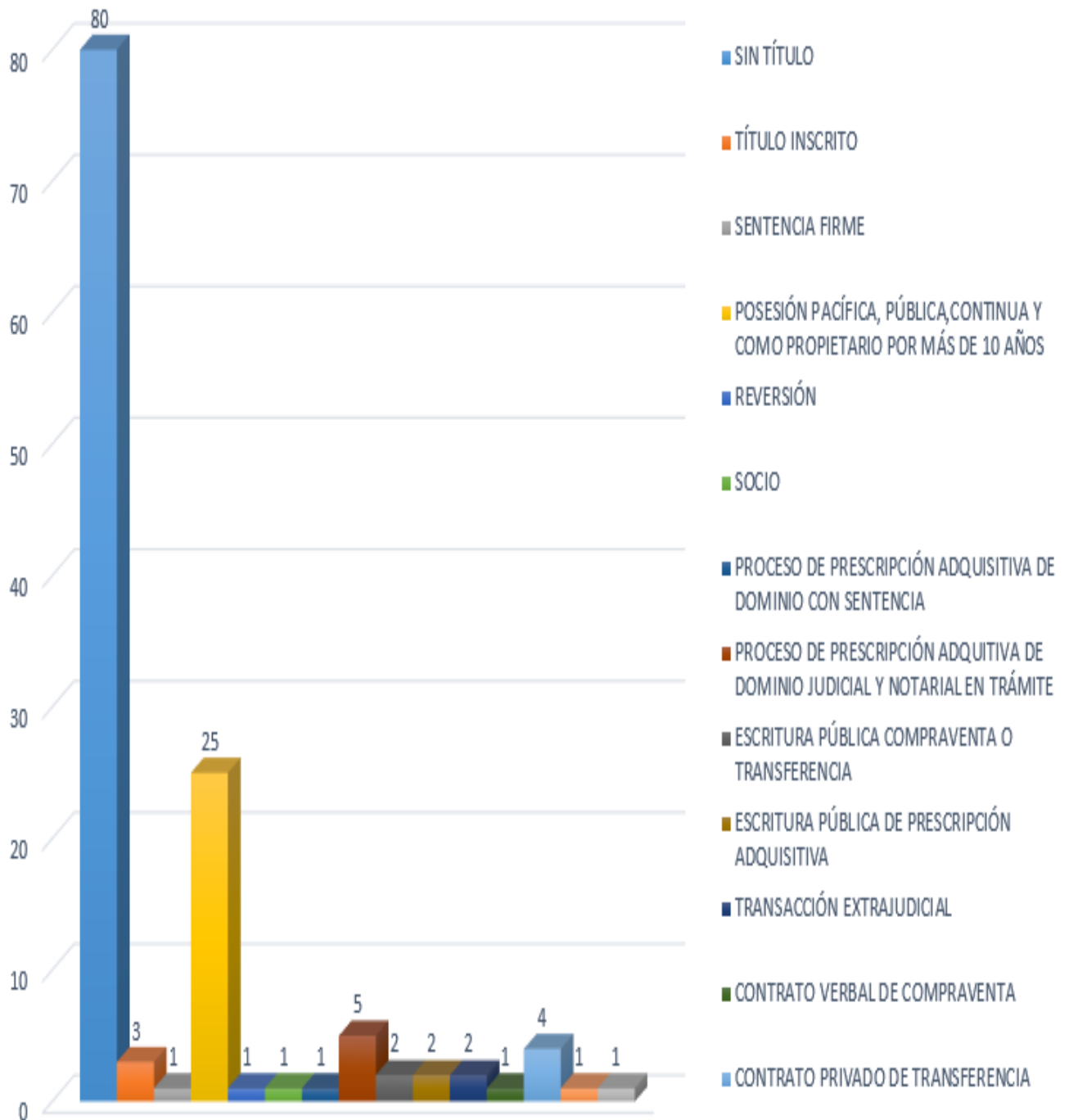
Cuando los demandados sustentan su posesión en contratos privados o minutas de transferencia del derecho de propiedad sobre el bien, estos no provienen del titular registral. Por lo que en casos así resulta imprescindible verificar el tracto sucesivo de las transferencias a fin de obtener una sentencia justa, en un país donde la transferencia de la propiedad se da solo por el consentimiento de las partes, siempre y cuando el transferente sea propietario del bien.

En cambio, cuando el demandado alegó y probó tener su título inscrito (02), sentencia firme a su favor (01), resolución administrativa que declara la reversión del bien (01), ser socio (01), sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio (01); las demandas fueron declaradas infundadas, porque sí se justificaba su posesión sobre el bien.

De las 5 sentencias que declaran improcedente la demanda, en 2 de ellas el demandado presentó Escritura Pública de Prescripción Adquisitiva de Dominio del bien inmueble.

GRÁFICA N° 02

DERECHO DEL DEMANDADO EN LAS SENTENCIAS SOBRE REIVINDICACIÓN



Fuente: Base de datos de la Corte Superior de Justicia de Arequipa - Elaboración propia

**2.1.1.3. ESTADÍSTICAS REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS
REGISTRALES**

TABLA N° 03

APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

PRINCIPIOS REGISTRALES	N° DE SENTENCIAS FUNDADAS	N° DE SENTENCIAS INFUNDADAS
LEGITIMACIÓN	17	3
OPONIBILIDAD	13	1
PUBLICIDAD	14	1
PRIORIDAD REGISTRAL	1	1
BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL	1	0
TRACTO SUCESIVO	1	0

Fuente: Base de datos de la Corte Superior de Justicia de Arequipa - Elaboración propia

INTERPRETACIÓN:

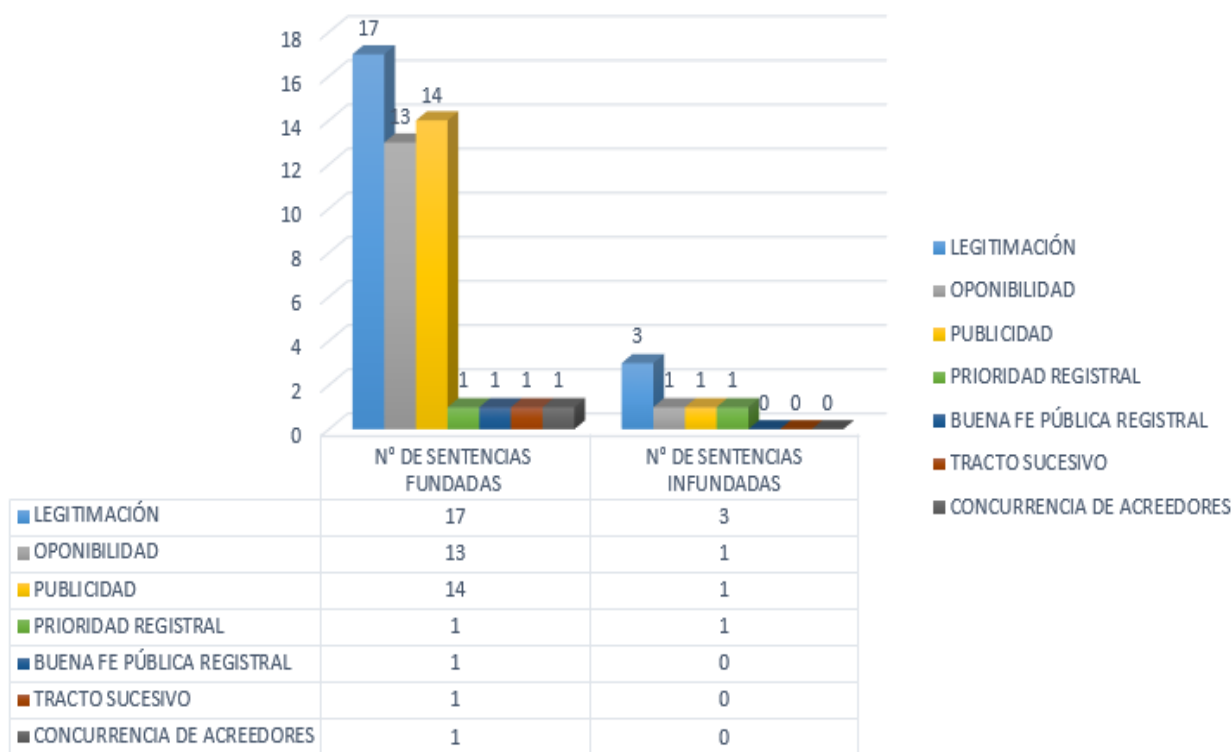
En las sentencias fundadas se ha podido verificar que se recurre mayormente a la aplicación de los principios registrales. En primer lugar, al de Legitimación porque en dichos casos se argumenta que no existe sentencia o resolución que deje sin efecto el título de propiedad del demandante. En segundo lugar, al de Oponibilidad porque si bien el demandado alega que cuenta con derecho de propiedad sobre el inmueble materia del proceso, para que su derecho sea oponible al del demandante era necesario que se encuentra inscrito con anterioridad. En tercer lugar, al de Publicidad por el cual se entiende que el demandado ha tenido que conocer que el inmueble que posee era de propiedad del demandante, lo que evidencia que actuó de mala fe.

En las sentencias infundadas si bien se citan los principios registrales señalados; solo en un caso se aplica para su resolución el de Prioridad, por el cual se concluye que tiene mejor derecho de propiedad el título primeramente inscrito.

Es recurrida la aplicación de los principios registrales de Legitimación, Oponibilidad y Publicidad por parte de los órganos jurisdiccionales para darle prevalencia al título inscrito; y esto coincide con los efectos que produce la publicidad del título inscrito en el Registro señalados en los artículos 4 y 5 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 281-2015-SUNARP/SN. Sin embargo, considero que para que el titular registral goce de la aplicación de dichos principios debe actuar de buena fe al momento de adquirir e inscribir su derecho, porque si bien el sistema registral pretende dotar de oponibilidad al derecho de propiedad no puede ser acosta del propio derecho, al no ser su inscripción constituyente del mismo. Entonces si los procesos de reivindicación se tramitan por la vía procedimental más larga como es la de Conocimiento, cabe evaluar y pronunciarse sobre este extremo, porque si se tratara de aplicar formalmente los principios registrales no se necesita de una vía tan larga, porque algo tan evidente y fácil de comprobar puede ser resuelto por Notarios Públicos, Registradores Públicos o una Autoridad Administrativa.

GRAFICA N° 03

APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES



Fuente: Base de datos de la Corte Superior de Justicia de Arequipa - Elaboración propia

2.1.2. ANÁLISIS DE SENTENCIAS SOBRE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

2.1.2.1. ESTADÍSTICAS REFERENTES AL TÍTULO DEL DEMANDANTE

TABLA N° 04

TÍTULO DEL DEMANDANTE

TÍTULO DEMANDANTE	FUNDADA	INFUNDADA	IMPROCEDENTE	TOTAL
INSCRITO	16	2	0	18
ESCRITURA PÚBLICA	2	10	1	13
ESCRITURA PÚBLICA IMPERFECTA	0	1	0	1
TESTAMENTO	1	1	0	2
SENTENCIA	1	0	0	1
CONTRATO PRIVADO	0	0	0	0
SOLICITUD DE FORMALIZACIÓN	0	1	0	1
TOTAL	20	15	1	36

Fuente: Base de datos de la Corte Superior de Justicia de Arequipa - Elaboración propia

INTERPRETACIÓN:

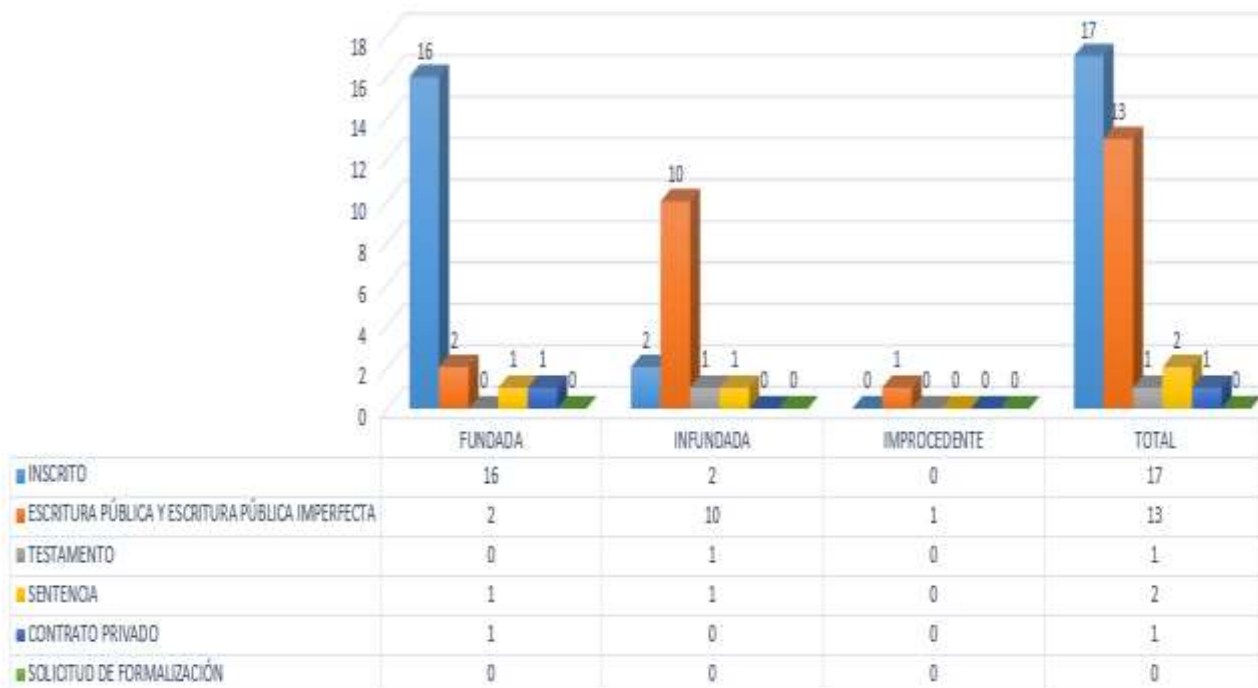
En 16 sentencias donde el demandante ostenta como título de propiedad actos jurídicos inscritos en el registro público se declara fundada la demanda de Mejor Derecho de Propiedad; y solo se declararon infundadas 2. La primera, porque si bien el título del demandante se encuentra inscrito, el bien se encontraba siendo construido para que funcione un centro de salud; por tanto, ocupado por terceras personas que no eran los vendedores, por lo que su adquisición no fue de buena fe. La segunda, porque la inscripción del demandante deriva de una sucesión intestada, cuando su causante ya no era la propietaria del bien por haberlo transferido a su nieta (hija del demandante) quien ha estado en posesión del mismo.

De las 10 sentencias que declaran infundada la demanda, cuando el demandante ampara su derecho de propiedad en una escritura pública, ocho de ellas se debe a que el derecho del demandante no resulta oponible al del demandado porque el título de este último se encuentra inscrito. Los otros dos casos, porque no se estaba frente a un supuesto donde existen más de un propietario del predio sublitis, sino ante bienes distintos.

A pesar de tratarse de procesos sobre Mejor Derecho de Propiedad, donde la contraparte también alega ser propietario del inmueble, en la mayoría de ellos resulta vencedor la parte que tiene su título inscrito. Solo fueron dos los casos donde se apreció la mala fe del titular inscrito al momento de adquirir su derecho, porque el bien estaba siendo construido para que funcione un centro de salud; o inscribirlo, porque si bien tenía llano el camino para su inscripción, vía sucesión intestada, conocía que el inmueble se encontraba en posesión de un tercero que lo adquirió debidamente de su causante. Pronunciamientos como estos son los que se espera al momento de sustentar una sentencia por parte de los órganos jurisdiccionales.

GRÁFICA N° 04

TÍTULO DEL DEMANDANTE EN LAS SENTENCIAS SOBRE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD



Fuente: Base de datos de la Corte Superior de Justicia de Arequipa - Elaboración propia

2.1.2.2. ESTADÍSTICAS REFERENTES AL TÍTULO DEL DEMANDADO

TABLA N° 05

TÍTULO DEL DEMANDADO

TÍTULO DEMANDADO	FUNDADA	INFUNDADA	IMPROCEDENTE	TOTAL
INSCRITO	4	9	1	14
ESCRITURA PÚBLICA	6	2	0	8
CONTRATO PRIVADO	2	1	0	3
CERTIFICADO DE POSESIÓN	1	2	0	3
SENTENCIA	0	1	0	1
TÍTULO FENECIDO	1	0	0	1
POSESIÓN PACÍFICA, PÚBLICA, CONTINUA Y COMO PROPIETARIO POR MÁS DE 10 AÑOS	5	0	0	5
REBELDE	1	0	0	1
TOTAL	20	15	1	36

Fuente: Base de datos de la Corte Superior de Justicia de Arequipa - Elaboración propia

INTERPRETACIÓN:

En 14 sentencias el demandado ostentaba un título de propiedad inscrito; y a pesar de ello, la demanda fue declarada fundada en 4 de ellas por las siguientes razones: a) Quien tiene mejor derecho de propiedad es la parte demandante al tener título de propiedad firme y debidamente inscrito con anterioridad en los Registros Públicos; b) Si bien el título se encuentra inscrito ello no es suficiente para determinar su mejor derecho de propiedad pues debe demostrar la buena fe que establece el artículo 1135° del Código Civil; c) La sentencia recaída en un proceso no contencioso sobre declaración de propiedad inscrita no

constituye un acto procesal que acredite fehacientemente el derecho de propiedad de la demandada por el contrario queda acreditado que el demandante tendría derecho de propiedad sobre el fundo por habérselo dado en arrendamiento en favor de los abuelos de las demandante; y d) Habiéndose determinado que el título que ostenta sobre el fundo “Huanaquero” proviene de una disposición legal, Resolución Suprema, debe reconocérsele el mejor derecho respecto al mismo por provenir de una resolución con mayor rango y anterior a la Resolución Administrativa.

Las 8 sentencias que declaran infundada la demanda son por tener su derecho inscrito y el título del demandante les resulta inoponible porque para ello tendría que estar inscrito con fecha anterior. La sentencia que declara improcedente la demanda es porque no se puede determinar física y registralmente los ambientes del inmueble.

En 8 casos la parte demandada tenía su título de propiedad por escritura pública. En 5 sentencias declararon fundada la demanda porque si bien la parte demandada tiene el derecho de propiedad, no es oponible al derecho de propiedad la demandante por cuanto se encuentra inscrito. Una también falla en el mismo sentido; pero en este caso el título del demandante es por escritura pública pero de fecha anterior a la del demandado por lo que le es oponible. Las 2 sentencias que declaran infundadas las demandas son porque se consideró la mala fe del demandante y porque no se estaba frente a un supuesto donde existía más de un propietario sobre un mismo bien; sino ante bienes distintos.

Por último, en 5 sentencias, el demandado alegaba su derecho de propiedad como consecuencia del ejercicio de una posesión pacífica, pública y como propietario por más de diez años sin declaración judicial o notarial. En todos estos casos la demanda ha sido declarada fundada.

Estos datos nos permiten comprobar que resulta vencedor el titular registral frente a otros títulos incluso lo extendidos por escritura pública, cuando no siempre es posible su inscripción, por causas distintas a la dejadez del propietario, siendo excepcionales los casos en que se considera un estudio de los títulos anteriores, y solo cuando se presenta el supuesto de hecho del artículo 1135° del Código Civil se analiza el requisito expreso del actuar de buena fe.

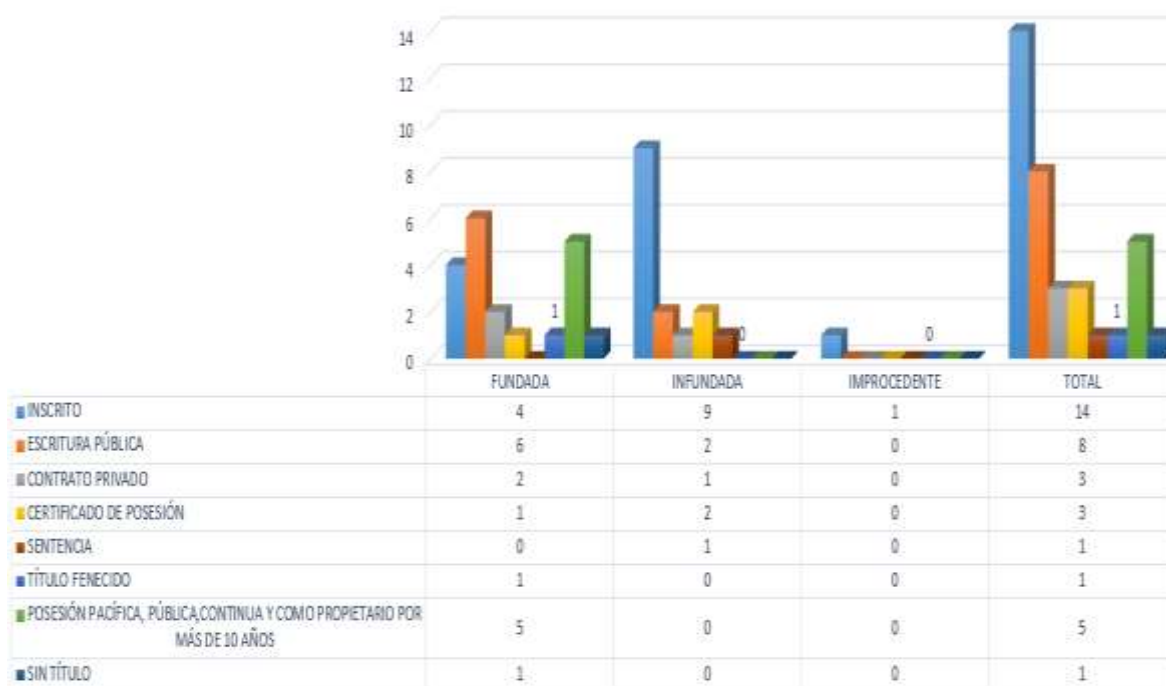
Entonces, se puede afirmar que los órganos jurisdiccionales no consideran el actuar de buena fe del titular inscrito para ser preferido en un proceso de Mejor Derecho de Propiedad, y ello porque la norma no señala ese requisito en forma expresa para la

aplicación del artículo 2022° del Código Civil. Ante esta situación es difícil que se analice dicha circunstancia, al no encontrar sustento legal para inaplicar dicha norma.

Por ello es importante la posición adoptada por mayoría en el pleno jurisdiccional en materia civil, llevado a cabo el 18 de noviembre de 2018 en la ciudad de Arequipa, el cual sostuvo que para la oponibilidad del derecho real inscrito, no basta tener el derecho real inscrito para prevalecer sobre el otro derecho no inscrito, sino que debe analizarse si el titular inscrito actuó la buena fe cuando éste ha sido cuestionada. Dicha posición se encuentra respaldada por pronunciamientos recientes de la Corte Suprema que hemos visto, para los cuales es importante verificar si el titular registral conocía se encontraba en la posibilidad de conocer la inexactitud registral. Comparto totalmente este criterio y considero que con una defensa bien planteada por la parte cuyo título no se encuentra inscrito se lograran emitir sentencias que nos dejaran con una sensación de administración de justicia.

GRÁFICA N° 05

TÍTULO DEL DEMANDADO EN LAS SENTENCIAS SOBRE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD



Fuente: Base de datos de la Corte Superior de Justicia de Arequipa - Elaboración propia

2.1.2.3. ESTADÍSTICAS REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

TABLA N° 06

APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN LAS SENTENCIAS DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

PRINCIPIO REGISTRAL	N° DE SENTENCIAS FUNDADAS	N° DE SENTENCIAS INFUNDADAS
OPONIBILIDAD	11	5
LEGITIMICIÓN	12	12
PRIORIDAD	2	2
PUBLICIDAD	5	4
BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL	3	4
TRACTO SUCESIVO	1	2
CONCURRENCIA DE ACREEDORES	6	5

Fuente: Base de datos de la Corte Superior de Justicia de Arequipa - Elaboración propia

INTERPRETACIÓN:

En las sentencias fundadas se ha verificado que se aplican los siguientes principios registrales. En primer lugar, el de Oponibilidad con el siguiente desarrollo: a) Esta regla es de fundamental importancia para resolver la controversia; b) la demandada si bien tiene el derecho de propiedad no es oponible al derecho de propiedad de la demandante por cuanto no se encuentra inscrito; y c) Esta inscripción tiene plenos efectos jurídicos y es oponible a terceros que no hayan inscrito su derecho. En segundo lugar, Legitimación señalando que no aparece de autos que el título de propiedad que ostenta la parte demandante hayan sido materia de nulidad o invalidez, en consecuencia es perfectamente válido. En tercer lugar, el de Prioridad en el caso de duplicidad de partidas, quien tiene mejor derecho de propiedad es la parte demandante al tener título de propiedad firme y debidamente inscrito con

anterioridad en los registros públicos de la propiedad inmueble. En cuarto lugar, Publicidad por el cual se concluye que el demandado tenía que haber conocido el contenido de la inscripción del derecho de propiedad. En quinto lugar, Fe Pública Registral, porque la demandante adquirió el bien de quien en el registro aparece como propietaria y ha inscrito su derecho.

En las sentencias infundadas se aplica también el principio de Oponibilidad por el cual tiene mejor derecho de propiedad es la parte que tenga título inscrito, a esta misma conclusión se llega cuando se aplica la norma sobre concurrencia de acreedores de bien inmueble. Con respecto al principio de Fe Pública Registral se señaló que los demandados adquirieron su derecho en merito a la buena fe pública y procedieron a inscribir dicha adquisición; si bien el demandante alega que los codemandados han actuado de mala fe, mas no lo ha acreditado. Por último para la resolución de un caso se aplica el principio de Prioridad sosteniendo que el título de propiedad de la parte demandada se halla inscrito en registros públicos por tanto resulta aplicable el criterio: *“primero en el tiempo primero en el derecho”*.

Está claro que para la resolución de conflictos de Mejor Derecho de Propiedad los jueces aplican los principios registrales, un principio de Oponibilidad, que no exige como requisito el actuar de buena fe; un principio de Legitimación que para su aplicación no se toma en cuenta que contiene una presunción que admite prueba en contrario y por lo tanto no necesariamente se requiere para ganar el proceso llegar con una sentencia, laudo arbitral o resolución administrativa firme que haya declarado la invalidez o nulidad o rectificación del título, sino que esta situación se puede ventilar y comprobar dentro del proceso más largo que existe, que es el de Conocimiento. Respecto al principio de Publicidad se debe tomar en cuenta que la buena fe no se acaba con ir al registro y ver quién aparece como titular del predio, cuando existen innumerables situaciones que se pueden presentar en cada caso en concreto; por eso, para mí no es aceptable a la conclusión que se arriba como consecuencia de la aplicación de este principio como que la parte tuvo conocimiento de lo que aparece en registro por tanto actuó de mala fe. Además debe considerarse que la posesión no ha dejado de ser un mecanismo de publicidad cuya simple verificación nos puede llevar que no coincide la realidad extraregistral con la registral

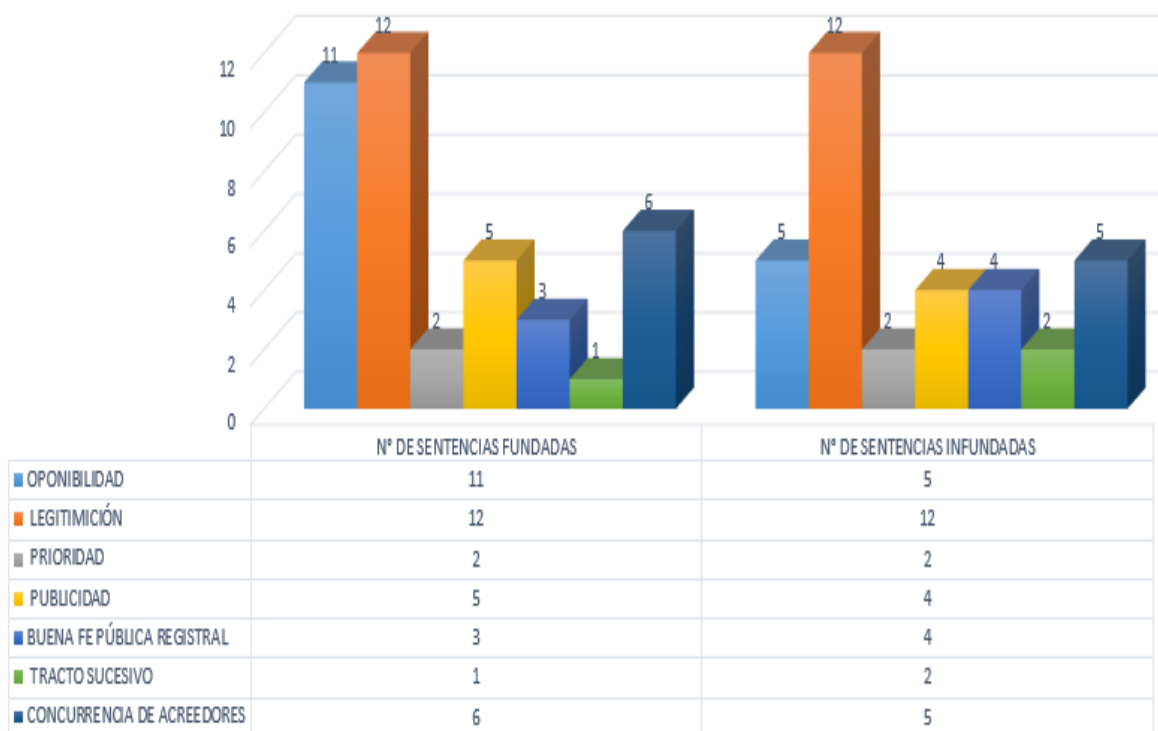
Por lo expuesto considero que la resolución de esta incertidumbre jurídica de determinar quién tiene mejor derecho de propiedad deben aplicarse también las normas sobre

transferencia de propiedad de bien inmueble previsto en el artículo 949° del Código Civil, que no exige entrega de la posesión y tampoco su inscripción, pero sí que el que haya transferido sea el propietario de bien, para determinar esto necesariamente se debe continuar con un estudio de las sucesivas transferencias que llevaron a la obtención de los títulos de ambas partes y verificar a través de ellos, en la medida que sea posible, cual proviene del legítimo titular. Por último, si bien el título inscrito es oponible frente a otros, para aplicar dicho principio se debe evaluar si el demandado actuó de buena fe al momento de adquirir e inscribir su derecho, para ello resultar tomar en cuenta circunstancias que evidencian la posibilidad de conocer la inexactitud registral como relaciones de parentesco o ejercicio de la posesión del bien.

Con una motivación así considero que el derecho de propiedad que es inviolable, se encontrará debidamente protegido por parte de los órganos jurisdiccionales.

GRÁFICA N° 06

APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN LAS SENTENCIAS SOBRE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD



Fuente: Base de datos Corte Superior de Justicia de Arequipa-Elaboración propia

2.1.2.4. ESTADÍSTICAS REFERENTES AL ANÁLISIS DE LA BUENA O MALA FE DEL DEMANDANTE Y DEMANDADO

TABLA N° 07

ANÁLISIS DE LA BUENA O MALA FE DEL DEMANDANTE Y/O DEMANDADO EN LAS SENTENCIAS DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

ANÁLISIS	CANTIDAD
MALA FE	8
BUENA FE DEL TITULAR INSCRITO	2
TOTAL ANALIZA	10
NO ANALIZA	26

Fuente: Base de datos de la Corte Superior de Justicia de Arequipa - Elaboración propia

INTERPRETACIÓN:

En dos sentencias el juzgado considera de oficio que a fin de resolver el conflicto es necesario determinar la buena fe en la adquisición e inscripción por parte del titular registral

Ocho sentencias se pronuncian sobre el actuar de mala fe, a continuación se expondrán siete de ellas:

1. El título del demandante se encuentra inscrito el 05 de mayo del 2011 y deriva de la sucesión intestada de Evangelina Márquez Rodríguez fallecida el 23 de agosto de 1999. Por su parte la demandada alega que la mencionada causante le vendió el bien mediante minuta de compraventa el 05 de febrero de 1996, cuyas pericias concluyen que dicha firma fue realizada por Evangelina Márquez Rodríguez.

Al respecto, en el numeral 7) del considerando SEXTO se señala lo siguiente: “(...) Siendo así debemos concluir que es criterio de esta juzgadora que si bien obra registrado el bien a nombre del actor en mérito a que se hizo declarar como heredero

de su progenitora, sin embargo la demandada cuenta con un contrato de compraventa, adquirido a título oneroso, quien ha venido actuando y poseyendo el bien durante más de once años luego del fallecimiento de su transferente doña EVANGELINA MARQUEZ RODRIGUEZ, quien resulta ser su señora abuela, para luego el actor, quien resultar ser progenitor de la demandada, hacer inscribirse como titular del mismo en mérito a una sucesión intestada, por lo que ese derecho de propiedad lo ostenta quien lo ha adquirido a título oneroso, existiendo en autos declaración que corrobora el pago de dicha transferencia, dicho título no puede dejar de tener efecto legal, más aún si lo que inscribió el demandante no fue una transferencia del bien por haberlo adquirido a través por ejemplo de una compraventa, a título oneroso, sino que lo adquirió a través de la inscripción como heredero de quien ya no era propietario por haberlo transferido mediante un acto del cual existe prueba fehaciente de su celebración, por lo que en todo caso ese título no obstante estar inscrito en registros públicos no causa convicción a esta Juzgadora de tener el demandante ESTEBAN FRANCISCO GONZALO VASQUEZ MARQUEZ un mejor derecho de propiedad puesto que quien sí lo tiene es la parte demandada quien cuenta con la minuta de compraventa del año 1996”

2. Los demandantes señalan que son propietarios en mérito a una Escritura Pública de Anticipo de Legítima de fecha 03 de setiembre de 1993 no inscrito. Por su lado, el demandado ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en mérito de la Dación en Pago de fecha 23 de junio de 1999 otorgada por sus anteriores propietarios, padres de los demandantes, a través de su nieto Enrique Salcedo Chire, quien los representaba, título que fue inscrito.

En el considerando SEXTO numeral 6.1 se señala lo siguiente: *“Este despacho considera que si existe la mala fe por parte de las demandantes así como del señor Enrique Salcedo Chire, pues las demandantes como los representantes de los propietarios del bien, son familia muy cercana (abuelos, hijas y nieto) y que conforme a la Escritura Pública 5826, así como el documento de identidad de doña Laura Chire de Salcedo tenían el mismo domicilio en calle Trujillo 150, y que pese a que existía un anticipo de herencia, no lo expresaron en su oportunidad al demandado (el banco), pese a que en ese momento en los Registros Públicos aun aparecía como propietarios Víctor Chire Durand y doña Flora Chire de Chire, pese a ello se hipoteca el bien, y*

luego se da en dación en pago, situación que evidencia la mala fe de la parte demandante y del representante”

3. La cooperativa demandante alega que el bien lo adquirió mediante escritura pública del 07 de diciembre de 1989 en la que el Ministerio de Vivienda y Construcción le da en adjudicación en venta, título que se encuentra inscrito. Su contraparte, el Ministerio de Salud lo adquirió por donación definitiva de terreno y construcciones por parte de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado a quien le fue entregado como aporte al Estado al 22 de octubre de 1984 que no se inscribió.

La Cooperativa demandante, adquiere el bien sub materia por escritura pública del 07 de diciembre de 1989, sin verificar que el mismo se encontraba siendo construido para que funcione el local del Centro de Salud de Cerro Colorado; es decir sin verificar que el bien estaba en posesión de terceras personas distintas de los vendedores. 4.4. Consecuentemente, podemos concluir que la adquisición efectuada por la Cooperativa demandante NO fue de buena fe, pues no verificó que el bien se encontraba en posesión de tercero y que en el bien se estaba construyendo el local del Centro de Salud de Cerro Colorado; y en todo caso de haberlo verificado no debía efectuar la adquisición sin conocer con certeza el destino y uso del bien. (...) 5. Conforme al análisis realizado, tenemos que la Cooperativa demandante no puede pretender que prevalezca su derecho de propiedad, a pesar de estar inscrito en el registro público, sobre el derecho adquirido por el Ministerio de Salud, ahora Micro Red de Salud Arequipa- Caylloma, sobre el inmueble sub materia donde actualmente funciona el local del Centro de Salud de Cerro Colorado.

En este caso cabe resaltar el literal B del considerando Quinto: *“Seguidamente es importante precisar que la acción reivindicatoria está orientada a proteger el derecho real de propiedad al resolver la pretensión de reivindicación, y para ello debemos evaluar si los propietarios en conflicto actuaron de buena o de mala fe, pues es evidente que no pueden coexistir dos derechos reales iguales sobre el mismo bien y a favor de diferentes personas, por ello, debe prevalecer uno de ellos sobre el otro, ello implica la determinación de quien tiene el mejor derecho de propiedad”.*

4. La Asociación demandante adquiere la propiedad de un terreno de extensión de 5,287.15 m² mediante escritura pública de compraventa de fecha 14 de julio del 2006 otorgada por el Juez del Décimo Juzgado Civil de Arequipa ante el incumplimiento de los vendedores (herederos universales de la sucesión de Antonio Gaspar Pauca Alcocer) de los contratos preparatorios de opción de venta de fechas 30 de junio de 1991 y 01

de febrero de 1992. Señala que la parte demandada se encuentra en posesión de 18 m² del terreno de su propiedad. Por su parte la demandada señala que es legítimo propietario y poseedor de un área de 40 m² según escritura pública de compraventa de acciones de copropiedad de fecha 31 de diciembre del 2009 por parte de Jesús Pauca Alcocer.

El numeral 6.4. del considerando SEXTO: *“En efecto, si bien el demandado no tiene vínculo actual alguno con la parte demandante, pero antes lo tuvo, porque buscando un empadronamiento con la misma Asociación, no habiéndolo logrado por haber sido rechazado, además cabe resaltar que en el periodo en el demandado mantuvo algún vínculo con la demandante, pudo saber de la adquisición que realizó la Asociación del terreno ubicado en Av. Andrés Avelino Cáceres S/N (parte baja) del Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, de un área total de 5, 287. 15 m², terreno en el cual se encuentra el área de 28 m² que el demandado ahora posee, estos de acuerdo a la inspección judicial realizada; es decir, que a pesar del posible conocimiento del demandado sobre la adquisición por parte de la asociación demandante del terreno total, celebró un contrato (el demandado) con Jesús Pauca Alcocer, de compraventa de acciones para la transferencia de un terreno de 40m², terreno que de acuerdo a los planos presentados por la parte demandada, son parte del predio de 5,287.15m², sobre los que la parte demandante alega derecho de propiedad”.*

5. La parte demandante menciona que es titular del derecho de propiedad en mérito a la escritura imperfecta de fecha 20 de noviembre de 1997 mediante el cual el demandado transfiere a título de compraventa el bien inmueble a su favor. COFOPRI emite título gratuito a favor del demandado ulteriormente inscrito en registros públicos el año 2005. Es decir hasta el momento de la transferencia vía escritura imperfecta en el año 1997, el demandado no tenía regularizado su calidad de propietario.

Los considerandos NOVENO y DÉCIMO de la demanda señalan lo siguiente: *“(…) Si bien es cierto, la escritura imperfecta data de fecha anterior al título que ostenta el demandado, también es verdad que es el demandado quien accedió al registro en primer momento, por lo que por disposición legal, sólo se puede oponer a un derecho real registrado, otro derecho de su misma naturaleza, también registrado, pero anterior; ergo al observarse que del material probatorio que el derecho que pretende oponer el demandante no se encuentra inscrito, por lo que no es posible determinar su mejor derecho de propiedad únicamente en mérito a la escritura imperfecta alegada.*

En consecuencia, tal como es de verse, el título de propiedad de la parte demandada , se halla inscrita en Registros Públicos ; por tanto, resulta aplicable el criterio de “prior in tempore, potior iure” (primero en el tiempo , primero en el derecho) contenido en el artículo 2016° del Código Civil, concordante con el artículo 2022°, del mismo texto legal; se debe tener en cuenta que el objeto de todo Sistema Registral Jurídico es que la publicidad registral refleje la realidad extraregstral, evitando la inexactitud registral.

DÉCIMO: Es necesario también precisar que, a este juzgado no le es ajeno, la aparente conducta del demandado respecto al hecho de haber dado en compraventa un determinado bien inmueble al demandante, resultando incorrecto iniciar un procedimiento administrativo que le reconozca un derecho de propiedad, el cual declaro vender, pero esta situación no enerva la naturaleza del título de propiedad que ostenta el demandado; por lo que se deja a salvo el derecho de la parte demandante, para que ejercite las acciones pertinentes a fin de salvaguardar sus intereses, ello debido a que en un proceso de esta naturaleza, no puede discutirse o dilucidarse sobre la validez de los títulos, sino más bien, cual tiene mayor preponderancia legal, por lo tanto al existir norma expresa que detalla la oposición de derechos reales, deben aplicarse las reglas allí previstas.”

6. La parte demandante adquirió la propiedad del inmueble de su anterior propietario mediante contrato de promesa de venta de bien inmueble de fecha 10 de diciembre del 2006 que posteriormente , celebraron ante el Juzgado de Paz de Alto Selva Alegre . El 21 de diciembre de 2006 un contrato de compraventa; par que finalmente, con fecha 25 de setiembre, de 2009 y mediante Escritura Pública, formalizan el contrato de compraventa de dominio. Por su parte el demandado adquirió su derecho de propiedad también del anterior propietario en mérito a la Escritura Pública de fecha 09de octubre del 2008 basándose en la fe registral procediendo a inscribir su derecho. Respecto a este título se tiene que el mismo si bien se encuentra inscrito, ello no es suficiente para determinar su mejor derecho de propiedad , pues debe demostrar dicha condición de propietario y la buena fe que establece el artículo 1135 del Código Civil no habiendo demostrado el por qué no se encuentra en posesión del bien desde el momento de su compra, o en todo caso, tampoco acredita que haya ejercido su derecho de propiedad respecto de los supuestos poseedores del bien , tampoco h acreditado que haya cumplido con el pago ni de los impuestos correspondientes al bien, no exhibieron medio de pago, tampoco ha exhibido documento alguno que acredite ingresos

económicos anteriores a la celebración de la compraventa, pues no asistió a la audiencia de pruebas correspondiente lo que se valora.

- 7. La demandante adquiere la propiedad del inmueble mediante escritura pública de fecha 21 de julio de 2010, debidamente inscrito. Por su parte la demandada señala que la asociación de vivienda “Los Heraldos” le transfirió a Faustino como socio mediante escritura pública de compraventa de fecha 12 de setiembre de 2007 que no se inscribió. La demandante nunca tuvo posesión del inmueble tampoco su transferente. El 31 de enero de 2006 el Sr. Faustino solicitó a la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero su inscripción como contribuyente del inmueble sub litis para tal efecto adjunta la minuta de adjudicación de fecha 17 de octubre de 2005 otorgada por la asociación por lo que cuando la asociación solicitó la inscripción a su nombre se anotó la observación que ese inmueble también se encontraba registrado a nombre del Sr. Faustino. Por lo que la demandante al momento que se le adjudico el lote tenía pleno conocimiento de que el Sr. Faustino Gutiérrez Mamani tenía derechos de propiedad sobre el mismo dado que era contribuyente, en todo caso estaba en razonable posibilidad de conocer cuál era la situación legal de dicho lote respecto a la persona que se indicaba en la hoja resumen del impuesto al valor del patrimonio predial que corresponde al lote sub materia formatos que se le entregaron y se insertaron en la escritura otorgada en su favor.*

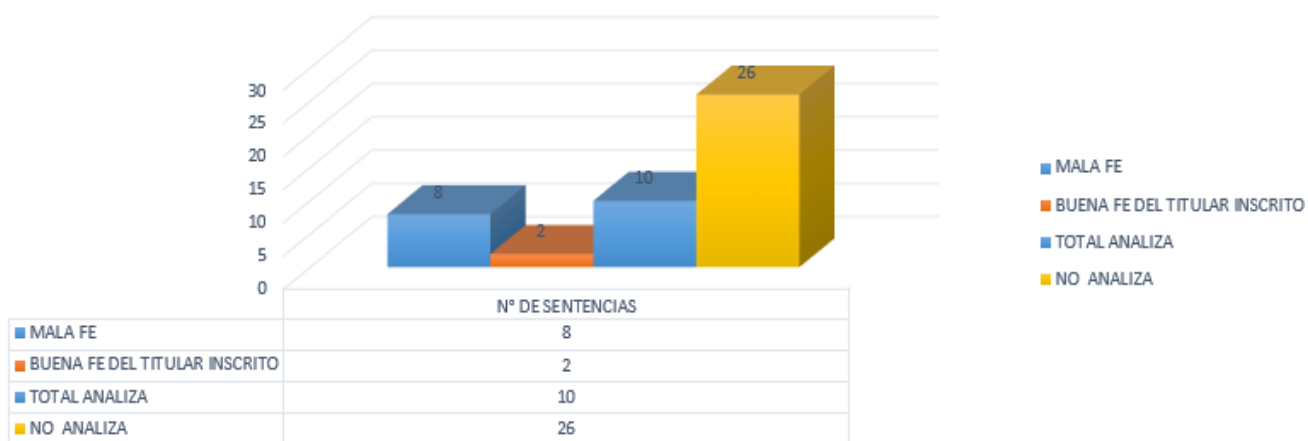
Son estos los casos más resaltantes que pude conocer a través de su estudio porque analizan la mala fe con que actúan las partes y reafirman que se pueden presentar circunstancias particulares en las partes por el cual se puede comprobar que se conocía la inexactitud del registro como son la posesión del bien por parte de un tercero distinto al transferente, relación de parentesco o situaciones particulares como haber sido asociado, haber inscrito su derecho en el registro de la municipalidad; que logran vencer al titular registral.

Por último, es lamentable el caso 5 en el cual a pesar que el juez advierte la mala fe con que actuó el titular al haber inscrito su derecho, a pesar que lo había transferido a su contraparte anteriormente, no pudo apartarse de la aplicación del artículo 2022 y 2016 del Código Civil que dan preferencia al titular inscrito primeramente.

Sin embargo, posiciones como estas, están quedándose en el pasado y está surgiendo y avanzando el conocimiento en esta materia para bien de la sociedad.

GRAFICA N° 07

ANÁLISIS DE LA BUENA O MALA FE DEL DEMANDANTE Y/O DEMANDADO EN LAS SENTENCIAS SOBRE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD



Fuente: Base de datos de la Corte Superior de Justicia de Arequipa - Elaboración propi



CONCLUSIONES

PRIMERA: En los procesos de reivindicación y mejor derecho de propiedad resulta vencedor, en la mayoría de casos, la parte que tiene su título de propiedad inscrito en el registro público debido a la aplicación de los principios registrales de legitimación y oposición de derechos reales previstos en los artículos 2013° y 2022° del Código Civil, que dan preferencia al titular inscrito frente a otros títulos de propiedad afectándose así este derecho. Cuando se está frente a un título inscrito son desestimados los argumentos que se fundamentan en: a) una posesión pacífica, pública, continua y como propietario por más de 10 años; b) un proceso de prescripción adquisitiva de dominio judicial o notarial en trámite; c) título extendido por escritura pública. Por no ser oponible al derecho de propiedad que se encuentra inscrito.

SEGUNDA: Los órganos jurisdiccionales interpretan los principios de publicidad y legitimación de una forma que resulta inatacable el título inscrito. El primero, porque al presumirse, sin admitirse prueba en contrario, que tenía conocimiento que el título de la otra parte se encontraba inscrito; por tanto, se concluye que actuó de mala fe. Con el segundo, al presumirse cierto el contenido de la inscripción mientras no se declare su invalidez o se rectifique, se sostiene que como no obra en autos resolución que haya declarado nulo dicho título sigue produciendo todos sus efectos.

TERCERA: No es oponible el título inscrito cuando: a) proviene de una falsificación comprobada en un proceso penal; b) el titular inscrito actuó de mala fe al momento de adquirir su derecho ya que la posesión del bien la ejerce un tercero y no su transferente; c) tenía la posibilidad de conocer la inexactitud de la información que obra en el registro debido a su relación de parentesco; c) se hace un estudio de los títulos anteriores que dan origen al título inscrito; y d) el título inscrito proviene de la una norma de rango inferior al del título de la otra parte.

CUARTA: De las sentencias sobre mejor derecho de propiedad, solo en tres se analizó la mala fe del demandante y en una la mala fe del demandado. Se consideró la posesión contraria solo porque quien lo ejercía era un centro de salud del Estado, en ningún caso por

la posesión de una persona natural distinta al transferente al momento de adquirir el derecho que se inscribe por parte del titular registral. Por lo que, en un proceso judicial de Reivindicación o Mejor Derecho de Propiedad se afecta el derecho de propiedad de la parte que ostenta un título no inscrito en el registro que alega la mala fe del titular registral y esto no es analizado por el juez prevaleciendo el título inscrito por la aplicación de los principios de publicidad, legitimación y oposición de derechos reales.



RECOMENDACIONES

PRIMERA: Dada la preferencia del titular registral se sugiere que los órganos jurisdiccionales se pronuncien sobre la mala fe del titular registral cuando esta fuera invocada por su contraparte acompañando los medios probatorios que acrediten que sí se encontraba en la posibilidad de conocer la inexactitud de la información registral.

SEGUNDA: Dado que los juzgados vienen interpretando el principio de publicidad., como conocimiento del título inscrito Se sugiere que consideren que la publicidad del registro comprende no solo los asientos registrales sino también a los títulos archivados; y que, la posesión efectiva no ha dejado de ser un mecanismo de publicidad al que efectivamente se puede y debe acceder un comprador diligente cuando desea adquirir un inmueble.

TERCERA: Dado que los juzgados vienen considerando que por el principio de legitimación el título inscrito se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se declare judicialmente su invalidez. Sugiero que tomen en cuenta que dicho principio admite prueba en contrario por lo tanto corresponde a la contraparte demostrar que el verdadero titular del mismo es distinto del que publica el registro; situación que justifica que el registro es inexacto; por lo tanto la presunción quedará inoperante y deberá juzgarse y resolverse conforme a la realidad extrarregistral o se rectificará, en su caso, la inexactitud del Registro.

CUARTA: Dado que los casos en los que no prevalece el titular registral se dan cuando se comprueba el origen fraudulento del título inscrito y la mala fe del titular registral por la posesión contraria o relación de parentesco. Sugiero que se establezca como un requisito para la oposición de derechos reales la buena fe, además de la inscripción con anterioridad del título inscrito.

PROPUESTA DEL PROYECTO DE LEY

PROYECTO DE LEY QUE ESTABLECE COMO REQUISITO LA BUENA FE PARA Oponer DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES

PROYECTO DE LEY N°

Proyecto de ley que propone modificar el primer párrafo del artículo 2022° del Código Civil que agrega como requisito la buena fe para oponer derechos reales sobre inmuebles.

El congresista de la república que suscribe, _____, miembro del grupo parlamentario, _____, en ejercicio del derecho de iniciativa contenida por el artículo 107 de la Constitución Política del Perú, presenta el siguiente:

PROYECTO DE LEY

I. CONSIDERANDO

Actualmente el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil regula la norma aplicable cuando se presenta un conflicto judicial donde ambas partes pretenden oponer su derecho real. Dicho artículo prevé que para oponerlo se requiere que el derecho esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Es decir, que la parte vencedora es la que cumple con aquellos requisitos. Sin embargo se presentan casos en que el titular registral inscribe su título conociendo o encontrándose en una posición particular de conocer la inexactitud del registro; y al ser alegada esta situación por la parte contraria si bien la judicatura debe pronunciarse al respecto, no encuentra norma expresa que lo respalde, ello porque algunos casos no encajan en el supuesto de concurrencia de acreedores de bien inmueble previsto en el artículo 1135° del Código, que sí contiene el requisito de buena fe; y se termina recurriendo a la aplicación del principio general de buena fe. Esto sucede en muy pocos casos, porque en la mayoría se aplica tajantemente el artículo 2022° del Código Civil prevaleciendo el titular registral.

Por ello, corresponde al Estado no permitir que se ampare este abuso de derecho por tenerlo inscrito en el registro sólo para ser beneficiado de todas la prerrogativas que la ley le otorga. Sobre todo cuando ha quedado demostrado que es pasible de tener un origen fraudulento y/o de mala fe

Si bien es necesario promover la inscripción en el registro a fin de brindar seguridad jurídica y proteger a los titulares registrales y terceros esta no debe ser ilimitado, pues el sistema Registral no puede amparar la mala fe ni el dolo. Más aún dentro de un proceso judicial donde por lo largo del mismo se pueden actuar todos los medios probatorios que acrediten ambas posiciones; y no simplemente, declarar vencedor al que inscribió su título; sin ninguna otra consideración.

Existen pronunciamientos de los jueces de todos los niveles que son realmente honrosos a su investidura que dejan la sensación de justicia, pero esto no sucede siempre, es más, pasa en pocas ocasiones; y la población no puede estar a la merced del criterio que cada juez decide tomar, debe brindárseles también seguridad jurídica a través de la predictibilidad de las decisiones judiciales.

Por todo lo expuesto; es necesaria la inclusión de la buena fe como requisito para el que pretende oponer derechos reales sobre inmuebles a quien también tiene derechos reales sobre el mismo, en concordancia con el artículo 1135 del Código Civil.

II. TEXTO DEL PROYECTO DE LEY

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Ha dado la siguiente ley:

LEY QUE MODIFICA EL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 2022° DEL CÓDIGO CIVIL DECRETO LEGISLATIVO N° 295

Artículo 1° Modifíquese el artículo 2022° del Código Civil, el cual tendrá el siguiente texto:

Artículo 2022.- Oposición de derechos reales

Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone se haya adquirido de buena fe y esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

Lima, 02 de julio de 2019

BIBLIOGRAFÍA

1. Aliaga Hauripata, L. (2010) Principio de fe pública registral. En W. Gutiérrez Camacho y M. Muro Rojo, Código Civil comentado (3ª ed. t. X). Lima: Gaceta Jurídica.
2. Álvarez Caperochipi, J. (2017). Derecho inmobiliario registral (4ª ed.). Lima: Instituto Pacífico.
3. Amado Ramírez, E. (2017). El Derecho registral y notarial en la era digital (1ª ed. vol.1). Lima: Ediciones Legales.
4. Arata Solís, M. (2010). Principio de oponibilidad. En W. Gutiérrez Camacho y M. Muro Rojo, Código Civil comentado (3ª ed. t. X). Lima: Gaceta Jurídica
5. Avendaño Arana, F. (2010) Normas técnicas a la propiedad predial. En W. Gutiérrez Camacho y M. Muro Rojo, Código Civil comentado (3ª ed. t. V). Lima: Gaceta Jurídica
6. Avendaño Valdez, J. (2010) Definición de propiedad. En W. Gutiérrez Camacho y M. Muro Rojo, Código Civil comentado (3ª ed. t. V). Lima: Gaceta Jurídica.
7. Castillo Freyre, M. (2010). Tratado de la Venta (2ª ed. t. II). Lima: Palestra.
8. De la Puente y Lavalle, M. (1991) El contrato en general (vol. XI t. I). Lima: Fondo Editorial de la Pontificia.
9. Delgado Scheelje, A. (2010) Principio de publicidad. En W. Gutiérrez Camacho y M. Muro Rojo, Código Civil comentado (3ª ed. t. X). Lima: Gaceta Jurídica
10. Díez Picazo L. y Ponce de León, L. (2011). Fundamentos del Derecho civil patrimonial (t. III). Navarra: Thomson Reuters.
11. Eto Cruz, G. (2017). El Amparo, Ámbito de Protección de los Derechos Fundamentales- Análisis Sistemático de la Jurisprudencia del TC (1ª ed.). Lima: Gaceta Jurídica.
12. Gama, G.C. (2001). Direitos reais. Sao Paulo:Atlas
13. García García, L. (2010). Presunción de propiedad. En W. Gutiérrez Camacho y M. Muro Rojo, Código Civil comentado-Derechos reales (3ª ed. t. V). Lima: Gaceta Jurídica
14. Gonzáles Barrón, G. (2012). Derecho Registral y Notarial (t. I). Lima: Jurista Editores.
15. Gonzales Barrón, G. (2013). Tratado de derechos reales (3ª ed.). Lima: Jurista Editores.
16. Gonzales Barrón, G. y Martínez Sanchiz, J. (2019) Título de propiedad inscrito y seguridad jurídica. (1ª ed.). Lima: Gaceta Jurídica.

17. Hinostrroza Mínguez, A. (2011). Procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesión (3ª ed.). Lima: Jurista Editores.
18. Huerta Ayala, O. (2013). La Problemática de la buena fe del tercero registral (1ª ed.). Lima: Gaceta Jurídica.
19. Huerta Ayala, O. (2017). Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Lima: Grijley.
20. Lama More, H. (2015). La posesión en la propiedad y en el registro Problemática en la transmisión inmobiliaria Derecho Civil Patrimonial (1ª ed.). Lima: Gaceta Jurídica.
21. Mejorada Chauca, M. (2014). “Mejor derecho de propiedad” en la duplicidad de partidas. En M. A. Torres Carrasco, La propiedad mecanismos de defensa (1a ed.). Lima: Gaceta Jurídica.
22. Mendoza del Maestro, G. (2014). Las adquisiciones a non domino en el ordenamiento peruano. En M. A. Torres Carrasco, La propiedad mecanismos de defensa (1a ed.). Lima: Gaceta Jurídica.
23. Mesinas Montero, Federico (2010).Jurisprudencia civil y procesal civil de carácter constitucional (1ª ed.) Lima: Gaceta Jurídica.
24. Osterling Parodi, F. y Castillo Freyre, M. (2016). Tratado de Derecho de las Obligaciones (2ª ed. vol. I). Lima: Thomson Reuters.
25. Ramírez Cruz, E. (2017). Tratado de derechos reales (4ª ed. t. II). Lima: Gaceta Jurídica.
26. Revoredo De Debakey, D. Código Civil Exposición de Motivos y Comentarios (t. IV). Lima: Okura Editores
27. Roca Sastre, R. M. (1998). Derecho hipotecario fundamentos de la publicidad registral. (8ª ed. t. I) Barcelona: Bosch
28. Shreiber, Cárdenas y Martínez (2011). Exegesis del Código Civil Peruano de 1984. (2ª ed. t. III). Lima: Gaceta Jurídica.
29. Torres Vásquez, A. (2011). Código civil comentarios y jurisprudencia, concordancias antecedentes sumillas legislación complementaria (t. I) Lima: IDEMSA.
30. Torres Vásquez, A. (2014). Teoría general de las obligaciones. (Vol. 1). Lima: Instituto Pacífico.
31. Varsi Rospigliosi, E. (2018). Tratado de derechos reales (1ª ed. t.2). Lima: Universidad de Lima Fondo Editorial.



ANEXOS

ANEXO N°1: SISTEMATIZACIÓN DE DATOS

**TABLA N° 01
SENTENCIAS DE REIVINDICACIÓN Y MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

N°	JUZGADO	MATERIA	EXPEDIENTE N°	SENTENCIA N°
1	Sétimo	Mejor Derecho de Propiedad	00051-2010-0-0401-JR-CI-07	104-2015
2	Sétimo	Mejor Derecho de Propiedad	06436-2013-0-0401-JR-CI-07	43-2019
3	Tercer	Reivindicación	00107-2011-0-0401-JR-CI-03	177-2011
4	Primer	Mejor Derecho de Propiedad	03056-2002-0-0401-JR-CI-01	108-2015
5	Tercer	Reivindicación	0315-2016-0-0401-JR-CI-03	107-2017
6	Cuarto	Reivindicación	0337-2008-0-0401-JR-CI-04	338-2009
7	Segundo	Reivindicación	0348-2011-0-0401-JR-CI-02	102-2012
8	Cuarto	Reivindicación	749-2012-0-0401-JR-CI-04	79-2015
9	Primero	Reivindicación	779-2011-0-0401-JR-CI-01	48-2014
10	Segundo	Reivindicación	0868-2010-0-0401-JR-CI-02	141-2009
11	Sexto	Mejor Derecho de Propiedad	0916-2010-0-0401-JR-CI-12	063-2012
12	Cuarto	Reivindicación	0962-2011-0-0401-JR-CI-04	06-2013
13	Noveno	Mejor Derecho de Propiedad	0998-2013-0-0401-JR-CI-09	02-2018
14	Segundo	Reivindicación	1169-2016-0-0401-JR-CI-02	119-2017
15	Cuarto	Reivindicación	1260-2010-0-0401-JR-CI-04	80-2015
16	Segundo	Reivindicación	1325-2014-0-0401-JR-CI-02	09-2016
17	Segundo	Reivindicación	1367-2010-0-0401-JR-CI-02	43-2016
18	Segundo	Reivindicación	1387-2015-0-0401-JR-CI-02	109-2016
19	Octavo	Mejor Derecho de Propiedad	1461-2010-0-0401-JR-CI-08	135-2011
20	Quinto	Mejor Derecho de Propiedad	1486-2010-0-0401-JR-CI-01	165-2012
21	Quinto	Reivindicación	1494-2013-0-0401-JR-CI-05	56-2017
22	Cuarto	Mejor Derecho de Propiedad	1523-2005-0-0401-JR-CI-04	327-2009
23	Cuarto	Reivindicación	1586-2010-0-0401-JR-CI-04	15-2015
24	Cuarto	Mejor Derecho de Propiedad	1743-2011-0-0401-JR-CI-04	84-2015
25	Quinto	Reivindicación	1935-2015-0-0401-JR-CI-05	103-2016

26	Primero	Reivindicación	1993-2014-0-0401-JR-CI-01	02-2017
27	Quinto	Reivindicación	2191-2013-0-0401-JR-CI-05	86-2015
28	Primero	Reivindicación	2244-2015-0-0401-JR-CI-01	40-2017
29	Quinto	Reivindicación	2340-2013-0-0401-JR-CI-05	69-2017
30	Segundo	Reivindicación	2341-2013-0-0401-JR-CI-02	104-2017
31	Primero	Reivindicación	2346-2013-0-0401-JR-CI-01	50-2015
32	Primero	Mejor Derecho de Propiedad	2349-2011-0-0401-JR-CI-01	114-2014
33	Quinto	Reivindicación	2349-2013-0-0401-JR-CI-05	121-2015
34	Tercero	Reivindicación	2353-2016-0-0401-JR-CI-03	59-2016
35	Quinto	Reivindicación	2358-2013-0-0401-JR-CI-05	126-2014
36	Tercero	Reivindicación	2363-2013-0-0401-JR-CI-03	85-2014
37	Quinto	Reivindicación	2368-2013-0-0401-JR-CI-05	116-2014
38	Segundo	Reivindicación	2371-2013-0-0401-JR-CI-02	139-2015
39	Primero	Reivindicación	2376-2013-0-0401-JR-CI-01	70-2014
40	Quinto	Reivindicación	2454-2010-0-0401-JR-CI-06	85-2017
41	Noveno	Reivindicación	2466-2013-0-0401-JR-CI-09	68-2016
42	Primero	Reivindicación	2521-2011-0-0401-JR-CI-01	04-2017
43	Primero	Reivindicación	2712-1999-0-0401-JR-CI-04	37-2015
44	Segundo	Reivindicación	3143-2008-0-0401-JR-CI-02	19-2010
45	Tercero	Reivindicación	3312-2009-0-0401-JP-CI-03	90-2013
46	Quinto	Reivindicación	3373-2013-0-0401-JR-CI-05	160-2014
47	Segundo	Reivindicación	3393-2015-0-0401-JR-CI-02	14-2017
48	Segundo	Reivindicación	3431-2011-0-0401-JR-CI-02	116-2014
49	Segundo	Reivindicación	3444-2014-0-0401-JR-CI-02	111-2017
50	Primero	Reivindicación	3459-2011-0-0401-JR-CI-01	91-2016
51	Primero	Reivindicación	3585-2008-0-0401-JR-CI-11	326-2010
52	Segundo	Reivindicación	3701-2015-0-0401-JR-CI-02	95-2017
53	Tercero	Reivindicación	3728-2013-0-0401-JR-CI-03	24-2017
54	Tercero	Reivindicación	3762-2011-0-0401-JP-CI-03	17-2014
55	Segundo	Reivindicación	3810-2012-0-0401-JR-CI-02	127-2016
56	Segundo	Reivindicación	3838-2013-0-0401-JR-CI-02	124-2015
57	Segundo	Reivindicación	3853-2011-0-0401-JR-CI-02	110-2015

58	Segundo	Reivindicación	4045-2014-0-0401-JR-CI-02	106-2017
59	Segundo	Reivindicación	4439-2014-0-0401-JR-CI-02	06-2017
60	Segundo	Reivindicación	4450-2009-0-0401-JR-CI-02	153-2010
61	Segundo	Reivindicación	4450-2015-0-0401-JR-CI-03	107-2016
62	Noveno	Mejor Derecho de Propiedad	4468-2009-0-0401-JR-CI-09	80-2016
63	Quinto	Reivindicación	4571-2010-0-0401-JR-CI-05	117-2011
64	Cuarto	Reivindicación	4589-2010-0-0401-JR-CI-04	59-2015
65	Segundo	Reivindicación	5256-2010-0-0401-JR-CI-02	77-2012
66	Tercero	Reivindicación	5558-2013-0-0401-JR-CI-03	112-2014
67	Primero	Reivindicación	5853-2008-0-0401-JR-CI-11	531-2011
68	Tercero	Reivindicación	5870-2007-0-0401-JR-CI-03	15-2010
69	Segundo	Reivindicación	6222-2013-0-0401-JR-CI-02	110-2016
70	Tercero	Reivindicación	6338-2009-0-0401-JR-CI-03	92-2012
71	Quinto	Reivindicación	6505-2009-0-0401-JR-CI-05	163-2014
72	Primero	Reivindicación	6592-2008-0-0401-JR-CI-11	541-2011
73	Quinto	Reivindicación	6808-2009-0-0401-JR-CI-05	162-2012
74	Segundo	Reivindicación	6985-2008-0-0401-JR-CI-02	06-2010
75	Tercero	Reivindicación	7040-2009-0-0401-JR-CI-03	115-2014
76	Tercero	Reivindicación	7442-2009-0-0401-JR-CI-03	04-2017
77	Tercero	Reivindicación	7944-2009-0-0401-JR-CI-03	39-2012
78	Sétimo	Mejor Derecho de Propiedad	8591-2007-0-0401-JR-CI-07	130-2014
79	Quinto	Reivindicación	2179-2006-0-0401-JR-CI-05	112-2016
80	Segundo	Reivindicación	4972-2007-0-0401-JR-CI-02	91-2010
81	Primero	Reivindicación	2346-2013-0-0401-JR-CI-01	50-2015
82	Primero	Reivindicación	2712-1999-0-0401-JR-CI-04	37-2015
83	Primero	Reivindicación	4260-2012-0-0401-JR-CI-01	76-2015
84	Tercero	Mejor Derecho de Propiedad	5336-2010-0-0401-JP-CI-03	28-2016
85	Décimo	Mejor Derecho de Propiedad	3441-2012-0-0401-JR-CI-10	131-2014
86	Sexto	Reivindicación	3365-2015-0-0401-JR-CI-06	39-2017

87	Sexto	Reivindicación	0585-2015-0-0401-JR-CI-06	103-2016
88	Sexto	Reivindicación	7098-2014-0-0401-JR-CI-06	131-2015
89	Sexto	Reivindicación	2365-2013-0-0401-JR-CI-06	149-2014
90	Sexto	Reivindicación	2345-2013-0-0401-JR-CI-06	82-2015
91	Sexto	Reivindicación	3147-2011-0-0401-JR-CI-06	52-2017
92	Sexto	Reivindicación	3373-2010-0-0401-JR-CI-06	95-2013
93	Sexto	Reivindicación	2934-2010-0-0401-JR-CI-12	154-2012
94	Sexto	Reivindicación	2117-2010-0-0401-JR-CI-12	200-2010
95	Sexto	Reivindicación	4708-2009-0-0401-JR-CI-12	128-2012
96	Sexto	Reivindicación	1927-2015-0-0401-JR-CI-12	113-2016
97	Sexto	Reivindicación	4045-2013-0-0401-JR-CI-06	4-2015
98	Sexto	Reivindicación	5940-2006-0-0401-JR-CI-06	55-2014
99	Sexto	Reivindicación	2375-2013-0-0401-JR-CI-06	112-2014
100	Sexto	Reivindicación	1559-2012-0-0401-JR-CI-06	101-2013
101	Sexto	Reivindicación	4994-2009-0-0401-JR-CI-06	190-2011
102	Sétimo	Mejor Derecho de Propiedad	6436-2013-0-0401-JR-CI-07	43-2019
103	Sétimo	Reivindicación	0080-2010-0-0401-JR-CI-07	87-2011
104	Sétimo	Reivindicación	0897-2010-0-0401-JR-CI-07	106-2011
105	Sétimo	Reivindicación	1444-2013-0-0401-JR-CI-01	112-2014
106	Sétimo	Reivindicación	1834-2008-0-0401-JR-CI-07	241-2009
107	Sétimo	Mejor Derecho de Propiedad	2009-2001-0-0401-JR-CI-07	181-2011
108	Sétimo	Reivindicación	2269-2011-0-0401-JR-CI-07	172-2014
109	Sétimo	Reivindicación	2342-2013-0-0401-JR-CI-07	164-2015
110	Sétimo	Reivindicación	2400-2009-0-0401-JR-CI-07	44-2012
111	Sétimo	Reivindicación	2411-2012-0-0401-JR-CI-07	133-2013
112	Sétimo	Reivindicación	3374-2010-0-0401-JR-CI-07	45-2013
113	Sétimo	Reivindicación	3439-2013-0-0401-JR-CI-07	07-2018
114	Sétimo	Reivindicación	3703-2012-0-0401-JR-CI-07	84-2014
115	Sétimo	Reivindicación	3933-2013-0-0401-JR-CI-07	005-2015
116	Sétimo	Reivindicación	3937-2011-0-0401-JR-CI-07	111-2012
117	Sétimo	Reivindicación	4370-2015-0-0401-JR-CI-07	133-2017
118	Sétimo	Reivindicación	4681-2010-0-0401-JR-CI-07	43-2012

119	Sétimo	Reivindicación	4993-2009-0-0401-JR-CI-07	66-2014
120	Sétimo	Reivindicación	5027-2007-0-0401-JR-CI-07	109-2016
121	Sétimo	Reivindicación	6304-2009-0-0401-JR-CI-07	126-2010
122	Sétimo	Reivindicación	6527-2013-0-0401-JR-CI-01	14-2015
123	Sétimo	Reivindicación	6856-2014-0-0401-JR-CI-07	165-2015
124	Sétimo	Reivindicación	7084-2008-0-0401-JR-CI-07	100-2012
125	Sétimo	Reivindicación	8251-2008-0-0401-JR-CI-07	102-2013
126	Octavo	Reivindicación	1239-2013-0-0401-JR-CI-08	75-2016
127	Octavo	Reivindicación	2338-2013-0-0401-JR-CI-08	15-2018
128	Octavo	Reivindicación	2359-2013-0-0401-JR-CI-08	16-2018
129	Octavo	Reivindicación	3135-2011-0-0401-JR-CI-08	81-2015
130	Octavo	Mejor Derecho de Propiedad	3228-2013-0-0401-JR-CI-08	42-2018
131	Octavo	Reivindicación	4658-2011-0-0401-JR-CI-08	28-2016
132	Noveno	Reivindicación	5972-2014-0-0401-JR-CI-09	26-2017
133	Noveno	Reivindicación	1273-2010-0-0401-JR-CI-01	103-2014
134	Noveno	Reivindicación	1908-2006-0-0401-JR-CI-09	123-2015
135	Noveno	Reivindicación	2400-2011-0-0401-JR-CI-09	91-2012
136	Noveno	Reivindicación	3181-2011-0-0401-JR-CI-02	41-2016
137	Noveno	Mejor Derecho de Propiedad	4338-2013-0-0401-JR-CI-09	76-2015
138	Noveno	Reivindicación	4984-2010-0-0401-JR-CI-09	10-2015
139	Noveno	Reivindicación	5972-2014-0-0401-JR-CI-09	26-2017
140	Noveno	Reivindicación	9930-2014-0-0401-JR-CI-09	53-2013
141	Décimo	Reivindicación	0592-2015-0-0401-JR-CI-10	07-2016
142	Décimo	Reivindicación	0607-2009-0-0401-JR-CI-1	118-2011
143	Décimo	Reivindicación	722-2012-0-0401-JR-CI-10	72-2015
144	Décimo	Reivindicación	993-2010-0-0401-JR-CI-06	100-2011
145	Décimo	Reivindicación	1664-2015-0-0401-JR-CI-10	75-2016
146	Décimo	Reivindicación	1996-2010-0-0401-JR-CI-10	165-2011
147	Décimo	Reivindicación	2344-2013-0-0401-JR-CI-10	85-2014
148	Décimo	Reivindicación	2364-2013-0-0401-JR-CI-10	49-2015
149	Décimo	Reivindicación	2374-2013-0-0401-JR-CI-10	50-2015
150	Décimo	Reivindicación	2429-2013-0-0401-JR-CI-10	15-2016

151	Décimo	Reivindicación	3355-2015-0-0401-JR-CI-10	28-2017
152	Décimo	Reivindicación	4109-2012-0-0401-JR-CI-10	136-2014
153	Décimo	Reivindicación	4842-2010-0-0401-JR-CI-10	133-2014
154	Décimo	Reivindicación	4988-2009-0-0401-JR-CI-10	36-2012
155	Décimo	Reivindicación	5614-2009-0-0401-JR-CI-10	68-2012
156	Décimo	Reivindicación	6158-2013-0-0401-JR-CI-10	77-2015
157	Décimo	Reivindicación	8457-2014-0-0401-JR-CI-10	73-2017
158	Décimo	Reivindicación	9890-2008-0-0401-JR-CI-10	230-2009
159	Segundo	Mejor Derecho de Propiedad	1169-2016-0-0401-JR-CI-02	21-2019
160	Segundo	Mejor Derecho de Propiedad	2164-2012-0-0401-JR-CI-02	11-2019
161	Noveno	Mejor Derecho de Propiedad	3398-2010-0-0401-JR-CI-09	97-2018
162	Quinto	Mejor Derecho de Propiedad	6600-2014-0-0401-JR-CI-07	48-2019
163	Primero	Mejor Derecho de Propiedad	3553-2012-0-0401-JR-CI-01	31-2018
164	Sétimo	Mejor Derecho de Propiedad	2405-2015-0-0401-JR-CI-07	33-2019
165	Noveno	Mejor Derecho de Propiedad	3951-2016-0-0401-JR-CI-09	08-2018
166	Tercero	Mejor Derecho de Propiedad	3630-2011-0-0401-JR-CI-03	59-2019

TABLA N° 02

SENTENCIAS DE REIVINDICACIÓN

JUZGADO	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
1er	0	1	1	0	0	1	6	1	3	13
2do	1	4	0	2	0	0	3	4	6	20
3ro	0	1	1	2	1	3	0	1	3	12
4to	1	0	0	0	1	0	4	0	0	06
5to	0	0	0	1	0	4	2	2	3	12
6to	0	1	1	2	2	2	3	2	1	14
7mo	1	3	3	3	2	4	4	1	2	23
8vo	0	0	0	0	0	0	1	2	3	06
9no	0	0	0	1	1	1	2	1	0	06
10mo	1	0	3	2	0	3	3	3	3	18
TOTAL	4	10	9	13	7	18	28	17	24	130

TABLA N° 03
FALLOS DE LAS SENTENCIAS DE REIVINDICACIÓN

JUZGADO CIVIL	FUNDADA	INFUNDADA	IMPROCEDENTE	TOTAL
PRIMER	11	2	0	13
SEGUNDO	16	2	2	20
TERCER	11	0	1	12
CUARTO	5	1	0	6
QUINTO	10	2	0	12
SEXTO	14	0	0	14
SÉPTIMO	22	1	0	23
OCTAVO	5	1	0	6
NOVENO	3	0	3	6
DÉCIMO	18	0	0	18
TOTAL	115	9	6	130

TABLA N° 04
TÍTULO DEL DEMANDANTE EN LAS SENTENCIAS DE REIVINDICACIÓN

FALLO	TÍTULO INSCRITO	ESCRITURA PÚBLICA	SENTENCIA	CONTRATO PRIVADO	TOTAL
FUNDADA	108	7	0	0	115
INFUNDADA	9	1	0	0	10
IMPROCEDENTE	5	0	0	0	5
TOTAL	122	8	0	0	130

TABLA N° 05
DERECHO DEL DEMANDADO EN LAS SENTENCIAS DE REIVINDICACIÓN

TÍTULO DEMANDADO	FUNDADA	IMPROCEDENTE	INFUNDADA	TOTAL
SIN TÍTULO	78	1	1	80
TÍTULO INSCRITO	0	1	2	3
SENTENCIA FIRME	0	0	1	1
POSESIÓN PACÍFICA, PÚBLICA, CONTINUA Y COMO PROPIETARIO POR MÁS DE 10 AÑOS	25	0	0	25
REVERSIÓN	0	0	1	1
SOCIO	0	0	1	1
PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO CON SENTENCIA	0	0	1	1
PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO JUDICIAL Y NOTARIAL EN TRÁMITE	5	0	0	5
ESCRITURA PÚBLICA COMRAVENTA O TRANSFERENCIA	2	0	0	2
ESCRITURA PÚBLICA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA	0	2	0	2
TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL	0	1	1	2
CONTRATO VERBAL DE COMRAVENTA	1	0	0	1
CONTRATO PRIVADO DE TRANSFERENCIA	2	0	2	4
MINUTA DE COMRAVENTA	1	0	0	1
SOLICITUD DE DENUNCIO ANTE EL MINISTERIO DE AGRICULTURA	1	0	0	1
TOTAL	115	5	10	130

TABLA N° 06
APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN LAS SENTENCIAS
FUNDADAS DE REIVINDICACIÓN

PRINCIPIO REGISTRAL	N° DE SENTENCIAS
PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	17
PRINCIPIO DE OponIBILIDAD	13
PRINCIPIO DE PUBLICIDAD - MALA FE DEL DEMANDADO	14
PRINCIPIO DE PRIORIDAD	1
PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL	1
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO	1
CONCURRENCIA DE ACREEDORES	2

TABLA N° 07
RATIO DECIDENDI DE LAS SENTENCIAS INFUNDADAS DE
REIVINDICACIÓN

RATIO DECIDENDI	N° DE SENTENCIAS
DERECHO DE SERVIDUMBRE DEL DEMANDADO	1
TÍTULO DEL DEMANDANTE PROVIENE DE UNA FALSIFICACIÓN	1
EL DEMANDADO HA ADQUIRIDO DE SU ANTERIOR PROPIETARIO INSCRITO (DEMANDANTE)	1
EL DEMANDADO TIENE AUTORIZACIÓN LEGÍTIMA DE COPOSEER DE BUENA FE AL SER AUTORIZADO POR UNO DE LOS COPROPIETARIOS	1
EL TÍTULO DE PROPIEDAD DE LOS DEMANDADOS FUE INSCRITO CON ANTERIORIDAD DE LOS DEMANDANTES	1
SENTENCIA EXPEDIDA EN UN PROCESO DONDE SE HAN ACUMULADO LOS PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN Y REIVINDICACIÓN	1
NO SE HA LOGRADO IDENTIFICAR EL BIEN OBJETO DE REIVINDICACIÓN	3
SE DECLARA LA CADUCIDAD DE LA ADJUDICACIÓN A FAVOR DEL TRANSFERENTE DEL DEMANDANTE Y SE REVIERTE A FAVOR DEL DEMANDADO	1
TOTAL	10

TABLA N° 08
RATIO DECIDENDI DE LAS SENTENCIAS IMPROCEDENTES DE
REIVINDICACIÓN

RATIO DECIDENDI	N° DE SENTENCIAS
SE HA REVERTIDO EL DERECHO DEL DEMANDANTE CON FECHA POSTERIOR A LA INTERPOSICIÓN DE LA DEMANDA	1
LOS DEMANDADOS HAN ADQUIRIDO EL INMUEBLE POR PRESCRIPCIÓN Y HAN INSCRITO SU DERECHO CON FECHA POSTERIOR A LA INTERPOSICIÓN DE LA DEMANDA	2
NO SE HA LOGRADO IDENTIFICAR EL BIEN OBJETO DE REIVINDICACIÓN	2
TOTAL	5

TABLA N° 09
SENTENCIAS DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

JUZGADO CIVIL	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1er	0	0	1	0	0	2	1	0	0	1	1
2do	0	0	0	0	0	1	0	2	1	0	2
3er	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
4to	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
5to	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1
6to	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0
7mo	0	0	1	0	0	1	1	0	0	0	2
8vo	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
9no	0	0	0	0	0	0	2	2	1	2	0
10mo	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
TOTAL	1	1	4	1	0	5	6	5	3	3	7

TABLA N° 10
FALLOS DE LAS SENTENCIAS DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

JUZGADO CIVIL	FUNDADA	INFUNDADA	IMPROCEDENTE	TOTAL
PRIMER	3	3	0	6
SEGUNDO	3	3	0	6
TERCER	1	1	0	2
CUARTO	1	1	0	2
QUINTO	3	0	0	3
SEXTO	1	1	0	2
SÉPTIMO	2	3	0	5
OCTAVO	1	0	0	1
NOVENO	4	2	1	7
DÉCIMO	1	1	0	2
TOTAL	20	15	1	36

TABLA N° 11

**TÍTULO DEL DEMANDANTE EN LAS SENTENCIAS DE MEJOR
DERECHO DE PROPIEDAD**

TÍTULO DEMANDANTE	FUNDADA	INFUNDADA	IMPROCEDENTE	TOTAL
INSCRITO	15	2	0	17
ESCRITURA PÚBLICA	2	10	1	13
ESCRITURA PÚBLICA IMPERFECTA	0	1	0	1
TESTAMENTO	1	1	0	2
SENTENCIA	1	0	0	1
CONTRATO PRIVADO	0	0	0	0
SOLICITUD DE FORMALIZACIÓN	0	1	0	1
RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA QUE APRUEBA SOLICITU DE	0	1	0	1
TOTAL	19	16	1	36

TABLA N° 12
TÍTULO DEL DEMANDADO EN LAS SENTENCIAS DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

TÍTULO DEMANDADO	FUNDADA	INFUNDADA	IMPROCEDENTE	TOTAL
INSCRITO	5	8	1	14
ESCRITURA PÚBLICA	6	4	0	10
CONTRATO PRIVADO	2	1	0	2
CERTIFICADO DE POSESIÓN	0	1	0	1
SENTENCIA	0	1	0	1
TÍTULO FENECIDO	1	0	0	1
POSESIÓN PACÍFICA, PÚBLICA, CONTINUA Y COMO PROPIETARIO POR MÁS DE 10 AÑOS	5	0	0	4
REBELDE	1	0	0	1
TOTAL	20	15	1	36

TABLA N° 13
APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN LAS SENTENCIAS FUNDADAS DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

N°	2013	2022	2012	2016	2014	2015	1135
1		✓	✓	✓			
2	✓				✓		
3							
4	✓	✓					
5							
6		✓			✓		
7	✓	✓					
8	✓			✓			✓
9							✓
10				✓			✓
11	✓					✓	
12		✓					
13	✓						
14	✓	✓					
15	✓	✓					✓
16		✓					
17	✓	✓	✓	✓	✓		✓
18		✓		✓			✓
19	✓	✓					
20	✓	✓					
TOTAL	11	12	2	5	3	1	6

PRINCIPIO REGISTRAL	N° DE SENTENCIAS
PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	11
PRINCIPIO DE OPONIBILIDAD	12
PRINCIPIO DE PUBLICIDAD	2
PRINCIPIO DE PRIORIDAD	5
PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL	3
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO	1
CONCURRENCIA DE ACREEDORES	6

TABLA N° 14
APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN LAS SENTENCIAS
INFUNDADAS DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

N°	2013	2022	2012	2016	2014	2015	1135
19		✓	✓		✓		✓
20		✓			✓		✓
21		✓		✓			
22		✓					
23	✓	✓		✓			
24	✓	✓	✓	✓	✓		
25							
26							
27							
28		✓		✓	✓		✓
29		✓					
30	✓	✓					
31	✓	✓				✓	✓
32	✓	✓				✓	✓
33		✓					
TOTAL	5	12	2	4	4	2	5

PRINCIPIO REGISTRAL	N° DE SENTENCIAS
PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	5
PRINCIPIO DE OPONIBILIDAD	12
PRINCIPIO DE PUBLICIDAD	2
PRINCIPIO DE PRIORIDAD	4
PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL	4
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO	2
CONCURRENCIA DE ACREEDORES	5

TABLA N° 15
ANÁLISIS DE LA BUENA O MALA FE DEL TITULAR REGISTRAL EN LAS SENTENCIAS SOBRE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

ANÁLISIS	NRO.
MALA FE	8
BUENA FE DEL TITULAR INSCRITO	2
TOTAL ANALIZA	10
NO ANALIZA	26

TABLA N° 16
RATIO DECIDENDI DE LA SENTENCIA IMPROCEDENTE DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

RATIO DECIDENDI	N° DE SENTENCIAS
NO SE PUEDE DETERMINAR FÍSICA Y REGISTRALMENTE LOS AMBIENTES DEL INMUEBLE	1
TOTAL	1

ANEXO N° 2: FICHA DE OBSERVACIÓN

EXPEDIENTE N°	
SENTENCIA N°	
JUZGADO	
MATERIA	
FALLO	
INDICADOR	APLICACIÓN EN LA UNIDAD DE ESTUDIO
1. TÍTULO DEL DEMANDANTE	
2. TÍTULO DEL DEMANDADO	
3. EJERCICIO DE LA POSESIÓN	
4. BUENA FE	
5. MALA FE	
6. TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE	
7. OPONIBILIDAD DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES INSCRITO	
8. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD	
9. PRINCIPIO DE BUENA FE PUBLICA REGISTRAL	
10. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	
11. CONCURRENCIA DE ACREEDORES	
12. RATIO DECIDENDI	

ANEXO N°3: PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA
ESCUELA DE POSTGRADO**



EL DERECHO DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE Y LA INFLUENCIA DE LA PREFERENCIA DEL TITULAR REGISTRAL EN LAS SENTENCIAS SOBRE REIVINDICACIÓN Y MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD EXPEDIDAS POR EL PRIMER AL DÉCIMO JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE AREQUIPA, AÑOS 2009-2017

Proyecto de Tesis presentado por la Bachiller:
SUSAN VICTORIA SÁNCHEZ SUÁREZ

Para optar el grado de:

MAESTRO EN DERECHO CIVIL

Asesor:

Mg. Mayta Coaguila, Ronald

Arequipa- Perú

2018

I. PREÁMBULO

Cuando uno estudia la carrera Derecho los primeros casos que empieza a conocer son de las personas más cercanas, como nuestros parientes, amigos y vecinos; así es como conocí del caso de mi mamá sobre mejor derecho de propiedad. Se trataba de una tienda que adquirió de una asociación por Escritura Pública de compraventa. Ella ejerce la posesión mediata e inmediata de dicho inmueble desde hace 21 años; sin embargo no inscribió su derecho en Registros Públicos, y la contraparte sí lo hizo. Por lo que, llegué a la conclusión que quien tiene mejor derecho de propiedad respecto de ese bien era el titular registral, puesto que esta preferencia la tenía en aplicación de los artículos 1135 y 2022 del Código Civil. Lo que evidentemente a mi mamá le parece injusto, y a mí también.

La misma impresión me quedó después de dar mi examen de grado para titularme; el expediente civil que analizaba era sobre mejor derecho de propiedad en donde el titular registral, una asociación de un centro comercial demandaba a una persona que había adquirido la propiedad de uno de los stands mediante una resolución judicial que se lo adjudicaba. Cuando me preguntaron si me encontraba de acuerdo o no con la parte resolutive de la sentencia que declaraba que quien tiene mejor derecho de propiedad era la asociación por encontrarse inscrito su derecho en el registro de propiedad inmueble; yo contesté que sí estaba de acuerdo porque se habían aplicado las normas del Código Civil a lo que uno de los miembros del jurado replicó diciéndome: se cumplió la ley pero no se hizo justicia; en ese momento recordé el caso de mi mamá y muy en el fondo estaba de acuerdo con él.

Es así como llegué a interesarme por este problema de investigación en vista de que esta preferencia del titular registral influye en el derecho de propiedad de bien inmueble legítimamente obtenido, limitándose su oponibilidad al titular registral por tener este último preferencia en un conflicto judicial, de acuerdo a la legislación vigente.

Además, el titular registral también se encuentra en la posibilidad de transferir su derecho inscrito sólo formalmente a un tercero, manteniendo su adquisición el nuevo titular una vez inscrito su derecho aunque se anule, rescinda o resuelva el derecho del otorgante; afectando de esta manera, el derecho de propiedad de quien ha venido poseyéndolo y explotándolo económicamente el bien inmueble, prefiriéndose el derecho del aparente propietario inscrito en el registro propiedad de bien inmueble.

II. PLANTEAMIENTO TEORICO

1. Problema de Investigación

1.1. Enunciado

EL DERECHO DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE Y LA INFLUENCIA DE LA PREFERENCIA DEL TITULAR REGISTRAL, EN LAS SENTENCIAS SOBRE REIVINDICACIÓN Y MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD DEL PRIMER AL DÉCIMO JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE AREQUIPA 2009-2017

1.2. Descripción del Problema

1.2.1. Campo, Área y Línea de Investigación

Campo: Ciencias Jurídicas

Área: Derecho Civil Privado

Línea: Derecho de Propiedad

1.2.2. Operacionalización de variables

VARIABLES	INDICADORES	SUBINDICADORES
<p>Variable dependiente</p> <p>EL DERECHO DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE</p> <p>La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.</p>	<p>1. ATRIBUTOS</p> <p>2. CARACTERÍSTICAS</p> <p>3. TRANSMISIÓN</p> <p>4. TUTELA</p>	<p>2.1. Derecho de usar</p> <p>2.2. Derecho de gozar</p> <p>2.3. Derecho de disponer</p> <p>2.4. Derecho de reivindicar</p> <p>3.1. Derecho Real</p> <p>3.2. Derecho Exclusivo</p> <p>3.3. Derecho Absoluto</p> <p>3.3.1. Límites al Derecho de Propiedad</p> <p>3.3.1.1. Límites convencionales</p> <p>3.3.1.2. Límites legales</p> <p>3.4. Derecho oponible a terceros</p> <p>3.5. Derecho inviolable</p> <p>3.6. Derecho de interés social</p> <p>3.7. Derecho perpetuo</p> <p>3.8. Elasticidad</p> <p>3.9. Derecho Irrevocable.</p> <p>4.1. Acción Reivindicatoria</p> <p>4.2. Acción de Mejor Derecho de Propiedad</p> <p>4.3. Concurrencia de acreedores de bien inmueble</p>
<p>Variable independiente</p> <p>PREFERENCIA DEL TITULAR REGISTRAL</p> <p>Sujeto que al hacer constar en el registro un determinado acto jurídico queda designado en la partida como portador de un derecho sobre un bien inmueble inscrito</p>	<p>1. SEGURIDAD DEL TRÁFICO JURÍDICO</p> <p>2. EL REGISTRO</p> <p>3. LOS SISTEMAS REGISTRALES</p> <p>4. PRINCIPIOS REGISTRALES</p>	<p>1.1. Seguridad jurídica estática</p> <p>1.2. Seguridad jurídica dinámica</p> <p>3.1. Inscripción constitutiva</p> <p>3.2. Inscripción declarativa</p> <p>4.1. Principio de publicidad registral</p> <p>4.1.1. La posesión como mecanismo de publicidad.</p> <p>4.1.2. Publicidad material</p> <p>4.2. Principio de Oponibilidad</p> <p>4.3. Principio de Legitimación</p> <p>4.4. Principio de Prioridad Registral</p> <p>4.5. Principio de Tracto Sucesivo</p> <p>4.6. Principio de Fe Pública Registral</p> <p>4.6.1. Requisitos</p> <p>4.6.2. Adquisición <i>a non domino</i></p>

1.2.3. Interrogantes

1. ¿Cómo se prefiere al titular registral en las sentencias sobre reivindicación y mejor derecho de propiedad expedidas por el primer al décimo juzgado civil de la Corte Superior de Arequipa 2009-2017?
2. ¿Por qué se prefiere al titular registral en las sentencias sobre reivindicación y mejor derecho de propiedad expedidas por el primer al décimo juzgado civil de la Corte Superior de Arequipa 2008-2014?
3. ¿Cuándo no se prefiere al titular registral frente a otro título de propiedad en las sentencias sobre reivindicación y mejor de derecho de propiedad expedidas por el primer al décimo juzgado civil de la Corte Superior de Arequipa 2009-2017?
4. ¿Cómo influye la preferencia del titular registral en el derecho de propiedad inmueble en las sentencias sobre reivindicación y mejor derecho de propiedad expedida por el primer al décimo juzgado civil de la Corte Superior de Arequipa 2009-2017?

1.2.4. Tipo y Nivel de Investigación

Tipo: Documental

Nivel: Explicativo

1.3. Justificación

Frente a la problemática de la transferencia de la propiedad de bien inmueble establecida en el artículo 949° del Código Civil Peruano, el cual señala que la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario de él, pudiendo optar la forma meramente consensual en algunos casos; y el sistema registral declarativo de derechos inscritos en el registro de propiedad de bien inmueble, y no constitutivo, que otorga seguridad jurídica, publicidad y buena fe. Es interesante conocer las soluciones que dan los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Arequipa ante un conflicto de intereses en los cuales ambas partes alegan un derecho de propiedad legítimamente obtenido, y en aplicación de la norma sustantiva como el artículo 1135° del Código Civil que indica que sobre la concurrencia de acreedores se preferirá al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito y el artículo 2022° del Código Civil el cual señala que se opone el derecho real que esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se

opone; probablemente tenga repercusión en el derecho de propiedad sobre un bien inmueble de aquel propietario que no accedió al registro público a causa de la preferencia del titular registral.

Conocer adecuadamente el derecho de propiedad sus atributos y características, así como el sistema registral adoptado por nuestra legislación, le dará a este tema **la relevancia científica** necesaria para aportar una solución a la posible vulneración que se vendría dando a propietarios no inscritos en los registros públicos.

La relevancia humana de esta investigación se evidencia en el significado que tiene para los propietarios de un inmueble, que lo explotan efectivamente de acuerdo a su dimensión individual y social de este derecho y antes de sanear su derecho para su inscripción en el registro de propiedad inmueble se inicia en contra de ellos un proceso de Reivindicación en sentido estricto o en su modalidad de Mejor Derecho de Propiedad, proponiendo la adopción de mecanismos de defensa eficientes frente a la preferencia del titular registral.

El incremento del valor de los bienes inmuebles y el boom de la construcción inmobiliaria en el Perú ha provocado que las personas que son titulares registrales de bienes inmuebles traten de recuperarlos a través de procesos judiciales que desde un punto de vista superficial de nuestra legislación resultan ser absolutos ganadores. Motivo por el cual tienen **relevancia contemporánea** la presente investigación.

2. Marco Conceptual

EL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE

La propiedad es un derecho real, humano y fundamental reconocido en los numerales 1 y 2 del artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; así como en el inciso 16 del artículo 2 y en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú. El artículo 923 del Código Civil peruano lo define como el poder jurídico que permite, usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social dentro de los límites de la ley.

1. Atributos del derecho de propiedad

El artículo 923 del Código Civil señala los siguientes atributos del propietario sobre el bien:

1.1. Derecho de usar

Según Schreiber (2011) “En virtud del cual el propietario utiliza el bien de conformidad con su naturaleza o destino” (p. 190).

1.2. Derecho de gozar

Por el cual el dueño obtiene para sí el aprovechamiento del bien, se trate de sus frutos como de sus productos e incluye su consumo (Schreiber, 2011, p 190).

1.3. Derecho de disponer

Que es el más caracterizado y típico de los atributos del dominio dado que el uso y el goce son actos de administración por cuya virtud el dueño tiene la libertad de disposición tanto material como jurídica, consumiéndolos, afectándolos o desprendiéndose de ellos a título oneroso o gratuito (Schreiber, 2011, p. 190).

1.4. Derecho de reivindicar el bien

Pretensión real destinada a conseguir la posesión del bien de la que se encuentra privado de persona que tiene la calidad de poseedor e incluso de quien se atribuye derecho de propiedad (CAS. N° 2407-2016-HUÁNUCO).

2. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD

2.1. Derecho real

Para Eto (2017, p. 229) Es un derecho real por excelencia, porque establece una relación directa entre el titular y el bien, ejercitando el propietario sus atribuciones sin intervención de otra persona

2.2. Derecho exclusivo

Esta característica se da en razón de que un bien solo puede pertenecer exclusiva y simultáneamente a una sola persona. La propiedad de un bien es de una sola persona, no puede pertenecer a más de uno; en todo caso, cuando es de varios, le corresponde a cada cual una parte alícuota, dado que no puede identificar de forma material su derecho sobre el objeto.

2.3. Derecho absoluto

Es 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 (Expediente N° 05614-2007-PA/TC).

2.3.1. Límites al derecho de propiedad

El último párrafo del artículo 923 del C.C. establece que los atributos del derecho de propiedad deben ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. Los límites al derecho de propiedad pueden establecerse por mandato de la Ley y por acuerdo de las partes:

2.3.1.1. Límites convencionales

Las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros deben inscribirse en el registro respectivo (art. 926° del Código Civil)

No se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salva que la ley lo permita (art. 882 del Código Civil)

2.3.1.2. Límites legales

Las limitaciones por razones de vecindad previstas en el Código Civil, son las siguientes:

- El propietario no puede impedir que en su predio se ejecuten actos para servicios provisorios de las propiedades vecinas, que eviten o conjuren un peligro actual o inminente, pero se le indemnizará por los daños y perjuicios causados. (Artículo 959 del Código Civil)
- Si para construir o reparar un edificio es indispensable pasar materiales por predio ajeno o colocar en él andamios, el dueño de éste debe consentirlo, recibiendo indemnización por los daños y perjuicios que se le causen.
- El propietario, en ejercicio de su derecho y especialmente en su trabajo de explotación industrial, debe abstenerse de perjudicar las propiedades contiguas o vecinas, la seguridad, el sosiego y la salud de sus habitantes. Están prohibidos los humos, hollines, emanaciones, ruidos, trepidaciones y molestias análogas que excedan de la tolerancia que mutuamente se deben los vecinos en atención a las circunstancias. (Artículo 961 del Código Civil.)

- Al propietario de un inmueble no le está permitido abrir o cavar en su terreno pozos susceptibles de causar ruina o desmoronamiento en la propiedad vecina o de perjudicar las plantaciones en ella existentes y puede ser obligado a guardar las distancias necesarias para la seguridad de los predios afectados, además de pagar la obligación de pagar la indemnización por los daños y perjuicios. (Artículo 962 del Código Civil)
- Si cerca de un lindero se construye horno, chimenea, establo u otros similares o depósitos para agua o materias húmedas, penetrantes, explosivos o radioactivos o se instala maquinaria o análogos, deben observarse las distancias y precauciones establecida por los reglamentos respectivo y, a falta de éstos, las que sean necesarias para preservar la solidez o la salubridad de los predios vecinos. A inobservancia de esta disposición puede dar lugar al cierre o retiro de la obra y a la indemnización de daños y perjuicios. (Artículo 963 del Código Civil)
- El propietario no puede hacer que las aguas correspondientes al predio discurren en los predios vecinos, salvo pacto distinto. (Artículo 964 del Código Civil)

2.4. Derecho oponible a terceros

La absolutez u oponibilidad erga omnes de los derecho reales concierne a la protección del haz de facultades de las que goza el titular de cada derecho real frente a los terceros en general a los que simplemente les corresponde respetar lo ajeno, bastando al titular – para reclamar la efectiva exclusión de los terceros en general- demostrar la existencia de su derecho mientras que la oponibilidad registral es algo distinto porque protege al titular que ha logrado su emplazamiento registral frente a los terceros interesados en la titularidad de un derecho sobre el bien que no hubieran inscrito oportunamente (Arata Solís, 2010, t.X, p. 372).

2.5. Derecho inviolable

El derecho de propiedad es inviolable (art. 70 de la Constitución). Dicha inviolabilidad significa que ni el Estado ni los particulares pueden dañarla, turbarla, desconocerla o desintegrarla, pues de hacerlo se configuraría una anulación o alteración del derecho de propiedad (Varsi Rospigliosi, 2018, p 143).

2.6. Derecho de interés social

La propiedad “tiene” y “cumple” una función social: no es un derecho que pueda construirse como si estuviera en juego solamente el interés de un individuo propietario, como si la única “ley” que rigiera la utilización de los bienes fuera del

interés del propietario. No es, en suma, como se acostumbra decir, un derecho “egoísta”; es un derecho que debe buscar el bienestar social, pensando en una sociedad solidaria (Varsi Rospigliosi, 2018, p 144).

2.7. Derecho perpetuo

A diferencia de la vida del hombre, la propiedad no es temporal; su duración es ilimitada: se goza in limine tempore, per saecula saeculorum. Muerto el dominus, la propiedad se transfiere mortis causae e ipso iure por la vía sucesoria, a los herederos – principio de siastine (art. 600)- ; la herencia perpetúa la propiedad. La vigencia de la propiedad depende de la existencia del bien, no de la vida del dominus (Varsi Rospigliosi, 2018, p 145).

2.8. Elasticidad

La propiedad puede expandirse y luego reducirse, regresando a su estado originario; v.g., entrego en uso un bien (limitándolo) y luego, al cese de la relación, recupero las facultades (plenas) (Varsi Rospigliosi, 2018, p 147)

2.9. 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 (Expediente N° 05614-2007-PA/TC).

3. Transmisión de la propiedad inmueble

El artículo 949 del Código Civil señala que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

La Corte Suprema ha sostenido que de acuerdo a esta norma, respecto a la propiedad en nuestro sistema jurídico se puede afirmar que ésta se adquiere por el solo consentimiento de las partes contratantes (adquirente y transferente), y no necesariamente se exige la entrega de posesión del bien menos aún su inscripción en el Registro Público (Casación N° 3671-2014-LIMA p. 84).

4. Tutela de la propiedad

4.1. Acción reivindicatorio

Señala la Corte Suprema en la CASACIÓN N° 9112-2015 AREQUIPA que un proceso de reivindicación puede definirse como el instrumento típico de protección

de la propiedad, por el que el titular recupera lo propio luego del despojo o la indebida posesión o tenencia por quien carecía del derecho de propiedad. Es por tanto, una acción real pues protege la propiedad frente a cualquier persona. Por ello se define como aquella que corresponde al propietario no poseedor contra el poseedor no propietario.¹

4.2. Acción de Mejor derecho de propiedad La Sala Suprema es de la consideración que la institución jurídica del mejor derecho de propiedad está orientado a dilucidar un conflicto de intereses por existir más de una persona que aduce ser el titular de un bien, es decir, coexisten en la realidad de manera simultánea dos títulos que se enfrentan entre sí, correspondiendo a los órganos jurisdiccionales dilucidar cuál de ellos debe primar sobre los demás (CAS. N° 9706-2017 LIMA SUR).

4.3. Concurrencia de acreedores de bienes inmuebles

El Código Civil establece en su artículo 1135 lo siguiente: “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”

PREFERENCIA DEL TITULAR REGISTRAL

Frente a la necesidad de brindar seguridad a los acreedores respecto al otorgamiento y recuperación de sus créditos como lo es la constitución y ejecución de hipotecas, en un primer momento; y, posteriormente a la transmisión de inmuebles a fin de facilitar el conocimiento sobre su titularidad, surge el Registro brindando publicidad, presunción de exactitud, conocimiento y buena fe, a quien sobre la base de esa información celebra actos jurídicos; y protección al tercer adquirente y titular inscrito oponiendo el derecho real adquirido frente a otro que no logró inscribirse, garantizando una debida organización con el respeto al tracto sucesivo y prioridad.

1. Seguridad del tráfico jurídico

Sobre la seguridad jurídica y el derecho de propiedad, el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Exp. N° 0016-2002-AI/TC sostiene lo siguiente: “(...)Empero,

para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consustanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo” (Exp. N° 0016-2002-AI/TC)

1.1. Seguridad jurídica estática

Protege al titular de los bienes; solo él puede transferirlos. La seguridad estática o seguridad de los derechos exige que no pueda producirse una modificación desfavorable en la esfera patrimonial de una persona sin que concurra su voluntad.

1.2. Seguridad jurídica dinámica

Entonces la seguridad dinámica o seguridad del tráfico jurídico requiere que una modificación favorable en tal esfera no pueda quedar sin efecto para ella virtud de circunstancia que la misma ignore. (Varsi, 2018, p. 215).

2. El Registro

El Registro es público y garantiza que toda persona acceda al conocimiento de los diversos actos, derechos inscritos y la información del archivo registral. Es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos que tiene por objeto dictar las políticas normas técnico –administrativas de los Registro Públicos estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registro Públicos que integran en Sistema Nacional.

3. Los sistemas registrales

Explica Diez Picazo (2011) que los sistemas registrales se diferencian entre sí por el valor que atribuyen a los asientos del Registro. El valor de los asientos del Registro se mide sobre todo en relación con los efectos que tales asientos determinan. (...) se trata simplemente de saber si la inscripción- o en general el asiento registral- es o no es un elemento o un trámite necesario, que forma parte integrante del iter negocial o del supuesto de hecho complejo de formación sucesiva tras el cual aparece la modificación jurídico-real (p.424).

3.1. Inscripción constitutiva

Expresa Roca Sastre (1998) que el Registro de la propiedad tiene eficacia constitutiva cuando la registración en el mismo constituye un elemento jurídico indispensable para que las mutaciones jurídicas reales inmobiliarias, derivados del tráfico de todos o de algunos negocios, se produzcan (p.1).

3.2. Inscripción declarativa

Cuando la inscripción es simplemente declarativa, asume una función de carácter exclusivamente probatorio e informativo. Es un medio de probar, si se quiere privilegiado, y proporciona los interesados una determinada información (Diez Picazo, 2011, p.428).

4. Principios registrales

En cuanto al concepto, estos principios suelen considerarse como el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia, manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema inmobiliario registral (Roca Sastre, 1998, p.93).

4.1. Principio de Publicidad registral

El artículo 2012° del Código Civil contiene el principio de publicidad en los siguientes términos: “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”

La Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 281-2015-SUNARP – SN señala que el registro es público y la publicidad que otorga consiste en la

exteriorización continuada y organizada de los derechos y actos inscritos o anotados, a fin de hacerlos cognoscibles a los terceros.

4.1.1. La posesión como mecanismo de publicidad

Dos son los mecanismos de publicidad que el derecho reconoce: la posesión y el Registro. El primero constituye la forma primaria de publicidad. No siempre existió el Registro. Históricamente, la posesión constituyó la única manera de publicitar los derechos. Sin embargo, la publicidad posesora acarrea varias limitaciones que se superan ampliamente mediante el Registro (García, 2010, p.102).

4.1.2. Publicidad material

La publicidad material alude a los efectos que derivan de la inscripción o anotación registral previstos en el presente reglamento y otras disposiciones legales.

4.1.3. Publicidad formal

La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral.

4.2.Principio de Oponibilidad

El artículo 2022 del Código Civil sobre oposición de derechos reales señala lo siguiente: “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone (...)”.

La citada normativa establece una primacía o prelación en la oponibilidad de los derechos reales en función a la inscripción en el tiempo en el registro público. La razón fundamental es la seguridad para el tráfico de bienes inmuebles, y la necesidad de otorgar confiabilidad y certeza a la publicidad registral (herramienta de seguridad jurídica en este ámbito), lo que es concordante con la regla sobre la presunción iuris et de iure de conocimiento del contenido del registro (Casación 3671-2014 Pág. 47).

4.3.Principio de Legitimación

En el artículo 2013 del Código Civil está consagrado el principio de legitimación en la siguiente forma: “EL contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus

efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su validez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”

Por virtud de la legitimación registral puede decirse que se atribuye al titular inscrito la facultad de disposición sobre el derecho. (...) Dicho con otras palabras, le titular registral es tratado siempre en el tráfico jurídico como un verdadero titular (Díez Picazo, 2011, p. 436).

4.4.Principio de Prioridad registral

El artículo 2016 del Código Civil consagra el principio de prioridad registral: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”

El principio de prioridad es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al Registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior

Por virtud del principio de prioridad, cuando dos o más títulos referentes a una misma finca o derecho real limitado sobre ella, sean susceptibles de tener acceso al Registro, el que primeramente se presente a inscripción pasa a ocupar en éste el puesto correspondiente, sea con carácter excluyente o con carácter prelativo, siempre, naturalmente, que llegue a inscribirse en los libros de inscripciones (Roca Sastre, 2018, t. II, p. 1-2)

4.5.Principio de Tracto Sucesivo

Este es el mecanismo propio del llamado principio de tracto sucesivo o de continuidad registral, que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos

adquisitivos inscritos una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculada

El principio de tracto sucesivo de orden, de vida regular registral que exige dicho concatenamiento en los asientos que en el pasado, presente y futuro concurren a formar el contenido del Registro, a través del cual giran los demás principios hipotecarios, y señaladamente los de fe pública y de legitimación registral (Roca Sastre, 1998, t. II, PP. 87-88).

4.6.Principio de Fe Pública Registral

El artículo 2014 del Código Civil, señala: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”

Por su parte, la Corte Suprema de la República ha considerado que la normatividad sustantiva, recoge el principio de fe pública registral cuyo fundamento radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial así como proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes que se hayan producido confiados en el contenido de los asientos registrales, en tal sentido la buena fe registral busca proteger la adquisición efectuada a título oneroso y de buena fe de quien aparece en el registro como titular registral contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se fundamente en causas no inscritas antes, debiendo señalarse en segundo lugar que la norma ut supra establece que la buena fe deberá reputarse a favor del tercerista en tanto no se demuestre de manera fehaciente e indubitable lo contrario, esto es, la buena fe se presume a favor del tercero mientras no se acredita que tenía conocimiento de la inexactitud del registro, situación que en doctrina se concibe como una presunción iuris tantum (CAS. N° 9706-2017 LIMA SUR).

4.6.1. Requisitos para la aplicación del principio de fe pública registral

- Debe tratarse de una adquisición derivada de titular registral, que en el registro aparece con facultades dispositivas.
- Ha de existir inexactitud registral no conocible por el tercero adquirente que afecta el derecho del titular registral transferente por causales de invalidez, ineficacia o falsedad.

- El adquirente debe tener título válido y ser tercero respecto de las relaciones jurídicas anteriores afectadas por alguna patología
- La adquisición por el tercero debe ser de buena fe
- La adquisición por el tercero debe ser a título oneroso.
- Inscripción del acto adquisitivo del tercero.

4.6.2. Adquisición a non domino

Señala con acierto Mendoza del Maestro (2014). En términos generales, la adquisición a non dominon puede entender como aquel acto de atribución patrimonial de un objeto por parte de un sujeto que no es titular del derecho, cuyo derecho de transferir en realidad no existe (pp. 256-257).

3. Antecedentes Investigativos

4.1. Félix Virgilio Gutiérrez Cahuana, El Sistema consensualita de transmisión de la propiedad inmueble como causa de conflictos de intereses que derivan en procesos judiciales, Tesis para optar el grado académico de Magister en Derecho Civil, Universidad Católica de Santa María, Escuela de Post Grado, Arequipa, año 2000.

En esta investigación se concluye que los conflictos de intereses sobre la propiedad inmueble se suscitan con ocasión de la enajenación de inmueble vía compra-venta, permuta o donación se generan en la mayoría de los casos porque la transferencia del inmueble se realiza mediante documento privado, minuta o escritura pública, y con posterioridad a esta transferencia quien dejó de ser propietario vuelve a enajenarlo, complicándose el problema si el segundo adquirente logra inscribir su derecho en los Registros Públicos. En otros, casos el conflicto se origina cuando quien ha adquirido un predio y se dispone a tomar posesión de él, se da con la sorpresa de que existe otra persona que reclama también la titularidad del bien, o cuando quien adquiere un inmueble mediante documento privado o minuta debe emplazar judicialmente al transferente para que perfeccione la transferencia mediante el otorgamiento de escritura pública que posibilite su inscripción registral, o la realización de algún otro trámite relativo al perfeccionamiento de la transferencia del bien.

4.2. Tania Sandra Fernández Romero, La afectación de los derechos de propiedad del titular extraregstral en sentencias judiciales a causa de la prevalencia del derecho del tercero de buena fe registral en materia hipotecaria, en Arequipa 2002-2004, Tesis para optar el grado académico de Magister en Derecho Civil, Universidad Católica de Santa María Escuela de Post Grado, Arequipa 2007.

Se advierte que el derecho del propietario que no inscribió su derecho en los registros públicos, se encuentra desamparado por la diversa normatividad que lo que busca es proteger al tercero que contrata amparado en lo publicitado por el Registro, sin considerar, que se está desnaturalizando los derechos inherentes al derecho de propiedad, ya que conforme dispone el artículo 923 del Código Civil, la propiedad es el poder jurídico que permite entre otros disponer de un bien y que la misma debe ejercerse en armonía con interés social y dentro de los límites de la ley, lo cual no es amparado, puesto que se está protegiendo el derecho que fue otorgado por un no propietario, por tanto quien constituyó la hipoteca, simplemente dispuso de un derecho que no le pertenecía.

5. Objetivos:

- 5.1.** Establecer cómo se prefiere el derecho de propiedad inmueble en las sentencias sobre Reivindicación y Mejor Derecho de Propiedad del Primer al Décimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Arequipa 2009-2017.
- 5.2.** Determinar la causa de la preferencia del titular en las sentencias sobre Reivindicación y Mejor Derecho de Propiedad del Primer al Décimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Arequipa 2009-2017.
- 5.3.** Definir en qué casos no es oponible el derecho del titular registral frente a otro título de propiedad se en las sentencias sobre Reivindicación y Mejor Derecho de Propiedad del Primer al Décimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Arequipa 2009-2017.
- 5.4.** Precisar la influencia de la preferencia del titular registral en el derecho de propiedad en las sentencias sobre Reivindicación y Mejor Derecho de Propiedad del Primer al Décimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Arequipa 2009-2017.

6. Hipótesis

DADO QUE: EL ARTÍCULO 2022° DEL CÓDIGO CIVIL NO EXIGE COMO REQUISITO LA BUENA FE DEL TITULAR INSCRITO CON ANTERIORIDAD PARA OPONER DERECHOS REALES SOBRE BIENES INMUEBLES.

ES PROBABLE QUE: EN LAS SENTENCIAS EXPEDIDAS POR LOS DIEZ JUZGADOS CIVILES DE LA CORTE SUPERIOR DE AREQUIPA SE ESTE AFECTANDO EL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE POR CAUSA DE LA PREFERENCIA DEL TITULAR REGISTRAL.

III. PLANTEAMIENTO OPERACIONAL

1. Técnicas e instrumentos

1.1. Precisión

Técnicas: Observación documental

Instrumentos: Ficha de observación estructurada

1.2. Cuadro de coherencia

VARIABLES	INDICADORES Y SUBINDICADORES	TECNICA	INSTRUMENTO	ÍTEMS
<p>Variable dependiente</p> <p>EL DERECHO DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE</p> <p>La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.</p>	<p>1. ATRIBUTOS</p> <p>1.1. Derecho de usar</p> <p>1.2. Derecho de gozar</p> <p>1.3. Derecho de disponer</p> <p>1.4. Derecho de reivindicar</p> <p>2. CARACTERÍSTICAS</p> <p>2.1. Derecho Real</p> <p>2.2. Derecho Exclusivo</p> <p>2.3. Derecho Absoluto</p> <p>2.3.1. Límites al Derecho de Propiedad</p> <p>2.3.1.1. Límites convencionales</p> <p>2.3.1.2. Límites legales</p> <p>2.4. Derecho oponible a terceros</p> <p>2.5. Derecho inviolable</p> <p>2.6. Derecho de interés social</p> <p>2.7. Derecho perpetuo</p>	<p>Observación Documental</p>	<p>Ficha de Observación no estructurada</p>	<p>1, 2,3,6,</p>

	<p>2.8. Elasticidad</p> <p>2.9. Derecho Irrevocable.</p> <p>3. TRANSMISIÓN</p> <p>4. TUTELA</p> <p>4.1. Acción Reivindicatoria</p> <p>4.2. Acción de Mejor Derecho de Propiedad</p> <p>4.3. Concurrencia de acreedores de bien inmueble</p>			
<p>Variable independiente</p> <p>PREFERENCIA DEL TITULAR REGISTRAL</p> <p>Sujeto que al hacer constar en el registro un determinado acto jurídico queda designado en la partida como portador de un derecho sobre un bien inmueble inscrito</p>	<p>1. SEGURIDAD JURÍDICA DEL TRÁFICO JURÍDICO</p> <p>1.1. Seguridad jurídica estática</p> <p>1.2. Seguridad jurídica dinámica</p> <p>2. EL REGISTRO</p> <p>3. LOS SISTEMAS REGISTRALES</p> <p>3.1. Inscripción constitutiva</p> <p>3.2. Inscripción declarativa</p> <p>4. PRINCIPIOS REGISTRALES</p> <p>4.1. Principio de publicidad registral</p> <p>4.1.1. La posesión como mecanismo de publicidad.</p> <p>4.1.2. Publicidad</p>	<p>Observación Documental</p>	<p>Ficha de Observación estructurada</p>	<p>4,5 , 7, 8 , 9, 10, 11 y 12</p>

	material			
4.2.	Principio de Oponibilidad			
4.3.	Principio de Legitimación			
4.4.	Principio de Prioridad Registral			
4.5.	Principio de Tracto Sucesivo			
4.6.	Principio de Fe Pública Registral			
4.6.1.	Requisitos			
4.6.2.	Adquisición <i>a non domino</i>			

a. Prototipo de Instrumentos

Ficha de Observación documental estructurada

EXPEDIENTE N°	
SENTENCIA N°	
JUZGADO	
MATERIA	
FALLO	
INDICADOR	APLICACIÓN EN LA UNIDAD DE ESTUDIO
1. TÍTULO DEL DEMANDANTE	
2. TÍTULO DEL DEMANDADO	
3. EJERCICIO DE LA POSESIÓN	
4. BUENA FE	
5. MALA FE	
6. TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE	
7. OPONIBILIDAD DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES INSCRITO	
8. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD	
9. PRINCIPIO DE BUENA FE PUBLICA	

REGISTRAL	
10. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	
11. CONCURRENCIA DE ACREEDORES	
12. RATIO DECIDENDI	

2. Campo de Verificación

- Ubicación Espacial:** Del primer al décimo Juzgado de la Corte Superior de Arequipa
- Ubicación Temporal:** Años 2009-2017
- Unidades de estudio:** Sentencias

Universo: 300

Muestra: 260

Con un margen de confianza del 95.5% y con un margen de error de +-5% ¿De qué tamaño sería la muestra, si el universo es de 300 unidades de estudio?

- Debemos realizar, con los datos de la tabla un cálculo adicional

La muestra para 500 es de 222

La muestra para 505 es X

La muestra para 1000 es de 286

- Establecemos tres diferencias:

$$\begin{array}{r}
 500- \\
 1000 \\
 \hline
 500
 \end{array}
 \qquad
 \begin{array}{r}
 222- \\
 286 \\
 \hline
 64
 \end{array}
 \qquad
 \begin{array}{r}
 500- \\
 503 \\
 \hline
 3
 \end{array}$$

- Planteamos una regla de tres:

Para 500 es 64

Para 5 es X

$$X = 3 \times 64$$

$$\frac{\quad}{500} = 0.38, \text{ es decir, } 0$$

- La muestra es de $222+0=222$ unidades de estudio

Universo Estratificado de Sentencias sobre Reivindicación y Mejor Derecho de Propiedad del Primer al Décimo Juzgado Especializado en lo Civil del Corte Superior de Justicia de Arequipa

UNIVERSO	JUZGADO CIVIL	SENTENCIAS	N° TOTAL
	PRIMER	REIVINDICACIÓN	35
		MEJOR DERECHODE PROPIEDAD	14
	SEGUNDO	REIVINDICACIÓN	33
		MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	15
	TERCERO	REIVINDICACIÓN	35
		MEJOR DEREHCO DE PROPIEDAD	16
	CUARTO	REIVINDICACIÓN	37
		MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	14
	QUINTO	REIVINDICACIÓN	34
		MEJOR DERECHO DE PORPIEDAD	13
	SEXTO	REIVINDICACIÓN	33
		MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	11
	SÉPTIMO	REIVINDICACIÓN	37
		MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	14
	OCTAVO	REIVINDICACIÓN	38
		MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	15
	NOVENO	REIVINDICACIÓN	40
		MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	13
	DÉCIMO	REIVINDICACIÓN	38
		MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	18
	SUBTOTAL	REIVINDICACIÓN	360
		MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	143
TOTAL	SENTENCIAS SOBRE REIVIDNICACIÓN Y MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	503	

Muestra Estratificada de Sentencias sobre Reivindicación y Mejor Derecho de Propiedad del Primer al Décimo Juzgado Especializado en lo Civil del Corte Superior de Justicia de Arequipa

UNIVERSO	JUZGADO CIVIL	SENTENCIAS	N° TOTAL
166	PRIMER	REIVINDICACIÓN	13
		MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	06
	SEGUNDO	REIVINDICACIÓN	20
		MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	06
	TERCERO	REIVINDICACIÓN	12
		MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	02
	CUARTO	REIVINDICACIÓN	06
		MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	02
	QUINTO	REIVINDICACIÓN	12
		MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	03
	SEXTO	REIVINDICACIÓN	14
		MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	02
	SÉPTIMO	REIVINDICACIÓN	23
		MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	05
	OCTAVO	REIVINDICACIÓN	06
		MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	01
	NOVENO	REIVINDICACIÓN	06
		MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	07
	DÉCIMO	REIVINDICACIÓN	18
		MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	02
	SUBTOTAL	REIVINDICACIÓN	130
		MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	36
TOTAL	SENTENCIAS SOBRE REIVINDICACIÓN Y MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	166	

3. Estrategia de Recolección de Datos

a. Organización:

- Presentar una solicitud dirigida al presidente de la Corte Superior de Arequipa a fin de que me otorgue autorización para poder acceder a las sentencias sobre Reivindicación y Mejor Derecho de Propiedad que se encuentren en los Despachos Judiciales del primer al décimo juzgado especializado en lo civil.
- Ir con la autorización otorgada a cada despacho judicial y coordinar con los asistentes judiciales e incluso el juez en funciones a fin de que me señale el día y la hora en que puedo sacar copias de las sentencias que necesito y obran en su poder.
- Regresar en la fecha y hora indicada y proceder a sacar copias de las sentencias.

b. Recursos:

Recursos Humanos:

PERSONAS	CANTIDAD
Investigador	1
Colaborador	0

Recursos Materiales:

MATERIALES	CANTIDAD
Hojas	1000
Impresiones	1000
Lápices	3
Lapiceros	5
Resaltadores	10
Corrector	2
Block de notas	2

Recursos Financieros:

MATERIALES	CANTIDAD
Pasajes	S/. 100.00
Fotocopias de las sentencias y fichas	S/. 200.00
Impresiones	S/. 200.00
Empastado	S/. 50.00
Útiles de escritorio	S/. 150.00
TOTAL	S/. 700.00

c. Validación del instrumento

A través de la ficha de observación estructurada aplicada a mis unidades de estudio podré identificar en su contenido la aplicación por parte de los jueces de normas que dan preferencia al titular registral a pesar de que la contraparte también tiene un derecho de propiedad obtenido legalmente que queda sin protección ante esta situación, pudiendo concluir si se viene afectando el derecho de propiedad de las personas que se encuentran en esta situación.

d. Criterios para manejo de Resultados: Luego de recolectar los datos se procederá a hacer una sistematización ESTADÍSTICA.

2. CRONOGRAMA DE TRABAJO

Tiempo/ Actividades	Enero 2019	Febrero 2019	Marzo 2019	Abril 2019	Mayo 2019	Junio 2019
1. Recolección de datos	XXXXX	XXXXXX				
2. Estructuración de resultados			XXXXX	XXXXX		
3. Informe final					XXX	XXX

3. Bibliografía

1. Arata Solís, M. (2010). Principio de oponibilidad. En W. Gutiérrez Camacho y M. Muro Rojo, Código Civil comentado (3ª ed. t. X). Lima: Gaceta Jurídica
2. Díez Picazo L. y Ponce de León, L. (2011). Fundamentos del Derecho civil patrimonial (t. III). Navarra: Thomson Reuters.
3. García García, L. (2010). Presunción de propiedad. En W. Gutiérrez Camacho y M. Muro Rojo, Código Civil comentado-Derechos reales (3ª ed. t. V). Lima: Gaceta Jurídica
4. Mejorada Chauca, M. (2014). “Mejor derecho de propiedad” en la duplicidad de partidas. En M. A. Torres Carrasco, La propiedad mecanismos de defensa (1a ed.). Lima: Gaceta Jurídica.
5. Mendoza del Maestro, G. (2014). Las adquisiciones a non domino en el ordenamiento peruano. En M. A. Torres Carrasco, La propiedad mecanismos de defensa (1a ed.). Lima: Gaceta Jurídica.

6. Roca Sastre, R. M. (1998). Derecho hipotecario fundamentos de la publicidad registral. (8ª ed. t. II) Barcelona: Bosch
7. Shreiber, Cárdenas y Martínez (2011). Exegesis del Código Civil Peruano de 1984. (2ª ed. t. III). Lima: Gaceta Jurídica.
8. Varsi Rospigliosi, E. (2018). Tratado de derechos reales (1ª ed. t.2). Lima: Universidad de Lima Fondo Editorial.



ANEXO N°4: CASACIONES

114108

CASACIÓN

El Peruano
Lunes 3 de setiembre de 2018

impugnada, dentro del plazo de diez días contado desde el día siguiente de notificada la citada resolución y adjuntando la tasa judicial correspondiente. **TERCERO.** Que, como sustento de su recurso, la parte impugnante alega las causales de: **1) infracción normativa de carácter procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con los artículos 122 inciso 3, 188 y 197 del Código Procesal Civil**, señala que la sentencia de vista no se ha tenido en cuenta ni la valoración conjunta de los medios probatorios ni la finalidad de estos, no solo para desestimar la suspensión del proceso sino también sobre el fondo de la pretensión, pues conforme al petitorio el lote de terreno demandado tiene un área de ochocientos veintidós punto cincuenta metros cuadrados (822.50 m²); sin embargo, ordena restitución por un área distinta, esto es seiscientos cincuenta y cinco punto cero dos metros cuadrados (655.02 m²), además de no ser objeto de demanda las construcciones existentes. Que en los procesos de desalojo por su propia naturaleza no solo se debe acreditar ser dueño del suelo sino de la fábrica existente, con lo cual se ha incurrido en falta de motivación; agrega que se ha desestimado la solicitud de suspensión del proceso el cual tenía la finalidad de evitar resoluciones implicantes y la iniciación de un nuevo proceso como es el caso de la restitución del bien en caso de prosperar la usupación iniciada con anterioridad; **2) Infracción normativa de carácter material del artículo 911 del Código Civil**, señala que resulta ilógico que su situación sea considerada como de precario, puesto que su demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio fue presentada el seis de diciembre de dos mil diez y la de desalojo recién el veintiocho de agosto de dos mil trece; y; **3) Apartamiento inmotivado del precedente judicial del IV Pleno Casatorio Civil**, señala que la sentencia de vista debió revocar la apelada y en todo caso a fin de evitar la expedición de sentencia inhibitoria debió disponer la suspensión del proceso. **CUARTO.** Que, evaluados los requisitos de procedencia previstos en el artículo 388 del Código Procesal Civil, respecto a las causales denunciadas, se advierte que la parte recurrente apeló la resolución de primera instancia. Asimismo, cumple con precisar que el recurso se sustenta en la causal de **infracción normativa de carácter procesal y material** y a su vez de los argumentos del mismo se aprecia que su pedido casatorio es anulatorio como principal y revocatorio como subordinado, cumpliendo con ello los presupuestos de los incisos 1, 2 y 4 de la referida norma procesal. **QUINTO.** Que, analizada la fundamentación de la causal denunciada se advierte que no puede estimarse, debido a que el recurso de casación no satisface el requisito de procedencia establecido en el inciso 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, al no haberse demostrado la incidencia directa de la infracción denunciada respecto a la decisión impugnada, verificándose que lo pretendido es revertir lo resuelto por la instancia de mérito; sin embargo, es menester señalar que, respecto a lo argumentado en la causal procesal, la Sala de Vista ha cumplido con señalar claramente que si bien en la demanda la pretensión fue por ochocientos veintidós punto cincuenta metros cuadrados (822.50 m²) del bien inmueble que forma parte del Lote número 25, posteriormente mediante pericia dispuesta de oficio se ha determinado que dicho inmueble consta de seiscientos cincuenta y cinco punto cero dos metros cuadrados (655.02 m²), tanto más si conforme se advierte del tenor de la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio incoada por los demandados se alude un área de seiscientos sesenta y un metros cuadrados (661.00 m²) que forma parte del Lote número 25 de mayor área. Que, en lo referido a las construcciones cuya propiedad invoca, es de establecerse que de acuerdo al IV Pleno Casatorio Civil, cuando el demandado afirme haber realizado construcciones sobre el predio materia de desalojo no justifica que se declare improcedente la demanda; de otro lado, en lo referido a que se ha planteado la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio con anterioridad a la de Desalojo, es menester señalar que la Corte Suprema ha establecido que no procede alegarse ni discutirse en el proceso de Desalojo por Ocupación Precaria, la Prescripción Adquisitiva de Dominio respecto del inmueble sub litis, toda vez que el proceso de Desalojo es uno de carácter sumarísimo donde se requiere la tutela urgente y tiene limitaciones en la actividad y debate probatorio, todo ello muy independiente de cuál de las dos demandas haya sido interpuesta primero; finalmente, respecto de la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial, no se advierte argumentación alguna respecto de su infracción; por el contrario, lo argumentado va dirigido a cuestionar la aplicación del IV Pleno Casatorio y que la sentencia de vista debió revocar la apelada; y en todo caso, a fin de evitar la expedición de sentencia inhibitoria, debió disponer la suspensión del proceso, circunstancia que también deviene en desestimable; en consecuencia, el recurso de casación así propuesto y con argumentos que no revertirían en lo absoluto lo resuelto por la instancia de mérito, deviene en improcedente. Por estas consideraciones y de conformidad con el artículo 392 del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Mauricio Salcedo Villena Viuda de Torres y la Sucesión de Pablo De La Cruz Torres Ayala a fojas quinientos treinta y siete, contra la sentencia de vista de fojas quinientos diecisiete, de fecha veintinueve de noviembre de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Mixta Permanente de la Corte Superior de Justicia de Huánuco; **DISPUSIERON** la publicación de la presente

resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos: **Señora Durand Estela** contra **Mauricio Salcedo Villena Viuda de Torres** y otros, sobre **Desalojo por Ocupación Precaria**; y los devolvieron. Ponente Señora Céspedes Cabala, Jueza Suprema. S.S. ROMERO DIAZ, CABELLO MATAMALA, ORDÓÑEZ ALCÁNTARA, DE LA BARRA BARRERA, CÉSPEDES CABALA. C-1683162-213

CAS. N° 1640-2017 LIMA NORTE

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Lima, nueve de mayo de dos mil dieciocho. **VISTOS**; y, **CONSIDERANDO: PRIMERO.** Viene a conocimiento de este Supremo Tribunal el recurso de casación interpuesto por **Liliana Myriam Holguín Medina** a fojas quinientos veintitrés, contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos ochenta y uno, de fecha veintiséis de setiembre de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirmó la sentencia apelada de fojas cuatrocientos doce, de fecha veintinueve de enero de dos mil dieciséis, que declaró fundada la demanda sobre Mejor Derecho de Propiedad. **SEGUNDO.** En tal sentido, examinados los autos se advierte que el recurso en mención cumple con los requisitos de admisibilidad, de conformidad con lo exigido por el artículo 387 del Código Procesal Civil. Asimismo, al no haber consentido la recurrente la sentencia de primera instancia, en cuanto le fue adversa, satisface el requisito de procedibilidad contenido en el artículo 388 inciso 1 del Código Procesal Civil. **-TERCERO.-** Asimismo, debe tenerse en consideración que el recurso de casación es formal y excepcional, por lo que debe estar redactado con precisión y estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedencia, correspondiendo al impugnante puntualizar en cuál de las causales se sustenta, esto es, en la infracción normativa o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial, debiendo asimismo contener una fundamentación clara y pertinente respecto a cada una de las infracciones que se denuncian, demostrando la incidencia directa que estas tienen sobre la decisión impugnada, siendo responsabilidad del justiciable -recurrente- consignar los agravios que invoca a las causales que para dicha finalidad se encuentran taxativamente determinadas en la norma procesal. **CUARTO.** En lo referente a los restantes requisitos de procedencia y en el marco descrito por el artículo 388 incisos 2 y 3 del Código Procesal Civil, se desprende del texto del recurso que este se sustenta en: **i) La infracción normativa material del artículo 954 del Código Civil**, alegando que se ha interpretado erróneamente el artículo en mención, puesto que no ha validado el hecho de que la recurrente ha adquirido el predio sub materia en su totalidad, el mismo que ha sido registrado a su nombre; por lo tanto, le corresponde también el suelo y subsuelo, así como los aires, puesto que le ha sido vendido sin reservas ni limitación alguna; **ii) La infracción normativa material del artículo 957 del Código Civil**, aduciendo que se ha inaplicado el mencionado artículo; pues, la Sala Superior pretendería legalizar una edificación construida sin autorización alguna, y que no cuenta con declaratoria de fábrica; **iii) La infracción normativa material del artículo 2022 del Código Civil**, argumentando interpretación errónea del citado artículo, señalando para ello que los demandantes no han aportado título de propiedad alguno, debidamente registrado con anterioridad, para oponerse a su titularidad; y, **iv) La infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú**, alegando que no se han aplicado debidamente las normas de la materia, y que la sentencia de vista cae en contradicción, puesto que por una parte no está de acuerdo con la sentencia apelada respecto a la aplicación del artículo 1135 del Código Civil; y sin embargo, termina por confirmarla. **QUINTO.** Respecto a la infracción denunciada en el punto ii), cabe señalar que el Ad quem ha sustentado respecto a ello, que la recurrente conocía la realidad extra registral y sabía que el inmueble que iba a adquirir no estaba compuesto solamente de dos pisos más azotea, sino de cuatro pisos. En ese sentido, esta Sala Suprema considera que la recurrente mal se podría valer del artículo supuestamente infringido; alegando que, conforme a la escritura pública de compraventa, que en copia corre en el expediente, habría adquirido un inmueble conformado por dos pisos y una azotea, cuando en los hechos sabía que lo que estaba adquiriendo, en realidad, era una casa de cuatro pisos, lo que para la Sala Superior se desprende de los siguientes hechos: **a) La anotación de demanda en el Asiento número D00002, inscrita con fecha nueve de noviembre de dos mil siete; esto es: con anterioridad a la inscripción de la adquisición de la recurrente, de la cual se desprende que el área en controversia estaba en litigio desde antes de la inscripción de la propiedad de la impugnante; b) Copia de la carta notarial de fojas ciento quince, en la cual la demandada reconoce que no ha adquirido los aires del predio sub litis; y, c) El reconocimiento que hace en la audiencia de pruebas respecto a la existencia de edificaciones al momento de la inscripción de su propiedad. Siendo ello así, no se advierte interpretación errónea del artículo 954 del Código Civil, que denuncia la recurrente, debiendo desestimarse esta supuesta infracción. **SEXTO.** Respecto a la infracción denunciada en el punto ii), cabe señalar que, de una lectura exhaustiva de la sentencia impugnada, no se advierte que el sentido de esta esté**

dirigido a regularizar las construcciones que existen en el predio sub materia; sino únicamente, se ha declarado que el título que ostentan los demandantes, sobre el inmueble materia de controversia, prevalece por sobre el que ostenta la demandada, en atención a que el mismo consta en documento de fecha cierta más antiguo. Por lo tanto, no advirtiéndose tampoco la existencia de la infracción denunciada, esta debe desestimarse. **SÉTIMO.-** Asimismo, respecto a la infracción denunciada en el punto iii), es de señalarse que contrario a lo que señala la recurrente, no se observa que el Ad quem haya interpretado indebidamente el artículo 2022 del Código Civil, y ello en la medida que ha excluido la aplicación de la citada norma al presente caso, en atención a haberse determinado que la recurrente no ha obrado de buena fe, al ser conocedora de la inexactitud del registro; por lo tanto, no podría ampararse en la norma en mención, puesto que la buena fe, como principio rector del sistema jurídico, se encuentra como condición inherente en las normas de protección o preferencia que brinda el Registro. Así lo ha señalado expresamente la Sala Superior en el fundamento 4.14 de la sentencia de vista impugnada: "Al carecer de buena fe, la demandada no puede oponer su derecho inscrito a los demandantes, de modo que no puede ampararse en lo prescrito por el artículo 2022 del Código Civil. En ese sentido, dado que no existe norma positiva que resuelva este supuesto de hecho, corresponde, en aplicación del artículo VIII del Título Preliminar, aplicar los principios generales del derecho; en particular, el principio de buena fe, por el cual el ordenamiento jurídico solo debe proteger a los sujetos que obren de buena fe, y el principio de primer derecho es el mejor derecho. {...}". Por lo tanto, tampoco se advierte la infracción denunciada en el punto iii), correspondiendo desestimarse. **OCTAVO.-** Finalmente, respecto a la infracción denunciada en el punto iv), cabe señalar que de una lectura exhaustiva de la sentencia de vista impugnada, no se advierte la configuración de las infracciones que denuncia la recurrente; y, por el contrario, se observa que la sentencia de vista impugnada se encuentra debidamente motivada, al haber señalado los fundamentos en que se sustenta la decisión de desestimar los agravios del recurso de apelación interpuesto por la recurrente contra la sentencia de primera instancia. Asimismo, cabe precisar que si bien el Ad quem considera que no resulta aplicable al presente caso el artículo 1135 del Código Civil, coincide con la sentencia apelada en cuanto a la fundabilidad de la demanda, y para ello ha motivado con sus propios fundamentos, no configurando esto una infracción del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales. Por lo tanto, la infracción denunciada en el punto en referencia también debe desestimarse. **NOVENO.-** En ese orden de ideas, se concluye que lo que pretende la recurrente es una revaloración de los medios probatorios que se han actuado en el presente proceso, así como un examen de las conclusiones que sobre los hechos ha asumido el Ad quem, lo cual contraviene los fines del recurso de casación. Por consiguiente, las infracciones denunciadas merecen ser desestimadas. - Por las consideraciones expuestas y de conformidad con lo previsto por el artículo 392 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Liliana Myriam Holguín Medina a fojas quinientos veintitrés, contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos ochenta y uno, de fecha veintiséis de setiembre de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Marco Antonio Maldonado Requena y otra contra Liliana Myriam Holguín Medina; sobre Mejor Derecho de Propiedad; y los devolvieron. Ponente Señor Ordóñez Alcántara, Juez Supremo. S.S. ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA, ORDÓÑEZ ALCÁNTARA, DE LA BARRA BARRERA, CÉSPEDES CABALA. C-1683162-214

CAS. N° 1663-2017 LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA SUMILLA.
Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, más no así, la improcedencia; y siendo que, en el presente caso existe dudas respecto del cumplimiento o no de prestaciones de ambas partes para que opere o no la resolución de contrato, es evidente que ésta resulta compleja, más aun si tenemos en cuenta que la naturaleza del presente proceso, es disímil a la naturaleza del proceso de resolución de contrato. **Cuarto Pleno Casatorio recaída en la Casación número 2195-2011-Ucayali** Lima, veintidós de enero de dos mil dieciocho. **- LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número mil seiscientos sesenta y tres - dos mil diecisiete; en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: **I. ASUNTO:** Se trata del recurso de casación, interpuesto por la demandante JN Construcciones e Inversiones Sociedad Anónima contra la Sentencia de Vista, contenida en la resolución número siete, de fojas trescientos ochenta y siete, de fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia apelada de fecha veintitrés de setiembre de dos mil

trece, que declara infundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria. **II. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN.** Mediante resolución de fecha once de julio de dos mil diecisiete, de fojas cincuenta y dos del cuadernillo de casación, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de: **Infracción normativa de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú y 197 del Código Procesal Civil.** - Indicando que la Corte Suprema dispuso que la Sala de Vista emita un pronunciamiento expreso sobre las pruebas aportadas que sustentaban su derecho a resolver el contrato, situación que al no haberse cumplido afecta gravemente su derecho a obtener una resolución judicial debidamente motivada con mención expresa de los fundamentos de hecho y de derecho aplicables al caso concreto; agrega que la referida Sala variando su anterior pronunciamiento, sin sustento jurídico válido, desestima su demanda, sosteniendo que no puede dilucidarse en este proceso la controversia respecto al incumplimiento o no de una o ambas partes de las prestaciones establecidas en el contrato de compra venta de bienes futuros, teniendo como argumento una complejidad que lejos de estar motivada no existe en el proceso, tanto más si el Colegiado Superior en anterior oportunidad sostuvo que al haber contestado los miembros de la Sucesión demandada la Carta Notarial a través del cual se invocó el artículo 1430 del Código Civil, es evidente que dicha misiva ha adquirido eficacia, acota que no se ha valorado la mencionada carta de respuesta emitida por los propios demandados, donde éstos reconocen que la recurrente cumplió con sus obligaciones contractuales. **III.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:** El tema en debate radica en determinar si el Contrato de Compra Venta suscrito por las partes se ha resuelto, para determinar si se configura el supuesto de posesión precaria. **IV.- ANÁLISIS: PRIMERO.-** Que, previamente a la absolución del recurso de casación sub examine, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que la demandante JN Construcciones e Inversiones Sociedad Anónima interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra la Sucesión Intestada de Víctor Hugo Gonzáles Castillo, a fin de que cumpla con restituírle los siguientes inmuebles de su propiedad: a) Departamento número 602, b) Estacionamiento número 13/ Depósito número 04 - sótano 1. c) Estacionamiento número 14 - Sótano 1, ubicados todos en la Calle Montepío número 164, Urbanización Chacarilla del Estanque - Surco, Lima inscritos en las Partidas números 12682873, 12682890 y 12682891 respectivamente. Señalando que, al haberse resuelto el contrato de compra venta de bienes futuros de fecha veintiséis de febrero de dos mil nueve, por falta de pago del saldo pendiente en el monto de veinticinco mil trescientos cincuenta dólares americanos (US\$ 25,350.00), la posesión del referido inmueble por la sucesión de Víctor Hugo Gonzáles Castillo devino en precaria, al negarse en restituír el bien inmuebles materia de litis. **SEGUNDO.-** La Sucesión de Víctor Hugo Gonzáles Castillo contesta la demanda señalando que el referido contrato de compra venta de bienes futuros no podría resolverse, por cuanto la demandante no habría cumplido con todas sus obligaciones y como tal no podría exigir la contraprestación; refiere también que la Empresa demandante hasta la fecha no ha cumplido con inscribir los inmuebles a nombre de los codemandados en los Registros Públicos, ni con efectuar la declaración de fábrica, independización y reglamento de propiedad exclusiva y propiedad común. **TERCERO.-** Por sentencia de primera instancia de fojas doscientos cincuenta y dos contenida en la Resolución número trece, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil trece, se declaró infundada la demanda instaurada, sustentando que la Carta de Resolución de Contrato, remitida a la Sucesión de Víctor Hugo Gonzáles Castillo no se ha diligenciado. Apelada la misma, la Sala Superior por Resolución número cuatro, de fecha doce de marzo de dos mil catorce, revocó la apelada que declaró infundada la demanda y reformándola, la declaró fundada, con el sustento de que la carta notarial sobre resolución de contrato ha sido válidamente diligenciada, con lo que se verifica que el contrato sub litis ha quedado resuelto, en aplicación estricta del artículo 1430 del Código Civil y como tal, la demanda merece ser amparada. Esta decisión, fue cuestionada por los codemandados a través del recurso de casación, y que motivó la ejecutoria suprema de fojas trescientos setenta, de fecha trece de julio de dos mil quince, que declaró fundado el recurso de casación, nula la sentencia de vista, ordenando nuevo fallo, sustentando que la Sala Superior se ha limitado a consignar que la carta notarial sobre resolución de contrato de compra venta de fecha veintiséis de febrero de dos mil nueve, ha sido válidamente diligenciada, verificándose que el contrato sub litis ha quedado resuelto, en aplicación estricta del artículo 1430 del Código Civil; sin haber absuelto adecuadamente las alegaciones postuladas en el escrito de contestación de la parte demandada, quien hizo cuestionamientos puntuales respecto de la resolución de contrato efectuada por la demandante, ni haber tenido en cuenta el Pleno Casatorio de Desalojo - Casación número 2195-2011 en lo atinente a los casos de resolución extrajudicial de un contrato. En ese sentido, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, resuelve confirmando la apelada que declara infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, señalando que si la

111058

CASACIÓN

El Peruano
Martes 3 de julio de 2018

artículos 1972 y 1973 del Código Civil, bajo el argumento de que el demandante también contribuyó a la producción del daño y que la imputada ha aceptado haber sido partícipe del evento dañoso, y que además no se consideraron las reparaciones otorgadas en vía de transacción, no teniendo nada que reclamar el demandante, debe precisarse que las instancias de mérito han determinado en base a la calificación de los hechos y a los medios probatorios actuados que el demandante tiene responsabilidad en los hechos ocurridos, sin embargo, la conducta de la codemandada María Paz Martínez Veliz, fue el factor predominante para la ocurrencia de los hechos, conforme lo precisa la Sala Superior en su resolución, en los considerandos quinto y sexto. Ello, sin perjuicio de precisar que, bajo una causal de infracción normativa material, no puede reevaluarse los medios probatorios en sede casatoria, motivos por los cuales debe desestimarse también, el recurso en este extremo. V. **DECISIÓN**. De conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil y 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas setecientos veinte tres, en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número cinco, de fecha nueve de marzo de dos mil dieciséis, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por Juan Carlos Augusto Osorio Infante contra María Paz Martínez Veliz y otro, sobre indemnización por daños y perjuicios; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **TÁVARA Córdova, SS. TÁVARA CORDOVA, TELLO GILARDI, DEL CARPIO RODRIGUEZ, CALDERÓN PUERTAS, SÁNCHEZ MELGAREJO C-1663486-23**

CAS. N° 2171-2016 AREQUIPA

Mejor Derecho de Propiedad. **Mejor derecho de propiedad.** Por la acción declarativa de dominio, las partes en controversia alegan tener título de propiedad sobre un mismo bien, aunque expresan que uno de ellos no puede oponerse al otro, razón por la cual debe emitirse sentencia declarativa señalando a quien corresponde el mejor derecho. Art. 2022 del CC. Lima, seis de abril de dos mil diecisiete. La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa número dos mil ciento setenta y uno - dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia: **I. ASUNTO.** En el presente proceso de mejor derecho de propiedad, la demandante **Susana Serafina Suárez Taquiri** ha interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante a fojas mil ochenta y tres, contra la sentencia de vista de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciséis (fojas mil cuarenta y ocho), que confirma la sentencia de primera instancia del nueve de julio de dos mil quince (fojas novecientos once), que declaró infundada la demanda sobre mejor derecho de propiedad, en los seguidos con Guillermo Segundo Mancilla Villanueva y otro. **II. ANTECEDENTES 1. Demanda** El once de julio de dos mil dos, mediante escrito obrante a fojas treinta y uno, Susana Suárez Taquiri, interpuso demanda de mejor derecho de propiedad contra Guillermo Segundo Mancilla Villanueva y Zoila Felipa Alvarado Paredes, a fin que se le declare el mejor derecho de propiedad respecto de la tienda 110-D de 23,15 m², bajo los siguientes argumentos: . Refiere que el bien se encuentra dentro de la denominada casa Rosada, la que se encuentra dentro de un conjunto de inmuebles ubicados en la manzana comprendida entre las calles Alto de la Luna y Perú del Cercado de Arequipa, inscritos en las fichas 1027858, 101222, 102784, 101224, 101219 y 101223 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa. . Que, inicialmente, mediante escritura pública del catorce de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, la Asociación Civil de Inquilinos de la Casa Rosada ACICOR, adquirió el bien de los hermanos Raymundo Luciano Gómez Cornejo Muñoz, Raúl Noel Brian Gómez Cornejo Muñoz, Richard Alejandro y Susana Delia Emperatriz Gómez Cornejo Muñoz. . Indica que ostenta la calidad de propietaria, ya que adquirió el bien de la Asociación Civil de Inquilinos de la Casa Rosada ACICOR mediante escritura pública del dos de julio de mil novecientos noventa y ocho. . Señala que mediante escritura pública del seis de agosto de mil novecientos noventa y ocho, se resolvió el contrato a favor de Raymundo Luciano Gómez Cornejo Muñoz, Raúl Noel Brian Gómez Cornejo Muñoz, Richard Alejandro y Susana Delia Emperatriz Gómez Cornejo Muñoz, inscribiendo el derecho en Registros Públicos. . Los demandados de mala fe y poniéndose de acuerdo con los codemandados Guillermo Segundo Mancilla Villanueva y Zoila Felipa Alvarado Paredes, en fecha dieciséis de marzo de dos mil uno, suscriben la escritura pública de compraventa, adquiriendo el inmueble e inscribiéndolo en Registros Públicos. . Que los citados actos resultan incompatibles con el contrato de compraventa que celebró ACICOR a favor de la demandante, al tiempo que los vendedores eran propietarios legítimos del bien. **2. Contestación de la Demanda** Mediante escrito fojas ciento sesenta y nueve, la curadora procesal de los demandados Raymundo Luciano Gómez Cornejo Muñoz, Raúl Noel Brian Gómez Cornejo Muñoz, Richard Alejandro y Susana Delia Emperatriz Gómez Cornejo Muñoz, contesta la demanda señalando que: . Conforme a la escritura pública del catorce de diciembre de mil novecientos noventa y cinco celebran una compraventa a plazos a favor de ACICOR, con un cronograma de

pagos que vencía el diez de junio de mil novecientos noventa y ocho; asimismo, en la cláusula novena, los compradores constituyeron primera y preferencial hipoteca a favor de los vendedores. . La demandante compró una tienda hipotecada. . En la escritura pública del seis de agosto de mil novecientos noventa y ocho sobre resolución de contrato de compraventa se indica que se resuelve el mismo por falta de pago de las cuotas pactadas por parte de ACICOR y que no hay incompatibilidad de actos jurídicos. . Que no tiene vínculo contractual con Susana Suárez. . Al no inscribir su derecho de propiedad nunca se enteró de la venta a favor de la demandante. Mediante resolución número once se declaró rebeldes a Guillermo Segundo Mancilla Villanueva, Zoila Felipa Alvarado Paredes y la Asociación de Inquilinos de la Casa Rosada. **3. Puntos Controvertidos** Conforme se observa de la resolución número sesenta y dos, obrante a fojas seiscientos ochenta y ocho, se fijaron los siguientes puntos controvertidos: . Determinar quien tiene mejor derecho de propiedad en mérito a la compraventa realizada entre ACICOR y la demandante o la compraventa realizada entre los hermanos Gómez Cornejo Muñoz y la sociedad conyugal conformada por Guillermo Segundo Mancilla Villanueva y Zoila Felipa Alvarado. . Determinar si la demandante actuó de buena fe al momento de realizar la compraventa respecto de la tienda 11-D, ubicada dentro de la manzana comprendida entre las calles Alto de Luna y Perú del Cercado de Arequipa. . Determinar si la compraventa realizada entre ACICOR y la demandante es autónoma a la posterior resolución de contrato realizado entre ACICOR y los hermanos Gómez Cornejo Muñoz. . Determinar si la demandante intervino en la resolución de contrato realizado entre ACICOR y los hermanos Gómez Cornejo Muñoz. Mediante resolución número sesenta y cinco obrante a fojas setecientos diez se resuelve declarar la sucesión procesal de Guillermo Segundo Mancilla Villanueva y Zoila Felipa Alvarado de Mancilla a la Asociación Mall Center Plaza Center de Arequipa, representada por su presidente Nicolás Tiburcio Lorenzo. **4. Sentencia de Primera Instancia** El nueve de julio de dos mil quince, el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa declaró infundada la demanda de mejor derecho de propiedad, bajo los siguientes fundamentos: . Se encuentra acreditado que la demandante adquirió su derecho de propiedad cuando en la Partida Registral N° 00101224 figuraba como titular de dicho bien inmueble la enajenante ACICOR, pues el contrato de compraventa a favor de la accionante se produjo el dos de julio de mil novecientos noventa y ocho y la enajenante a dicha fecha aún era la titular del predio inscrito en la partida antes mencionada, pues solo dejó de serlo en la fecha cuatro de setiembre de mil novecientos noventa y ocho cuando se inscribe a los nuevos propietarios Raymundo Luciano Gómez Cornejo Muñoz, Raúl Noel Brian Gómez Cornejo Muñoz, Richard Alejandro y Susana Delia Emperatriz Gómez Cornejo Muñoz en mérito a la resolución de contrato, por lo que en virtud de la buena fe registral establecida en los artículos 2012 y 2014 del Código Civil, referidos a la publicidad registral y al principio de la buena fe pública registral la adquisición de la demandante fue de buena fe. . Sin embargo, no puede pasar desapercibido que la accionante no logró inscribir su derecho de adquisición, pero su acto fue autónomo y anterior a la resolución de contrato entre los codemandados. . La accionante no ha participado en la resolución de contrato. . El artículo 2016 del Código Civil se refiere al principio de prioridad, en el cual se señala que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro, así también el artículo 2022 del Código Civil señala que para oponer derechos reales a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel que se opone. . Se tiene que los codemandados Guillermo Segundo Mancilla Villanueva y Zoila Felipa Alvarado Paredes lograron inscribir su compraventa sobre la totalidad del bien inmueble donde se encontraba ubicada la tienda 110-D, todo esto en mérito a la resolución de contrato entre ACICOR y los hermanos Gómez Cornejo Muñoz, por lo que Guillermo Segundo Mancilla Villanueva y Zoila Felipa Alvarado Paredes adquirieron su derecho en mérito a la buena fe pública registral, además que la accionante no ha demostrado la mala fe que alega. **5. Recurso de apelación** Mediante escrito de fojas novecientos sesenta y cinco, Susana Suárez Taquiri, apela la citada sentencia, bajo los siguientes argumentos: . Señala que el Juzgado ha cometido un error al señalar que, habiendo los compradores inscrito la compraventa de la totalidad del inmueble y que lo hicieron en mérito a la buena fe pública registral, tienen derecho preferente más aún si no se ha acreditado la mala fe de los demandados, ya que si bien la demandante no registró su compra, también es cierto que aparece registrado en el asiento 004 del rubro C de la Partida Registral N° 00101224, el acto de resolución de contrato que en su tercera cláusula señala que se devolverá lo pagado por la primera compradora mediante compensación con la adjudicación de tiendas a construirse en un futuro proyecto, según condiciones y características que suscriben aparte los contratantes. . Con lo expuesto se desvirtúa la buena fe de Guillermo Segundo Mancilla Villanueva y Zoila Felipa Alvarado Paredes, quienes sabían que el inmueble se encontraba con una carga a favor de la Asociación de la que era parte la demandante, y de quien había adquirido en forma específica la tienda 110-D. . Que habiendo convenido que los propietarios debían devolver el adelanto del precio del bien más los pagos sucesivos realizados por los socios,

incluyendo la demandante, los obliga con la actora para que se le reconozca su propiedad específica. Que desde la fecha de su compra la demandante se encuentra en posesión del bien habiendo realizado el pago de impuestos y dado en anticresis, por lo que los compradores no pueden alegar buena fe. 6. Sentencia de segunda instancia El dieciocho de abril de dos mil dieciséis, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa expide la sentencia de vista de fojas mil cuarenta y ocho, que confirma la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda de mejor derecho de propiedad, bajo los siguientes fundamentos: - Del documento de resolución de contrato de compraventa entre la Asociación Civil de Inquilinos de la Casa Rosada ACICOR con los hermanos Gómez Cornejo Muñoz, no se observa que se haya pactado carga alguna a favor de la demandante, salvo la obligación de los propietarios originales de devolver a la Asociación compradora el monto de dinero referido en él, con la adjudicación de tiendas a construirse en el futuro, obligación que estaría pendiente, y de cuyo hecho si tendrían conocimiento los compradores Mancilla - Alvarado. Conforme al artículo 1361 del Código Civil, "los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla", de lo que se colige que los demandados no tenían ni podían conocer el derecho de propiedad alegado por la demandante, al momento de efectuar la compra, pues el derecho de la demandante nunca se inscribió ni se comunicó a los demandados. La posesión continua que alega la demandante tampoco prueba la mala fe de los demandados, pues su permanencia en parte del bien adquirido por ellos, sería en su condición de socia de la Asociación Civil de Inquilinos de la Casa Rosada ACICOR. III. **RECURSO DE CASACIÓN** El once de mayo de dos mil dieciséis, la demandante Susana Suárez Taquiri mediante escrito de fojas mil ochenta y tres, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha nueve de noviembre de dos mil dieciséis, por las siguientes infracciones: **i) Infracción normativa de los artículos 1135 y primer párrafo del artículo 2014 del Código Civil; y, ii) Infracción normativa de los artículos 2022 y 2014, segundo párrafo, del Código Civil. IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE** Lo que se encuentra en controversia es determinar si se han aplicado correctamente la norma de concurrencia de acreedores y los principios registrales para determinar el mejor derecho de propiedad. **V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA PRIMERO.-** A fin de resolver la presente causa, debe tenerse en cuenta lo que sigue: 1. Mediante contrato de fecha catorce de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, ACICOR adquirió la propiedad de 1653,74 m². La transferencia fue realizada a su favor de los hermanos Gómez Cornejo. 2. ACICOR vendió con fecha dos mil de julio de mil novecientos noventa y ocho la tienda 110-D (23,15 m²) a favor de la demandante, Susana Serafina Suárez. 3. Posteriormente, los hermanos Gómez Cornejo y ACICOR resolvieron el seis de agosto de mil novecientos noventa y ocho el contrato de compraventa celebrado el catorce de diciembre de mil novecientos noventa y cinco. 4. La resolución fue inscrita el cuatro de setiembre de mil novecientos noventa y ocho y el bien, antes de la resolución, aparecía en la Partida Registral N° 00101224 a nombre de ACICOR desde el dos de febrero de mil novecientos noventa y seis. 5. La demandante solicita que se declare su mejor derecho de propiedad. 6. Tanto el Juzgado como la Sala Superior han estimado que no lo tiene en virtud de los datos registrales existentes. **SEGUNDO.-** Por la acción declarativa de dominio, las partes en controversia alegan tener título de propiedad sobre un mismo bien, aunque expresan que uno de ellos no puede oponerse al otro, razón por la cual debe emitirse sentencia declarativa señalando a quien corresponde el mejor derecho. **TERCERO.-** En el caso en cuestión, la demanda señala que su título de propiedad emerge de la venta realizada por ACICOR el dos de julio de mil novecientos noventa y ocho. Por su parte, los demandados expresan que el suyo proviene de la resolución de contrato de fecha seis de agosto de mil novecientos noventa y ocho y que en las partidas registrales no se indicaba nada sobre la transferencia del bien a favor de la demandante, de forma tal que es de aplicación lo dispuesto en el artículo 2022 del código civil. **CUARTO.-** No existe controversia sobre las fechas de ambos títulos; la discusión reside en determinar cuál de ellos tiene mayor preponderancia. A fin de resolver esa interrogante debe indicarse lo que sigue: 1. No es de aplicación en el presente caso el artículo 1135 del código civil, pues este exige que un mismo vendedor haya transferido el bien a dos o más personas distintas. Tal circunstancia no ha ocurrido, pues el inmueble (Tienda 110 D) fue adquirido por la demandante de ACICOR y el de los demandados no se adquiere propiamente por la transferencia de ACICOR a su favor, sino como efecto de la resolución de contrato de fecha seis de agosto de mil novecientos noventa y ocho, que obligaba a las partes a devolverse las prestaciones realizadas. 2. Conforme lo prescribe el artículo 2022 del código civil "para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito contra anterioridad al de aquel a quien se opone". Sin embargo, tal norma debe aplicarse atendiendo a las reglas de la buena fe y a los signos de reconocibilidad de la propiedad no inscrita en tablas, pues de no ser así se incentivaría el tráfico comercial de adquirentes dolosos. Ello, además, es

compatible con lo expuesto en el artículo 2014 del código civil, en cuanto se tutela al tercero que adquiere de buena fe, y con las normas propias de todo contrato y la cláusula implícita de buena fe que debe regular todo comportamiento. 3. En tal sentido, se aprecia no solo que la venta a favor de la demandante fue primera (dos de julio de mil novecientos noventa y ocho) contra la adquisición de la demandada de fecha seis de agosto de mil novecientos noventa y ocho), sino que además: (i) ACICOR tenía pleno conocimiento que había transferido el bien a la demandante. (ii) La adquisición realizada por dicha empresa a los hermanos Gómez Cornejo tenía como objetivo transferir tiendas, conforme se desprende de la cláusula segunda de la Escritura Pública de fecha catorce de diciembre de mil novecientos noventa y cinco (folios seis); (iii) Los hermanos Gómez Cornejo tenían conocimiento que sobre el área adquirida por ACICOR se estaba construyendo un Centro Comercial, tal como se advierte de la cláusula tercera de la Escritura Pública de fecha seis de agosto de mil novecientos noventa y ocho y de la copia de la Asamblea General Extraordinaria de ACICOR de fecha quince de julio de mil novecientos noventa y ocho (fojas trescientos cuarenta y siete reverso) que expresamente señala que la familia Gómez Cornejo: "se compromete con la asociación a lo siguiente: (...) reconocer y respetar la ubicación que actualmente tienen los asociados, en cuanto al área queda sujeta al proyecto (...) del mismo modo se compromete a respetar a los terceros compradores", (iii) Por consiguiente, al momento de efectuarse la resolución de contrato que permitió que los referidos hermanos Gómez Cornejo readquirieran la propiedad, se les informó a estos la venta de las tiendas. 4. En tal sentido, ni ACICOR, que había celebrado la transferencia a favor de la demandante, ni los hermanos Gómez Cornejo pueden oponer la inscripción registral que poseen a la demandante, pues su obrar ha sido doloso. 5. En cuanto a los demandados Guillermo Segundo Mancilla Villanueva y Zoila Felipa Alvarado Paredes, como a su sucesor procesal Asociación Mall Plaza Center Arequipa, debe decirse que la revisión de los documentos registrales les debió dar información sobre cuál era la situación jurídica por la que la demandante tenía el bien (Tienda 110 D), tal como se ha indicado en los párrafos precedentes, más aún dada la posesión existente por parte de la demandante y que en el caso de la Asociación Mall Plaza Center Arequipa compró a sabiendas de los procesos judiciales existentes. Hay aquí también infracción a las reglas de la buena fe, que hacen inoperable el artículo 2022 del código civil a la demandante. **QUINTO.-** Estando a lo expuesto, y siendo que en las demandas de mejor derecho de propiedad (en realidad, acción declarativa de dominio), lo que se hace es compulsar los títulos de propiedad existentes a fin de eliminar una incertidumbre jurídica, este Tribunal Supremo estima que en el presente caso la inexistencia de buena fe impide que pueda aplicarse el artículo 2022 del código civil, por lo que ha de estarse a la primera compra efectuada y reconocible dado que, conforme el artículo 949 del código civil, la sola obligación de enajenar hace al comprador propietario del bien. En consecuencia, debe declararse fundado el recurso de casación y ampararse la demanda. **VI. DECISIÓN** Por las consideraciones señaladas, esta Sala Suprema, de conformidad con lo que establece el tercer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, declararon: 1. Declara **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante Susana Serafina Suárez Taquiri (fojas mil ochenta y tres); en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciséis (fojas mil cuarenta y ocho); **actuando en sede de instancia: REVOCARON** la sentencia de primera instancia del nueve de julio de dos mil quince (fojas novecientos once), que declaró infundada la demanda, **REFORMANDOLA** la declararon fundada, por consiguiente se **DECLARA** que la demandante Susana Serafina Suárez Taquiri tiene mejor derecho de propiedad respecto de la tienda 110-D de 23,15 m². 2. **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguros con Zoila Felipa Alvarado de Mancilla, Amparo Lujan de Gómez Cornejo y otros; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**. - SS. TAVARA CORDOVA, TELLO GILARDI, DEL CARPIO RODRIGUEZ, CALDERÓN PUERTAS, SÁNCHEZ MELGAREJO C-1663486-24

CAS. N° 2239-2016 LIMA NORTE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA. SUMILLA: La facultad del juez de declarar la nulidad del negocio jurídico, cuya formalización se pretende dentro del proceso de otorgamiento de escritura pública, ha sido establecida por el IX Pleno Casatorio únicamente para los supuestos de nulidad manifiesta. En caso contrario, queda habilitada la posibilidad de acudir a la vía procesal correspondiente y solicitar, en atención a ello, la suspensión del proceso de otorgamiento de escritura pública, conforme al artículo 320 del Código Procesal Civil. Lima, veintitrés de marzo de dos mil diecisiete. **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** con los expedientes acompañados; vista la causa N° 2239-2016, en audiencia pública realizada en la fecha; oído el informe oral y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia: **L. MATERIA DEL RECURSO** Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por el demandado **Domingo Pérez Vilchez**, a fojas quinientos nueve, contra la sentencia de vista dictada el veintinueve de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas

cuatro de abril de dos mil diecisiete, de fojas mil doscientos setenta y uno, que confirmó la resolución de primera instancia de fecha veintisiete de julio de dos mil diecisiete, de fojas mil ciento ochenta y ocho, que declaró infundada la demanda, con lo demás que contiene. **MANDARON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; en los seguidos con Carlos Asmat Dyer y otros, sobre indemnización; y los devolvieron, interviene como ponente el señor Juez Supremo **Távora Córdova SS. TÁVORA CORDOVA, HURTADO REYES, HUAMANI LLAMAS, SALAZAR LIZÁRRAGA, CALDERÓN PUERTAS.**

- ¹ STC N° 7269-2005-AA/TC, fundamento jurídico 5.
- ² LANDA ARROYO, CÉSAR, Colección cuadernos de análisis de la jurisprudencia, Volumen I. El derecho al debido proceso en la jurisprudencia. Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. Tribunal Constitucional del Perú. Corte Interamericana de Derechos Humanos. Lima: Academia de la Magistratura, pág. 59.
- ³ GRANDEZ CASTRO, Pedro. El derecho a la motivación de las sentencias y el control constitucional de la actividad judicial. En: El debido proceso. Estudios sobre derechos y garantías procesales. Lima: Gaceta Jurídica, S.A., 2010, pág. 243.
- ⁴ STC Exp. N° 03433-2013-PA/TC, fundamento jurídico 4.

C-1744530-34

CAS. N° 2438-2017 LIMA NORTE

DESALJO POR OCUPACIÓN PRECARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA SALA CIVIL PERMANENTE CAS. N° 1952-2015 UCAYALI NULIDAD DE COSA JUZGADA FRAUDULENTO Lima, quince de diciembre del dos mil diecisiete. **VISTOS:** y, **CONSIDERANDO:** PRIMERO.- Que, se procede a calificar el recurso de casación interpuesto por el demandado **Jorge Ernesto Maurayari Colonia** a fojas quince del cuaderno de casación, contra la sentencia de vista de fojas setecientos dieciocho, de fecha once de abril de dos mil diecisiete, que confirma la sentencia apelada de fecha diecisiete de agosto de dos mil dieciséis de fojas quinientos treinta y cuatro que declara fundada la demanda; en consecuencia, ordenan a la parte demandada desocupar el inmueble ubicado en la avenida Virgen del Carmen, manzana G, lote 05, urbanización San Diego-Vipol, distrito de San Martín de Porres, Lima. **Dejaron a salvo** el derecho de los demandados que les pudiera corresponder sobre la fábrica o construcción que afirman haber realizado sobre el inmueble sub litis. Por lo que, corresponde examinar si el recurso extraordinario cumple con los requisitos que exigen los artículos 386, 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificados por la Ley número 29364. **SEGUNDO.-** Que, antes de revisar el cumplimiento de los requisitos necesarios para el recurso de casación, se debe tener presente que éste es extraordinario, eminentemente formal y técnico, por lo que tiene que estar estructurado con estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedibilidad, es decir, se debe puntualizar en cuál de las causales se sustenta, si es: i) en la infracción normativa; o, ii) en el apartamiento inmotivado del precedente judicial. Debe presentar además, una fundamentación precisa, clara y pertinente respecto de cada una de las referidas causales, así como demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. Que esta exigencia es para lograr los fines de la casación: nomofiláctico, uniformizador y dikelógico. Siendo así, es obligación procesal de la justiciable recurrente saber adecuar los agravios que denuncia a las causales que para la referida finalidad taxativamente se encuentran determinadas en la norma procesal civil, pues el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el recurso extraordinario, ni para integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesta y explícita la falta de causal, tampoco para subsanar de oficio los defectos en que incurre el casacionista, en la formulación del referido recurso. **TERCERO.-** Que, en ese sentido, se verifica que el recurso de casación, cumple con los requisitos para su admisibilidad, conforme lo exige el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, toda vez que se interpone: i) Contra la sentencia expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte que, como órgano jurisdiccional de segunda instancia, pone fin al proceso; ii) Ante el referido órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada; iii) Ha sido presentado dentro del plazo previsto en la norma, pues ésta fue notificada al recurrente el diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, conforme a la constancia del cargo de notificación de fojas setecientos treinta y siete, y el referido recurso de casación fue interpuesto el veintinueve de mayo de dicho año, es decir, al sexto día hábil de notificado; y, iv) Se ha adjuntado el arancel judicial respectivo a fojas catorce del cuaderno de casación. **CUARTO.-** Que, al evaluar los requisitos de procedencia dispuestos en los cuatro incisos del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, se verifica que el nombrado casacionista satisface el primer requisito, previsto en el inciso uno del referido artículo, toda vez que no consistieron la sentencia de primera instancia que le fue desfavorable. **QUINTO.-** Que, para establecer el cumplimiento de los incisos 2°, 3° y 4° del precitado artículo 388, el recurrente debe señalar en qué consiste las infracciones normativas denunciadas. En el presente caso, el recurrente denuncia las infracciones normativas siguientes: **Infracción normativa de los artículos 8 de la Convención Americana de los Derechos Humanos, 139**

Incisos 3°, 5° y 6° y 70 de la Constitución Política del Perú, 7, 11 y 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 121 y 122 inciso 4, 364, 475 inciso 1 del Código Procesal Civil y 938 del Código Civil y apartamento de precedente judicial del Cuarto Pleno Casatorio - CAS N° 2195-2011-Ucayali. Alega que se ha vulnerado el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, pues no se ha pronunciado sobre uno de los puntos controvertidos referente a la acreditación de la titularidad de propiedad de la edificación; que el A quo se pronuncia sobre pretensiones inexistentes, esto es, sobre la accesión de lo construido al terreno sub materia; que no se ha valorado de forma conjunta y razonada los medios probatorios, ni se ha tomado en cuenta el acta de inspección judicial, la pericia de antigüedad de la construcción y la declaración de autoevaluación, con las cuales acredita que es propietaria de la edificación, motivo por el cual se debe desestimar la demanda. **SEXTO.-** Que examinadas las alegaciones descritas en el quinto considerando, éstas deben desestimarse, pues la argumentación del recurso está orientada a que esta Sala Casatoria realice un nuevo análisis del aspecto fáctico y causal probatorio del proceso, lo que constituye una facultad de los Jueces de mérito que no puede ser traído en vía de casación, dado el carácter formal del recurso de casación y por ser materia ajena a sus fines. En efecto, al analizar las distintas alegaciones expresadas por el recurrente, se observa que lo que pretende es cuestionar las conclusiones a las que ha arribado las instancias de mérito, esto es, que los demandantes cuentan con legitimidad para obrar para solicitar que desocupen el bien sub litis, mientras que la parte demandada tiene la condición de precario; pues lo alegado por los demandados referente a las construcciones y edificación del predio sub litis no es materia de discusión en el presente proceso, conforme a lo establecido en el precedente 5.5 del Cuarto Pleno Casatorio N° 2195-2011-Ucayali, que establece con carácter vinculante, que el Juez, en los procesos de desalajo por precario, no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho de los demandados a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente, como así se ha establecido en la parte resolutive de la sentencia recurrida; siendo así, no resulta amparable la denuncia. **SETIMO.-** Que, en conclusión, el impugnante no ha cumplido con los requisitos de procedencia establecidos en los incisos 2° y 3° del artículo 388 del Código Procesal Civil, al no haber descrito con claridad y precisión las infracciones normativas invocadas; menos aún ha demostrado la incidencia directa que tendrían aquellas sobre la decisión impugnada. Finalmente, si bien es cierto, cumple con señalar la naturaleza de su pedido casatorio como anulatorio y/o revocatorio, debe considerarse que, en virtud a lo dispuesto en el artículo 392 del Código adjetivo, los requisitos de procedencia de este recurso extraordinario son concurrentes; en consecuencia, el incumplimiento de cualquiera de ellos da lugar a la improcedencia. Por estos fundamentos: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por **Jorge Ernesto Maurayari Colonia** a fojas quince del cuaderno de casación, contra la sentencia de vista de fojas setecientos dieciocho, de fecha once de abril de dos mil diecisiete; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Luis Andrés Avalos Guzmán y otra con Jorge Ernesto Maurayari Colonia y otra, sobre desalajo por ocupación precaria; y, los devolvieron. Por vacaciones del Juez Supremo señor Távora Córdova y Licencia de la Jueza Suprema señora del Carpio Rodríguez, integra esta Sala la Jueza Suprema señora Cabello Matamala y el Juez Supremo señor De la Barra Barrera. Interviene como ponente el Juez Supremo señor **Sánchez Melgarejo SS. HUAMANI LLAMAS, CABELLO MATAMALA, CALDERÓN PUERTAS, DE LA BARRA BARRERA, SANCHEZ MELGAREJO. C-1744530-35**

CAS. N° 2825 - 2017 LIMA SUR

Nulidad de Acto Jurídico Sumilla: Con relación a la buena fe, se debe señalar que es menester que quien adquiere un bien por la publicidad del registro debe tener una mínima conducta diligente al momento de la adquisición, imponiéndose deberes elementales de verificación e información, de tal suerte que no basta la sola invocación de la publicidad registral, sino que además se encuentra obligado a realizar una actuación conforme a los cánones mínimos de honestidad en la adquisición (buena fe - diligencia). Lima, dos de agosto de dos mil dieciocho. - **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA:** vista la causa número dos mil ochocientos veinticinco - dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia: I.- **ASUNTO** Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación de fecha veinticinco de abril de dos mil diecisiete, interpuesto a fojas ochocientos cincuenta y nueve, por **Jaime Alfredo Luna Retuerto** e **Hilda Lips Quicaño**, contra la sentencia de vista de fecha veinticinco de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas ochocientos ochenta y uno, expedida por la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, que confirmó la sentencia apelada de fecha veinticinco de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos treinta y siete, que declaró infundada la demanda interpuesta por Jaime Alfredo Luna Retuerto y otra,

122994

CASACIÓN

El Peruano
Lunes 4 de marzo de 2019

sobre nulidad de acto jurídico, asimismo, Fundada en parte la reconvencción planteada por Edita Rodas Montenegro, ordenándose a los demandantes para que cumplan con desocupar y entregar el inmueble ubicado en el Sector 2, Grupo 13, Mz. "G", sub lote N° 05, distrito de Villa El Salvador e Infundada la pretensión accesoria de indemnización; en los seguidos por Jaime Alfredo Luna Retuerto y otra contra Edita Rodas Montenegro y otro, sobre nulidad de acto jurídico y otros. II. ANTECEDENTES 1. Demanda Mediante escrito de fecha seis de agosto de dos mil siete, obrante a fojas setenta y nueve, Jaime Alfredo Luna Retuerto e Hilda Lipa Quicaño, han interpuesto la presente demanda de nulidad de título de propiedad, señalando como pretensiones las siguientes: **Pretensión Principal:** a. Que se declare fundada la nulidad de título de propiedad por cuanto se consideran propietarios del bien inmueble ubicado en el Sector 2, Grupo 13, Manzana G, Lote N° 05, del distrito de Villa El Salvador signado con Código de Predio N° P03015256" (sic). **Pretensión Accesorias:** a. Que se declare la cancelación de los asientos registrales 00002, 00003 y 00004 del Código de Predio N° P03015256 de la Zona Registral N° IX Sede Lima de la SUNARP, referente a la inscripción de fábrica, inscripción de carga y la inscripción de desmembración respectivamente. b. Que se declare la nulidad del acto jurídico de compraventa celebrada entre el demandado Hipólito Luna Castañeda y la codemandada Edita Rodas Montenegro anotada en el asiento registral N° 03 del Código de Predio N° P03267401 de la Zona Registral N° IX Sede Lima de la SUNARP, referente a la inscripción de compraventa presentada por la codemandada Edita Rodas Montenegro inscrita mediante el Asiento de Presentación N° 2007-00369367, del cinco de julio de dos mil siete. c. Que se declare la cancelación del asiento registral 0003 del Código de Predio P03267401 de la Zona Registral N° IX Sede Lima de la SUNARP, como legítimos propietarios. f. Que se les otorgue una indemnización por daños y perjuicios en la suma de S/ 10, 000.00 (diez mil soles) por los daños y perjuicios irrogados y hacen extensivo al pago de los costos y costas del proceso. Como fundamentos de su demanda sostienen: I. Que conjuntamente con su esposa e hijos es poseedor desde mil novecientos ochenta y tres y constituyeron su hogar en el bien inmueble ubicado en el Sector 2 Grupo 13 Manzana G Lote N° 05 distrito de Villa El Salvador signado con Código de Predio N° P03015256, el cual lo viene ocupando hasta la actualidad como propietario, y como tal condición en el año de mil novecientos noventa y cinco tramitaron el empadronamiento y título de propiedad ante la Dirección Municipal de Desarrollo-Dirección General de Asentamientos Humanos y urbanizaciones Populares de la Municipalidad de Lima Metropolitana y en la División de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad de Villa El Salvador conforme lo acredita con el expediente administrativo N° 954197 que fuera expedido en copias certificadas de COFOPRI de fecha dos de julio del dos mil siete. II. Asimismo, refieren que en el año mil novecientos noventa y seis, COFOPRI a través de sus funcionarios se constituyeron en el inmueble de su propiedad y encontraron en el mismo al demandado Hipólito Luna Castañeda a quien habían dejado encargado el inmueble, siendo que los funcionarios de COFOPRI empadronan al demandado como propietario y es que en el año de mil novecientos noventa y ocho aparece como titular del predio, entre otros fundamentos por los cuales considera que es el propietario original del inmueble materia de litis. **Medios Probatorios:** 1. Copia Literal del Predio P03015256, obrante a fojas cuatro. 2. Copia Literal del Predio P03267400, obrante a fojas nueve. 3. Copia Literal del Predio P03267401, obrante a fojas trece. 4. Solicitudes tramitadas ante la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima y COFOPRI, de fechas veinticuatro de mayo, seis de junio y dos de julio del dos mil siete, obrante a fojas dieciocho 5. Minuta de compraventa de fecha veintidós de junio de dos mil siete celebrada entre los demandados, obrante a fojas cuarenta. 6. La solicitud del diecinueve de julio de dos mil siete presentada por el Ingeniero Gilmer Ramiro Novoa Figueroa ante la Zona Registral N° 09, Sede Lima, obrante a fojas cincuenta y cinco. 7. Partida de Nacimiento de Hilda Roxana Luna Lipa, obrante a fojas sesenta y seis. **2. Contestación de la Demanda y Reconvencción 2.1 Contestación de Demanda de Hipólito Luna Castañeda** Mediante escrito de fecha treinta de octubre de dos mil siete, obrante a fojas ciento veintisiete, Hipólito Luna Castañeda, contestó la demanda sosteniendo básicamente que es padre del demandante y que es fundador de Villa el Salvador, ya que invadió el inmueble y está en posesión desde mil novecientos setenta y tres. Asimismo, indica que no es el cuidador del bien materia de litis. **Medios Probatorios:** 1. Solicitud presentada al Gerente General de COFOPRI, del dieciséis de enero de mil novecientos noventa y ocho, obrante a fojas ciento siete. 2. Solicitud dirigida al Secretario General, en la cual solicita una constancia de posesión, de fecha veintiocho de enero de mil novecientos noventa y ocho, obrante a fojas ciento ocho. 3. Título de propiedad otorgado por

COFOPRI, del nueve de marzo de mil novecientos noventa y ocho, obrante a fojas ciento trece y ciento catorce. **2.2. Contestación de Demanda y Reconvencción de Edita Rodas Montenegro** Mediante escrito de fecha siete de noviembre de dos mil siete, obrante a fojas ciento noventa y ocho, Edita Rodas Montenegro, contestó la demanda sosteniendo que el veintidós de junio de dos mil siete mediante contrato privado de compraventa la demandada adquiere la propiedad del sub-lote 5A por el precio de S/ 20,000 (veinte mil soles). Del mismo modo, refiere que no ha podido tomar posesión del inmueble debido al problema familiar entre padre e hijo es decir entre el demandado y el demandante que ha ocasionado que este último no desea desocupar el bien inmueble. **Medios Probatorios:** 1. Copia Literal de la Partida N° P03267401, obrante a fojas ciento treinta y ocho. 2. Testimonio de la escritura pública de fecha veintiocho de junio de dos mil siete, obrante a fojas ciento cuarenta y dos. 3. Copia del título de propiedad de Hipólito Luna Castañeda correspondiente al inmueble inscrito en la Partida N° P03015256, obrante a fojas ciento cincuenta. 4. Copia del título de propiedad otorgado por COFOPRI de fecha veintinueve de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, en cual se acredita que los demandantes simultáneamente venían tramitando el título de propiedad de un predio distinto al bien materia de litis, obrante a fojas ciento cincuenta y siete. **3. Reconvencción** Por otro lado, Edita Rodas Montenegro en el otrosidigo de su escrito de contestación de demanda, **reconviene solicitando la reivindicación del predio materia de litis**, señalando que adquirió el citado bien, el veintiocho de junio de dos mil siete. Asimismo, solicita que se ordene a los demandantes que desocupen el inmueble de su propiedad, así como una indemnización por el daño causado al no haberla dejado tomar posesión del inmueble generando un perjuicio económico por lucro cesante y daño emergente, daño moral monto que asciende a la suma de S/ 27,500.00 (veintisiete mil quinientos soles). Siendo sus argumentos los siguientes: a. Señala que las partes no establecieron nada sobre la entrega de la posesión del referido inmueble en la mencionada minuta de compra venta. b. Del mismo modo, alega que después de firmar la minuta de compraventa los demandantes se negaron a desocupar el inmueble materia de litis. **4. Puntos Controvertidos de la Demanda** Determinar si procede declarar la Nulidad del Título de Propiedad del demandado Hipólito Luna Castañeda, inscrito en la Partida Registral P03267401 y como pretensión accesoria la cancelación de los asientos registrales 00002, 00003 y 00004 del inmueble con Código de Predio P03015256, la nulidad de compraventa celebrada entre los codemandados Hipólito Luna Castañeda y Edita Rodas Montenegro, la cancelación del asiento registral 003 del bien inmueble con código de predio P03267401. **5. Puntos Controvertidos de la Reconvencción a la Demanda** Determinar si procede la reivindicación del predio materia de litis y como pretensión accesoria si procede el pago de veintisiete mil quinientos soles por concepto de indemnización de daños y perjuicios a favor de la reconviniente. **6. Sentencia de Primera Instancia** Tramitada la causa conforme al proceso de conocimiento, el Juez del Primer Juzgado Mixto Transitorio de Villa el Salvador de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, mediante sentencia de fecha veinticinco de abril del dos mil catorce, obrante a fojas trescientos setenta y siete, declaró Infundada la demanda de nulidad de título de propiedad y fundada en parte la reconvencción, sosteniendo: I. Con relación a la nulidad del título de propiedad otorgado por COFOPRI a favor de Hipólito Luna Castañeda, del acervo documentario presentado por la parte demandante se encuentran los recibos de luz y de agua obrantes a fojas veintiséis a veintisiete de los mismos se puede apreciar que si bien se encuentra indicada la descripción del inmueble ubicado en el lote 5, sin embargo los mismos no tienen como destinatario a los actores, asimismo de la boleta de venta expedida por COFOPRI de fecha dos de julio de dos mil siete y solicitud dirigida a COFOPRI se colige la existencia de un trámite administrativo sin que haya declarado la titularidad de algún derecho de propiedad. II. Señala que los demandantes han podido acreditar la posesión del lote 5 en los años 1984, 1994, 1995 y 2007 no obstante debe de tenerse en cuenta que la titularidad registral fue adquirida por Hipólito Luna Castañeda con fecha veintiuno de abril de mil novecientos noventa y ocho como es de verse de los actuados del proceso administrativo seguido en COFOPRI y adjuntados a su escrito de contestación de demanda así como también el título de propiedad otorgado por COFOPRI anexo a los presentes de fojas ciento trece a ciento catorce, sin que haya sido objeto de nulidad en la vía administrativa manteniendo así, su eficacia, por lo tanto, dicho acto jurídico se ha tramitado e inscrito con las formalidades de ley, así como el contenido que ella contiene no afecta normas imperativas ni el orden público, más aún si COFOPRI goza de facultades para otorgar títulos de propiedad, por lo que la pretensión de nulidad de título de propiedad debe de ser desvirtuada. III. Por otro lado, en cuanto a la pretensión de nulidad de la compraventa suscrita entre Hipólito Luna Castañeda y Edita Rodas Montenegro ha quedado establecido que el demandado Hipólito Luna Castañeda adquirió la propiedad del predio ubicado en el Sector 2, Grupo 13, lote 05, del Distrito de Villa El Salvador, con código de predio P03015256, a través de COFOPRI. Asimismo, con fecha veinte de junio de dos mil siete se efectuó la inscripción de la desmembración del referido

inmueble creándose el Sub Lote 5 con código de predio P03267400 y el Sub Lote 5-A con código de predio P03267401 que fue vendido a la demandada Edita Rodas Montenegro con fecha veintiocho de junio de dos mil siete. **IV.** Del mismo modo, indica que con relación a la compraventa efectuada entre los codemandados respecto al Sub Lote 5-A, el demandado Hipólito Luna Castañeda tiene al momento de la celebración del contrato de fecha veintiocho de junio de dos mil siete el derecho de propiedad del inmueble ubicado en el Sector segundo, Grupo 13, manzana G, Sub lote 5-A, distrito de Villa El Salvador, inscrito en los Registros Públicos en la partida N°P03267401, sustentándose la celebración del acto jurídico en cuestión en el principio de legitimación, recogido en el artículo 2013 del Código Civil. **V.** En ese sentido ha de entenderse que la demandada Edita Rodas Montenegro ha adquirido la propiedad del bien inmueble en virtud del principio de publicidad, prevista en el artículo 2012 del Código Civil, por lo que dicha compra venta se ha realizado con las formalidades de ley, apreciándose además, de su contenido que no afecta normas imperativas ni el orden público. **VI.** En el presente caso no se acredita los daños y perjuicios que hace alusión la parte actora, pues de las conclusiones arribadas en los considerandos anteriores no se advierte conducta antijurídica alguna producida por los demandados hacia los demandantes por lo que esta pretensión debe de seguir la misma suerte de la pretensión principal. **VII.** Que, habiéndose arribado a la conclusión de que la adquisición de la propiedad por la demandada Rodas Montenegro sobre el sub lote 5 mediante compra venta de fecha veintidós de junio de dos mil siete se ha realizado con las formalidades de ley, satisface uno de los requisitos de la reivindicación. **VIII.** Precisa que no encontrándose ésta en posesión del referido inmueble, en consecuencia la pretensión principal de la reconvencción planteada por la demandada Edita Rodas Montenegro resulta amparable, debiendo la parte actora cumplir con la entrega inmediata de la parte correspondiente al sub lote 5. Asimismo la reconveniente solicita como pretensión accesoria el pago de una indemnización por daños y perjuicios en la cantidad de S/ 27.500,00. **IX.** Finalmente de lo actuado, se advierte que no se ha configurado una conducta antijurídica seguida del dolo y mala fe de los demandantes que cause algún perjuicio a los reconvenientes toda vez que, no han requerido la entrega del inmueble materia de litis a los demandantes. En cuanto a los daños aludidos, estos no han sido acreditados toda vez que los demandantes no han obrado en forma dolosa. En lo concerniente a la relación de causalidad esta no ha podido desarrollarse toda vez que si bien los reconvenientes son los titulares registrales del inmueble, sin embargo no solicitaron su entrega oportunamente y por último sobre el factor de atribución, no habiéndose encontrado conducta dolosa alguna incurrida por los demandantes, no es posible desarrollar este elemento, siendo esto así, y estando a las demás conclusiones del presente considerando, la indemnización solicitada deviene en infundada. **7. Apelación** Mediante escrito de fecha cinco de junio de dos mil catorce, obrante a fojas trescientos noventa y cinco, Jaime Alfredo Luna Retuerto, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando lo siguiente: **a.** Alega que, el Juez no ha analizado la solicitud de fecha diecinueve de julio del dos mil siete suscrita por el ingeniero Gilmer Ramiro Novoa Figueroa, esto es el sentido de dicho documento donde el mismo ingeniero expresa que fue sorprendido por el demandado Hipólito Luna Castañeda y que solicita como verificador de la SUNARP que se declare nulos los asientos respectivos, puesto que dieron origen a la desmembración de la propiedad materia de litis de 190m² a 95m², para que realizaran una compraventa a favor de la codemandada la cual se encuentra anotada en el asiento 0003. **b.** Indica que el acto jurídico, compraventa es nula porque existe la ausencia de un elemento esencial (fin lícito) que la ley establece como requisito de validez, por ello el artículo 219 del Código Civil señala que el acto jurídico es nulo cuando su fin sea ilícito esto es cuando el acto jurídico tenga una finalidad que colisione con la licitud del ordenamiento legal, será nulo. **c.** Precisa que debe declararse nulo el acto jurídico de compraventa por cuanto al realizarse la desmembración del predio ubicado en el Sector 2, Grupo 13, manzana G, Lote 5, de Villa El Salvador se ha realizado dicha desmembración violando los parámetros legales, esto es el ingeniero Gilmer Ramiro Novoa Figueroa nunca se ha constituido al inmueble para realizar supuestamente un trabajo profesional, ha sido sorprendido por terceros y para la suscripción de los planos y demás documentos notariales ha sido sorprendido. **8. Sentencia de Vista** Elevados los autos a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, mediante sentencia de vista de fecha veinticinco de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas ochocientos ochenta y uno, mediante la cual Confirmó la sentencia apelada. Siendo sus fundamentos más trascendentes los siguientes: **I.** Señala que se tiene que el actor Jaime Luna Retuerto efectivamente inició los trámites ante la Municipalidad Metropolitana de Lima con la finalidad de empadronamiento y posterior titulación del inmueble materia de litis antes de su desmembración, tal como se acredita con el expediente administrativo N° 954197, al respecto es de mencionarse que dicha instrumental en modo alguno acredita que efectivamente le corresponda algún derecho de propiedad a su

favor, o que a través de dicho procedimiento haya obtenido con anterioridad la titularidad del inmueble materia de litis, que permita al juzgador tener la certeza de que el título adquirido por el demandado en el año de 1998 (por parte de COFOPRI) deviniese en nulo o adoleciera de alguna causal de nulidad, si bien puede el actor haber demostrado algún tipo de posesión sobre el inmueble, la misma se debía al grado de parentesco existente entre el actor y el demandado (hijo/padre) tal como se acredita con la declaración testimonial realizada en la audiencia de pruebas y a la declaración de parte, situación que no ha sido cuestionada por parte de los actores. **II.** Por otro lado, se tiene que la parte actora a efectos de sustentar su pretensión refiere que el ingeniero a cargo de la suscripción de los planos correspondientes a efectos de proceder a la desmembración del inmueble materia de litis, ha manifestado que sus asesores no se han constituido al inmueble materia de litis habiendo sido sorprendido por el demandado (conforme a los argumentos de al instrumental obrante de fojas 55), dicho medio probatorio resulta ser insuficiente a efectos de acreditar la pretensión de la parte actora, ya que el mismo constituye una simple y mera declaración del ingeniero que no ha producido mayores efectos jurídicos ya que en caso de haber sido amparada tal alegación del ingeniero en Registro Públicos se hubiesen realizados las acciones correspondientes, en ese sentido al no tener un respaldo y/o otros instrumentos que generen la convicción en el juzgador sobre la veracidad de los hechos que se invocan la misma resulta ser insuficiente como se ha mencionado. **III.** En ese sentido en necesario tener presente lo regulado en el artículo 200 del Código Procesal Civil, en cuanto refiere que cuando la parte no acredita con medios probatorios los hechos que sustentan su demanda, ésta debe ser declarada infundada, lo cual ocurre en el presente caso siendo que la parte actora no ha probado los hechos que sustentan en su demandada, en consecuencia la misma deviene en infundada. **IV.** Siendo en el presente caso, que la parte demandada ha formulado reconvencción siendo la pretensión la reivindicación del inmueble materia de litis el juzgado ha determinado que la reivindicación resulta procedente, situación que resulta atendible dado que la parte demandante no le ampara título de propiedad alguno que sea oponible al título que ostenta la parte reconveniente, motivo por el cual corresponde ordenar que la parte demandante cumpla con desocupar el inmueble correspondiente al sub lote 5A inscrito en la partida registral N° P03267401 a la parte reconveniente Edita Rodas Montenegro, ahora a su sucesor procesal José Alfredo Linares. **V.** En lo que respecta a los agravios señalados en el recurso de apelación los mismos no resultan atendibles conforme a las consideraciones precedentes, en el sentido de que se alega de que el juzgador no ha tomado en consideración la solicitud suscrita por el Ingeniero Gilmer Ramiro Novoa Figueroa, en lo que se refiere a la desmembración del lote materia de litis, documento como bien se ha mencionado resulta ser insuficiente a efectos de poder amparar la pretensión de la parte actora; dicho así la resolución venida en grado ha de ser confirmada. **III. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO CASATORIO:** Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas setenta y tres del cuadernillo de casación, declaró **PROCEDENTE** el recurso, por las siguientes infracciones normativas: **a) Infracción normativa de los artículos 139 numeral 3 de la Constitución Política del Perú; y, 122 numeral 4 del Código Procesal Civil,** alegan que, la Sala Superior no aplicó las normas que prevén el derecho de tutela judicial efectiva, al no obtenerse una decisión fundada en hechos y derechos que resuelvan la pretensión de nulidad del contrato de compraventa; agregan que en su invocada condición de propietarios del inmueble ubicado en el Sector 2, grupo 13, manzana G, lote 5, Distrito de Villa El Salvador, signado con el código de predio N° P03015256 del Registro de Predios de Lima, formulan la demanda que persigue: **a)** "se declare fundada la nulidad de título de propiedad por cuanto se consideran propietarios del bien inmueble sub litis" -cuyos fundamentos de hecho y derecho se centran en que el título de COFOPRI ha vulnerado el ordenamiento jurídico, tanto formal, al incumplir reglas de procedimiento, como sustantivo, al basarse en la mala fe del adjudicatario-; **b)** "se declare la nulidad del acto jurídico de compraventa celebrada entre el demandado Hipólito Luna Castañeda y la co-demandada Edita Rodas Montenegro anotada en el asiento registral No 03 del código de predio N° P03267041 de la Zona Registral N° IX Sede Lima de la SUNARP", pues no se cumplieron los requisitos de validez del acto jurídico previstos en el artículo 140 del Código Civil, entre ellos, el fin lícito. Es decir, la demanda plantea como pretensión principal: "la nulidad de título de propiedad", que se refiere al otorgado por COFOPRI, mientras que, como "pretensión accesoria", entre otras, se formula la de: "nulidad del contrato de compraventa celebrado por los dos codemandados". Sin embargo, es evidente, que la demanda incurre en un error cuando señala que esta última pretensión es "accesoria", pues, en realidad, se trata de una pretensión "autónoma", que merece una respuesta específica del órgano judicial, la autonomía queda en evidencia, porque la nulidad del título de COFOPRI no determina, ni influye en la nulidad del contrato posterior de compraventa, en tanto los requisitos de validez de cada uno se examinan en forma separada, sin influencia entre ellos. Pues bien, los demandantes solicitan al

122996

CASACIÓN

El Peruano
Lunes 4 de marzo de 2019

órgano jurisdiccional que responda dos extremos esenciales: la nulidad del título de propiedad otorgado por COFOPRI a Hipólito Luna Castañeda, así como la nulidad de la posterior compraventa celebrada por el mismo Hipólito Luna Castañeda a favor de Edita Rodas Montenegro, las que son, claramente, pretensiones separables. Por tanto, el error técnico en nominar el tipo de acumulación, no puede servir de pretexto para vulnerar el derecho fundamental de tutela judicial efectiva, previsto en el artículo 139 de la Constitución Política del Estado, por cuya virtud, el órgano jurisdiccional está obligado a responder el pedido de justicia de los demandantes, esto es, resolver con decisión fundada en los hechos y el derecho, si el contrato de compraventa celebrado por los codemandados es nulo, o no. En este punto del análisis, no importa si la demanda es fundada o no, sino que el órgano jurisdiccional exprese los fundamentos de su decisión en uno u otro sentido. Precisan que, en la sentencia emitida por el Ad quem no se expone ni una sola línea para rechazar la nulidad del contrato de compraventa celebrado entre los codemandados Hipólito Luna Castañeda (vendedor) y Edita Rodas Montenegro (compradora), seguramente, bajo la premisa de que se trata de una "pretensión accesoria", según el error técnico del escrito de demanda; no obstante, el Colegiado Superior tampoco menciona, siquiera, que lo accesorio la exonera de efectuar algún razonamiento, aunque sea elemental ("lo accesorio sigue la suerte de lo principal"), por lo que ha debido suponerse tal "argumento", si así puede llamarse al mero silencio. Sin embargo, indican que la sentencia de vista no ha dado respuesta a la demanda de justicia de los demandantes, pues la decisión no expone razones para descartar la nulidad del contrato de compraventa celebrado por los codemandados. Es cierto que, en este caso, el Juez, como director del proceso, normalmente pudo requerir la subsanación respectiva sobre el tipo de acumulación de las pretensiones, pero no lo hizo, por lo que, superados los formalismos procesales, el órgano judicial tiene la obligación de emitir una decisión expresa, fundada en los hechos y el derecho, de tal modo que decida si el contrato es nulo, o no, pero lo que no puede aceptarse es que el Juez haya guardado silencio sobre dicha nulidad, bajo el pretexto de "lo accesorio". Por lo demás, la obligación judicial de resolver el conflicto planteado sobre la nulidad del contrato de compraventa, tratándola como pretensión autónoma, y no como accesoria, no vulneraría en lo absoluto el debido proceso, en tanto los demandados, en todas las instancias, han asumido que las pretensiones son independientes entre sí, por lo que sus argumentos de defensa, y de prueba, se han manifestado tanto sobre el pedido de nulidad del título otorgado por COFOPRI, como sobre el pedido de nulidad de compraventa, asumiendo su verdadero carácter de pretensiones perfectamente separables. Una de otra, por tanto, su defensa se ha organizado de esa forma. En suma, la tutela judicial efectiva permite al justiciable que exija una respuesta jurídica de todas y cada una de las pretensiones, con el fin de resolver los conflictos en forma definitiva. Por tal motivo, el simple error técnico de llamar "accesorio" a lo que claramente es una pretensión "autónoma", no puede convalidar el grave vicio de no haber sustentado la desestimación de la nulidad del contrato de compraventa celebrado por los codemandados. En efecto, bien leído el escrito de demanda, en su integridad, solo puede ser interpretado en el sentido que los actores persiguen la nulidad del título de COFOPRI, pero también la nulidad de la compraventa; por tanto, al margen del error formal, las pretensiones esenciales son claras y expresas, por lo que el órgano jurisdiccional no puede eximirse de su deber de resolver específicamente ambas peticiones; máxime cuando, en este caso, no se violenta el debido proceso de los demandados, que en todo momento han actuado bajo la premisa que ambas pretensiones son, realmente, pretensiones autónomas. Respecto a la incidencia directa de la infracción en la decisión; la sentencia recurrida ha vulnerado en forma evidente y notoria el derecho a la tutela judicial efectiva, ocasionando agravio a los demandantes, en tanto no se respetaron las garantías procesales mínimas que configuran lo que en doctrina se llama "proceso justo". En efecto, la Sala Superior rechazó la pretensión de nulidad del contrato de compraventa celebrado por los codemandados, sin expresar fundamento alguno, y asumiéndola como "accesoria", pese a su carácter autónomo respecto a la otra pretensión de nulidad de título otorgado por COFOPRI, por lo que los justiciables no han obtenido una decisión, fundada en los hechos y el derecho, por tanto, se ha producido la inaplicación (infracción) de las normas que consagran el derecho de tutela judicial efectiva, previsto en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución y 122 numeral 4 del Código Procesal Civil, lo que incide directamente en la decisión impugnada, pues, el citado vicio ha dado como resultado que la sentencia no exponga fundamento alguno respecto a la pretensión de nulidad de contrato, por lo que los justiciables no han recibido respuesta a su pedido de justicia, mediante una exposición de las razones que apoyen la decisión, y no por mero silencio, sin explicación alguna, y asumiendo que el supuesto carácter "accesorio" de la pretensión, es motivo suficiente para no decir nada, para "acogerse al silencio", cuando, en realidad, la pretensión es claramente autónoma, y los fundamentos expuestos para la "principal" no son aplicables en lo absoluto a la supuesta "accesoria". En suma, la infracción normativa consistente en negarse a proporcionar una decisión fundada en los hechos y el

derecho (inaplicación del derecho constitucional a la tutela jurisdiccional efectiva) incide, sin lugar a dudas, en forma directa en la invalidez de la sentencia. El pedido casatorio, tiene carácter anulatorio. b) **Infracción normativa de los artículos 139 numeral 5 de la Constitución Política del Perú; y, 122 numeral 3 del Código Procesal Civil**, aducen que la Sala Superior incurrió en inaplicación de las normas que prevén el debido proceso en la modalidad de adecuada motivación al resolver la pretensión de nulidad de contrato sin motivación alguna o inexistente; señalan que la recurrida conforme a lo expresado en el acápite anterior, debió resolver la pretensión principal de nulidad del título de propiedad otorgado por COFOPRI a favor de Hipólito Luna Castañeda, así como la pretensión también principal -pero llamada por error como "accesoria", sobre nulidad del contrato de compraventa celebrado entre Hipólito Luna Castañeda y Edita Rodas Montenegro. La independencia de ambas pretensiones -al margen del "error técnico" incurrido en la demanda. Precisan que, la extremada brevedad del fundamento que "resuelve" la pretensión principal de nulidad del título de COFOPRI no es trasladable, bajo ningún punto de vista, a la pretensión de nulidad del contrato de compraventa; en consecuencia, las razones que apoyan la decisión de la primera, no pueden fundar la decisión de la segunda. Por tal motivo, preguntan: ¿cuáles son fundamentos que sustentan la sentencia en el extremo que declaró infundada la nulidad contractual?; pues bien, si se dice que esta pretensión es "accesoria", entonces los fundamentos de la pretensión principal tendrían que servir de apoyo, pero es evidente que los hechos de uno y otro son independientes, por lo que el sustento de la principal no sirve para fundar la supuesta "accesoria". Por otro lado, si se dice que el Ad quem debió expresar razones propias para estimar o desestimar la demanda de nulidad del contrato de compraventa, sin embargo, es fácil constatar que la sentencia recurrida no fundamenta dicha pretensión, pese a que tal extremo es de fundamental importancia para resolver el conflicto de intereses planteado en el proceso. En este punto, ni siquiera se exige que el órgano jurisdiccional le reconozca algún derecho sustancial a los demandantes, pero si reclamamos el derecho para que la controversia sea motivada, por lo menos. En el presente caso, la sentencia impugnada no consigna fundamento alguno respecto a la pretensión de nulidad del contrato de compraventa celebrado por los codemandados, por tanto, la decisión se encuentra en la hipótesis más grave de incumplimiento de este derecho constitucional: inexistencia de motivación. La consecuencia obvia es que esa sentencia no puede mantenerse. En cuanto a la incidencia directa de la infracción en la decisión: la sentencia recurrida ha inaplicado (vulnerado) en forma evidente y notoria la norma que consagra el derecho al debido proceso, ocasionando agravio a los demandantes, en tanto no se respetaron las garantías procesales mínimas que configuran lo que en doctrina se llama "proceso justo". En efecto, la Sala Superior rechazó la pretensión de nulidad del contrato de compraventa celebrado por los codemandados, con una motivación inexistente, pues, la asumió como "accesoria", pese a su carácter autónomo respecto a la otra pretensión de nulidad de título otorgado por COFOPRI, por lo que los justiciables no han obtenido una decisión, fundada en los hechos y el derecho; en consecuencia, se ha producido la inaplicación (infracción) de las normas que contienen el derecho al debido proceso, referida a la motivación adecuada, lo que incide directamente en la decisión impugnada, pues el citado vicio ha dado como resultado que la sentencia no exponga fundamento alguno respecto a la pretensión de nulidad de contrato, por tanto, el órgano jurisdiccional ha decidido la controversia en forma discrecional, sin fundamentos de apoyo, sin explicación alguna, asumiendo que el supuesto carácter "accesorio" de la pretensión es motivo suficiente para no decir nada, para "acogerse al silencio", cuando, en realidad, la pretensión es claramente autónoma, y los fundamentos expuestos para la "principal" no son aplicables en lo absoluto a la supuesta "accesoria". En suma, la infracción normativa consistente en la ausencia total de motivación, incide en forma directa en la invalidez de la decisión. El pedido casatorio es anulatorio. c) **Infracción normativa de los artículos 139 numeral 5 de la Constitución Política del Perú; y, 122 numeral 4, y 197 del Código Procesal Civil**, arguyen que, el Colegiado Superior incurrió en inaplicación de las normas que prevén el derecho al debido proceso en la modalidad de adecuada motivación, pues se ha resuelto con motivación defectuosa y valoración probatoria absurda, al resolver la pretensión de nulidad del título de COFOPRI. Los argumentos de la sentencia, básicamente, pueden reducirse a dos: a) El demandante, si es que hubiese tenido posesión, se debió a su grado de parentesco con el co-demandado (hijo-padre); b) La declaración del ingeniero, por la cual señala que no visitó el inmueble sobre el que levantó un plano, no prueba nada, en tanto el registro público no tomó acción alguna frente a ese hecho. Sin embargo, el problema de los dos (únicos) fundamentos expuestos por la Sala Superior, no es tanto su extremada brevedad -página y media de contenido efectivo-, sino, que se trata de argumentos absurdos o que hacen una valoración probatoria sesgada, ilógica e incompleta, por lo que la motivación deviene en defectuosa. El primer argumento, referente a que los demandantes no han tenido posesión, y que en todo caso, si hubo posesión, esta "se debía al grado de parentesco (entre ellos)",

esto es, a la generosidad o buena voluntad del padre (codemandado) al hijo (demandante), constituye una conclusión totalmente absurda, pues no tiene relación alguna con las premisas (pruebas), que permiten considerar que: i) los demandantes se encuentran en posesión desde 1983; ii) los demandantes pidieron su reconocimiento como propietarios ante la Municipalidad de Lima, conforme a la legislación de asentamientos humanos de la época; iii) el codemandado vendió el inmueble, sin posesión, por lo que la compradora codemandada tuvo que remitir una carta a los demandantes para que le entreguen el inmueble; iv) el ingeniero que levantó el plano de desmembración ha reconocido que su trabajo profesional fue indebido, pues nunca ingresó al inmueble, lo que nuevamente descarta la posesión del codemandado. No obstante, la Sala Superior, sin argumentar nada, sin explicar, sin valorar racionalmente la prueba, concluye que el padre es el "poseedor", y el hijo, en el mejor de los casos, un simple hospedado; pero, ¿qué prueba cita en apoyo de esa sorpresiva tesis fáctica?, pues, ninguna. Esta situación, claramente irregular, vulnera las normas denunciadas, en tanto no existe una adecuada motivación de los hechos, pero además incumple el deber impuesto por el artículo 197 del Código Procesal Civil, pues no se ha realizado una valoración conjunta y razonada de la prueba. El segundo argumento, referente a que la declaración del ingeniero no motivó acción alguna en el registro público, por lo que la Sala Superior deduce que tal prueba es irrelevante, pues, en caso contrario, la entidad pública habría tomado alguna medida. El fundamento parece electivo, pero, en realidad constituye un absurdo total. Un poco de historia: el codemandado Luna desmembró el predio matriz, y luego vendió el predio independizado como lote 5-A, para cuyo efecto, necesitó un plano y un informe de verificación de profesional competente, lo que dio lugar a que el registro inscribiera el acto de independización. Luego, los demandantes presentaron un reclamo ante la oficina registral, que, según la sentencia impugnada, "no ha producido mayores efectos jurídicos, ya que en caso de haber sido amparada tal alegación del ingeniero en registros públicos se hubiesen realizado las acciones correspondientes" (14 considerando). El argumento es absurdo por una razón muy simple: Las inscripciones registrales, en este caso de independización, o cualquier otra, no pueden ser anuladas por el propio registro, de conformidad con el artículo 107 del Reglamento General de los Registros Públicos, por tanto, la Sala de mérito ha realizado una inferencia carente de sentido, en tanto, cualquiera sea el reclamo que se haya presentado a la entidad registral, igual esta no podría haber anulado la inscripción. Por el contrario, la presente demanda judicial busca anular el asiento irregular, según el artículo 2013 del Código Civil, precisamente porque el registro no puede hacerlo. El razonamiento lógico implica que exista una relación coherente entre premisa y conclusión, pero eso no ocurre en el presente caso, puesto que la premisa utilizada por la Sala Superior ("el registro no hizo nada") y su conclusión ("la declaración del ingeniero es irrelevante"), constituye un típico supuesto de argumentación errada, en tanto el registro es incompetente "para hacer algo", por lo que su inacción no puede interpretarse como aquiescencia. No hay relación entre el antecedente y consecuente. Esta situación, de razonamiento francamente absurdo, conlleva la vulneración de las normas denunciadas, por lo que se ha producido una motivación defectuosa, así como valoración irracional. En el presente caso, la sentencia impugnada consigna fundamentos absurdos cuando descarta la pretensión de nulidad del título otorgado por COFOPRI, por lo que la decisión se encuentra en una de las hipótesis de incumplimiento de este derecho constitucional: motivación deficiente. Incidencia directa de la infracción en la decisión: la sentencia recurrida ha vulnerado en forma evidente y notoria el derecho al debido proceso, ocasionando agravio a los demandantes, en tanto no se respetaron las garantías procesales mínimas que configuran lo que en doctrina se llama "proceso justo". En efecto, la Sala Superior rechazó la pretensión de nulidad del título otorgado por COFOPRI, con una motivación deficiente y con valoración probatoria absurda, pues, concluyó que los demandantes no poseen (o lo hacen por liberalidad del codemandado), sin aportar prueba alguna en tal sentido, y omitiendo considerar todo el caudal probatorio que demuestra que los demandantes poseen desde mil novecientos ochenta y tres, que además pidieron su titulación, que el codemandado vendió el predio reconociendo que no poseía y que el ingeniero levantó el plano admitiendo que no ingresó al predio; por otro lado, se concluye que la inacción del registro respecto a la irregularidad del plano, no permite sacar conclusión alguna, puesto que la oficina de los Registros Públicos nada puede hacer una vez que las inscripciones han sido extendidas: en consecuencia, se ha producido la inaplicación (infracción) de las normas que consagran el derecho al debido proceso, motivación adecuada, valoración conjunta y razonada de la prueba, lo que incide directamente en la decisión impugnada, pues el vicio ha dado como resultado que la sentencia exponga fundamentos absurdos respecto a la pretensión de nulidad de título de propiedad otorgado por COFOPRI. En suma, la infracción normativa consistente en la motivación deficiente y valoración irracional, inaplicando las normas antes señaladas, incide en forma directa en la invalidez de la decisión. Pedido casatorio: Anulatorio. **d) Infracción normativa**

del artículo 3 literal D) del Decreto Legislativo 803 y artículo 1 de la Directiva N° 001-1998-COFOPRI, aprobada por Resolución Ministerial N° 45-98-MTC/15.01, alegan que el Ad quem incurrió en inaplicación de las normas denunciadas, debido a que, la pretensión principal persigue que se declare la nulidad del título de propiedad otorgado por COFOPRI a favor de Hipólito Luna Castañeda, bajo el argumento que esta persona no era poseedor directo del bien, sino un mero encargado o servidor de la posesión. Sin embargo, la sentencia de vista rechaza ese extremo de la demanda por dos argumentos fundamentales: **a)** El demandante, si es que hubiese tenido posesión, se debió a su grado de parentesco con el co-demandado (hijo-padre); **b)** La declaración del ingeniero, por la cual señala que no visitó el inmueble sobre el que levantó un plano, no prueba nada, en tanto el registro público no tomó acción alguna frente a ese hecho. En tal sentido, y al margen que los dos fundamentos señalados hacen una valoración absurda de los medios probatorios, y su razonamiento carece de lógica, en el presente punto, cabe discutir el fondo de la decisión. En efecto, las pruebas actuadas en el proceso permiten considerar como probados los siguientes hechos, sin que la resolución de vista desconozca estas premisas: i) los demandantes se encuentran en posesión desde mil novecientos ochenta y tres; ii) los demandantes pidieron su reconocimiento como propietarios ante la Municipalidad de Lima, conforme a la legislación de asentamientos humanos de la época; iii) el codemandado vendió el inmueble, sin posesión, por lo que la compradora codemandada tuvo que remitir una carta a los demandantes para que le entreguen el inmueble; iv) el ingeniero que levantó el plano de desmembración ha reconocido que su trabajo profesional fue indebido, pues nunca ingresó al inmueble, lo que nuevamente descarta la posesión del codemandado. La Sala considera probado que los demandantes poseían el bien inmueble, sólo que el codemandado también poseía por efecto del parentesco; sin embargo, COFOPRI sólo otorgaba el título al poseedor, y no al hospedado, servidor, detentador, poseedor derivado o por liberalidad, sin animus domini, o a quien no posea. En el presente caso, los únicos que demuestran posesión en concepto de propietario son los demandantes, tan es así que iniciaron el procedimiento ante la Municipalidad de Lima, entonces competente, lo que fue desconocido ilegalmente por COFOPRI, que fue la entidad sucesora que recibió el acervo documental y que debió continuar el trámite. Por tal motivo, el título conferido al codemandado es nulo, en tanto, la legislación especial de formalización otorga título al poseedor directo con un año de antigüedad, de conformidad con el artículo 3, inciso d) del Decreto Legislativo N° 803, concordante con el artículo 1 de la Directiva N° 001-98-COFOPRI, aprobada por Resolución Ministerial N° 045-98-MTC/15.01, del treinta de enero de mil novecientos noventa y ocho, que eran las normas vigentes en ese momento, y que han sido absolutamente inaplicadas en la sentencia de vista, pues, ni siquiera son mencionadas para darle la razón a una u otra de las partes. Por tanto, el codemandado recibió un título de propiedad de COFOPRI, con violación de las dos normas sustanciales acotadas, por cuyo mérito la declaración de propiedad les correspondía a los demandantes, lo que determina la nulidad del título otorgado a Hipólito Luna Castañeda. En este punto, y por si fuera necesario, cabe mencionar que la jurisprudencia de la Corte Suprema ha establecido, con buen criterio, que los actos de la administración que derivan en el otorgamiento del derecho de propiedad (PETT, por ejemplo, o COFOPRI), constituyen materia propia de la jurisdicción civil, y no contenciosa, por lo que es viable impugnar la nulidad de esos títulos a través de procesos como el presente. Incidencia directa de la infracción en la decisión: la sentencia recurrida ha inaplicado, o desconocido, las dos normas sustanciales que en el momento de ocurrencia de los hechos regulaban la adjudicación de lotes en asentamientos humanos, tales como el artículo 3, inciso d) del Decreto Legislativo N° 803, así como el artículo 1 de la Directiva N° 001-98-COFOPRI, aprobada por Resolución Ministerial N° 045-98-MTC/15.01, por cuya virtud, se determinaba a quién le correspondía la propiedad de los lotes; en consecuencia, la infracción normativa consistente en la inaplicación de ambas disposiciones, incide directamente en la decisión impugnada, pues tal error ha dado como resultado que la sentencia convalide un título de propiedad, que, en realidad, es nulo, pues la entidad de formalización de la propiedad incumplió sus propios dictados al momento de otorgar el título. En suma, la infracción normativa consistente en la inaplicación de disposiciones sustanciales, incide en forma directa en la invalidez de la sentencia, que habilita a la Corte Suprema para actuar en sede de instancia, y, con ello, estimar la demanda en este extremo. Pedido casatorio: Revocatorio. **e) Infracción normativa del artículo 219 numeral 4 del Código Civil,** señalan que el Colegiado Superior incurrió en inaplicación de la norma denunciada. La pretensión -indebidamente llamada "accesoria", como ya se ha explicado- de nulidad del contrato de compraventa celebrado por Hipólito Luna Castañeda a favor de Edita Rodas Montenegro por fin ilícito, no ha merecido mayor comentario en la sentencia de vista, lo que, por sí mismo, es causal de nulidad procesal. Sin embargo, en caso que la Corte Suprema decida ingresar en el tema de fondo, entonces, simplemente deberá considerar los siguientes hechos ya probados por la sentencia de vista: i) los demandantes se encuentran en posesión desde mil novecientos ochenta y tres; ii) los demandantes

122998

CASACIÓN

El Peruano
Lunes 4 de marzo de 2019

pidieron su reconocimiento como propietarios ante la Municipalidad de Lima, conforme a la legislación de asentamientos humanos de la época; iii) el codemandado vendió el inmueble, sin posesión, por lo que la compradora codemandada tuvo que remitir una carta a los demandantes para que le entreguen el inmueble; iv) el ingeniero que levantó el plano de desmembración ha reconocido que su trabajo profesional fue indebido, pues nunca ingresó al inmueble, lo que nuevamente descarta la posesión del codemandado; v) la compradora, en su declaración de parte, ha reconocido que conocía los "pleitos familiares" entre los demandantes y el codemandado -su vendedor-, en tanto ella era vecina de todas las partes involucradas. En buena cuenta, el análisis de esos hechos permite concluir que la compradora se aprovechó del conocimiento que tenía de los problemas familiares entre demandantes y codemandado, con el fin de obtener un lucro ilícito mediante la compra de un inmueble a precio vil, y de lo que no existe constancia que, siquiera, lo hubiese pagado; además, a la compradora no le interesó que el vendedor no contaba con la posesión, que ella nunca ingresó al predio que supuestamente adquiriría, pero nada de ello le llamó la atención, ni siquiera el hecho innegable que existía un fraudulento plano de desmembración, levantado por un ingeniero que nunca ingresó al bien, como ella misma que no podía hacerlo. En este punto, es necesario mencionar que debido a la importancia que supone la compraventa de un bien inmueble, y estando a los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios, la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo. La propiedad sin posesión no tiene justificación, por tanto, la falta de verificación posesoria hace nacer una sospecha de fraude. Por tanto, la conclusión es que la compradora ha actuado en forma sospechosa, extraña, anómala; y ello no solo por la indiferencia que demuestra frente a la posesión ajena, sino, también, por la existencia de un precio reducido, además de su conocimiento de los problemas familiares entre los involucrados, lo que significa su ánimo de aprovecharse de las circunstancias mediante un contrato fraudulento, nulo, por fin ilícito, de conformidad con el artículo 219 inciso 4) del Código Civil, que ha sido inaplicado totalmente por la sentencia de vista, incidencia directa de la infracción en la decisión: la sentencia recurrida ha inaplicado o desconocido, el artículo 219 inciso 4 del Código Civil, que ni siquiera se menciona en la sentencia de vista, lo que incide directamente en la decisión impugnada, pues tal error ha dado como resultado que la sentencia convalide un contrato de compraventa fraudulento, de aprovechamiento ilícito, injusto, abusivo, conforme los hechos probados en el presente caso. En suma, la infracción normativa consistente en la inaplicación de norma sustancial incide en forma directa en la sentencia, por cuyo error, la Corte Suprema queda habilitada para actuar en sede de instancia, y, con ello, estimar la demanda en este extremo. Pedido casatorio: Revocatorio. **IV. RECURSO DE CASACIÓN** Este Supremo Tribunal declaró procedente el recurso de casación interpuesto por **Jaime Alfredo Luna Retuerto e Hilda Lipa Quiñones**, por infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, de los artículos 122 incisos 3 y 4, 197 del Código Procesal Civil, del artículo 3, literal d) del Decreto Legislativo N° 803, del artículo 1 de la Directiva N° 001-1998-COFOPRI, aprobada por Resolución Ministerial N° 45-98-MTC/15.01, y del artículo 219 inciso 4 del Código Civil. **V. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR** De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad en esta resolución, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si al expedirse la sentencia de vista, que a su vez confirma la apelada, se han respetado las garantías del debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, y en caso de desestimarse estas causales se procederá a dilucidar las otras infracciones normativas por las cuales también se ha declarado procedente el recurso. **VI. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:** **Primero:** Que conforme se tiene expuesto precedentemente, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por infracciones normativas tanto procesales como sustantivas, por lo que, coexistiendo ambas causales, corresponde pronunciarnos en primer lugar sobre la infracción procesal denunciada, la que deberá entenderse como principal, dado su efecto anulatorio si es que fuese amparada. Siendo pertinente, debido a ello, pronunciarnos respecto de la infracción material, si es que previamente se han desestimado las procesales, dado que la regla jurídica anteriormente invocada, las considera como subordinadas. **Segundo:** Es menester precisar que el recurso de Casación es un medio impugnatorio extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la Jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia de la República, así como determinar si en dichas decisiones se ha respetado el debido proceso, traducido en el respeto a los principios que lo integran. **Tercero:** Atendiendo a lo expuesto en el recurso de Casación, en efecto se aprecia que el demandante en su escrito de demanda, plantea su petitorio a través de dos pretensiones que él califica como Principal y Accesorio, como ya se detalló en la parte expositiva de esta

Sentencia, debiendo considerarse al respecto que la calificación que el demandante de a sus pretensiones, dentro del abanico que establece nuestro ordenamiento procesal civil, (artículos 83 y 84 del Código Procesal Civil), no vincula o ata indefectiblemente al órgano jurisdiccional, a dicha calificación, pues será el juzgador, quien como órgano técnico y atendiendo a la naturaleza de la pretensión le atribuya la calificación que le corresponda, teniendo como único límite los hechos invocados por la parte que la propone. En el caso que nos ocupa, en efecto resulta palmario que las pretensiones planteadas como Principal y Accesorio, a la luz del escrito de la demanda y de los fundamentos de la misma son dos pretensiones claramente autónomas o independientes, sin que esto signifique un total aislamiento entre las mismas, puesto que hay conexidad entre ellas, derivadas del aspecto fáctico del conflicto y las partes involucradas en el mismo. Además, que no se ha modificado las pretensiones de las partes. De otro lado, cabe precisar que los demandados a lo largo del proceso se han defendido interponiendo diversos escritos (contestación de la demanda, reconvencción, etc.), esto quiere decir que no se han encontrado en estado de indefensión. **Cuarto:** Entrando al análisis de las causales procesales, se debe señalar que el derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado, es un derecho continente que comprende un conjunto de derechos fundamentales de orden sustantivo y procesal. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado que "su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentra inmersa una persona, se realiza y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos". **Quinto:** Asimismo, "el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene un doble plano, pues además de responder a los elementos formales o procedimentales de un proceso (Juez natural, derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria; acceso a los recursos, instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que supone la preservación de criterios de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad, etc.)". **Sexto:** En su aspecto procesal, el debido proceso comprende también el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139 numeral 5 de la Norma Fundamental, que implica que los jueces están obligados a expresar las razones o justificaciones objetivas que sustentan sus decisiones. Y ello es así porque, en un Estado Constitucional y Democrático de Derecho, la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que las partes y los ciudadanos en general ejerzan un adecuado control y fiscalización sobre el poder delegado a los jueces para administrar justicia en nombre del pueblo. **Sétimo:** Sobre la dimensión del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales se ha afirmado que "no solo es un derecho de toda persona (natural o jurídica) a recibir de los órganos de la jurisdicción una decisión debidamente justificada, sino que constituye al mismo tiempo un principio que define a la función jurisdiccional del Estado y, a su vez, una garantía instrumental para asegurar el cumplimiento de otros principios y derechos fundamentales en el marco de un Estado Democrático". **Octavo:** Igualmente, como también lo ha señalado el Tribunal Constitucional, las razones o justificaciones objetivas que llevan a los jueces a tomar una determinada decisión, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Bajo esa visión, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales "es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporcionan el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso". **Noveno:** Por otro lado, en cuanto a la afectación al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, positivizado en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil vigente. Al respecto, en un Estado Constitucional, Social y Democrático de Derecho se ha definido que el fin del derecho constituye el reconocimiento y protección de los derechos fundamentales de la persona humana, tanto por el Estado como por la sociedad y los individuos que la integran, como única forma de asegurar que esta persona humana viva en dignidad, correspondiendo al Poder Judicial la trascendente función de asegurar, como última ratio, el cumplimiento de dicha finalidad, al momento de resolver los conflictos de intereses concretos que le son planteados para su solución. **Décimo:** Del mismo modo, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, "El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes". El precepto contenido en la norma citada, es el conocido como el principio "iura novit curia" según el cual el Juez tiene el deber de aplicar la norma jurídica que corresponde a los hechos invocados: pues

como órgano técnico que aplica el derecho, no está vinculado por el derecho que invoquen las partes, sino que debe resolver los autos conforme corresponda teniendo como único límite los hechos invocados, pues es en función a ellos que se limitará el debate y análisis probatorio. Dicho límite es conocido como el principio de congruencia, regulado en el segundo párrafo del citado artículo VII, según el cual el Juez no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes; límite que se presenta como un complemento del principio de iura novit curia pues es coherente y razonable que corresponda a las partes exponer y probar únicamente el petitorio y los hechos que lo sustentan, y al Juez efectuar la calificación jurídica de los mismos. **Décimo Primero:** Por su parte, se debe agregar que el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, modificado por el artículo único de la Ley N° 28490, publicada el doce de abril de dos mil cinco, prescribe que: "Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente". **Décimo Segundo:** Que, precisamente, regulando este derecho fundamental, el legislador ha optado por imponer al Juez, en los términos que señala el artículo 197 del Código Procesal Civil, la obligación de valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba, dado que, las pruebas en el proceso, sea cual fuera su naturaleza, están mezcladas formando un conjunto integral; por lo que, es responsabilidad del Juzgador reconstruir, en base a los medios probatorios, los hechos que den origen al conflicto, por lo tanto, ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada, tampoco en forma exclusiva, sino en su conjunto, pues sólo teniendo una visión integral de los medios probatorios se puede sacar conclusiones en busca de la verdad que es el fin del proceso y sujetándose a las alegaciones expuestas por las partes a lo largo de todo el proceso. **Décimo Tercero:** Dicho lo anterior y atendiendo al petitorio de la demanda, se procederá a analizar si, en el caso concreto, se ha producido algún tipo de afectación del derecho fundamental al debido proceso alegado por el recurrente, que en su dimensión procesal comprende, entre otros, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales y, en su dimensión sustantiva, supone que toda decisión judicial debe ser razonable y proporcional. **Décimo Cuarto:** Absolviendo los agravios del recurso de casación por las causales procesales de manera conjunta es de sostener, que la Sala de mérito ha señalado en el considerando noveno de la recurrida lo siguiente: "(...) analizando las instrumentales aportadas por la parte actora que sustentan su pretensión de nulidad de título de propiedad otorgado a Hipólito Luna Castañeda, se tiene que el actor Jaime Alfredo Luna Retuerto efectivamente inició los trámites ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, y Municipalidad Distrital de Villa el Salvador, con la finalidad de empadronamiento, y posterior titulación del inmueble materia de litis antes de su desmembración, tal como se acredita con el Expediente administrativo N° 954197, al respecto es de mencionarse que dicha instrumental en modo alguno acredita que efectivamente le corresponda algún derecho de propiedad a su favor, o que a través de dicho procedimiento haya obtenido con anterioridad la titularidad del inmueble materia de litis, que permita al Juzgador tener la certeza de que el título adquirido por el demandado en el año de 1998 (por parte de COFOPRI), deviniese en nulo o adoleciera de alguna causal de nulidad, como la invocada fin ilícito, al igual que la compra venta a favor de su co demandada, por haberlo adquirido legalmente de su titular, y disponer del mismo en su condición de propietario (...)"(sic). Asimismo, el Juez de la causa en el considerando décimo de la apelada ha señalado: "(...) los demandantes han podido acreditar la posesión del lote 5 en los años 1984, 1994, 1995 y 2007 no obstante debe de tenerse en cuenta que la titularidad registral fue adquirida por Hipólito Luna Castañeda con fecha veintinueve de abril de mil novecientos noventa y ocho como es de verse de los actuados del proceso administrativo seguido por COFOPRI y adjuntados a su escrito de contestación de demanda, así como también el título de propiedad otorgado por COFOPRI anexo a los presentes de fojas ciento trece a ciento catorce, sin que haya sido objeto de nulidad en la vía administrativa manteniendo así su eficacia. Por lo que dicho acto jurídico se ha tramitado e inscrito con las formalidades de ley, así como el contenido que ella contiene no afecta normas imperativas ni el orden público, más aún, si COFOPRI goza de facultades para otorgar título de propiedad, por lo que la pretensión de nulidad de título de propiedad debe ser desvirtuada (...)"(sic). **Décimo Quinto:** Estando a lo expuesto en el considerando que antecede, se advierte que las instancias de mérito no dan respuesta a lo afirmado por los demandantes a lo largo de todo el proceso, respecto a quien se encuentra en posesión del bien sub litis desde el año de mil novecientos ochenta y tres, asimismo en base a esa posesión es que iniciaron los trámites administrativos a fin de que se les reconozca por la autoridad administrativa como propietarios del bien sub litis, y que desde esa fecha hasta la actualidad se encuentran en posesión del bien sub materia; tanto más, si se advierte a fojas cincuenta y seis, la constancia N° 165-2007-GAT/

MVES/SG.AOT expedida por la Municipalidad Distrital de Villa el Salvador en la cual se refiere que "el demandante Jaime Alfredo Luna Retuerto, figura registrado como contribuyente del predio antes mencionado a partir del año de 1994 hasta el momento del cambio de nombre realizado por el señor Luna Castañeda Hipólito como nuevo contribuyente..."; igualmente, no se ha tenido en cuenta el Acta de Nacimiento de Hilda Roxana Luna Lipia (fojas noventa) hija de los demandantes, donde aparece como fecha de nacimiento el día veinte de julio de mil novecientos ochenta y cinco y en donde se consigna como dirección domiciliaria en el Sector dos, Grupo Trece, Manzana G, Lote 5 (el bien materia de litis), en tal sentido se advertiría muy por el contrario a lo señalado por el Juez de la causa (quien ha afirmado que la posesión de los demandantes solo fueron en los años 1984, 1994, 1995 y 2007), que los recurrentes se encontrarían en posesión del bien sub litis desde el año de mil novecientos ochenta y cinco, y teniendo en cuenta la constancia expedida por la Municipalidad mencionada, esa posesión se ha extendido hasta el año 2007 fecha en la cual su padre hace el cambio de nombre de contribuyente del bien sub litis; posesión que los actores vienen ostentando hasta la fecha, y que les ha permitido realizar trámites ante la autoridad respectiva a fin de lograr su titulación, lo que podría hacer presumir que Luna Castañeda Hipólito al momento de obtener el título de propiedad de COFOPRI ha obrado de mala fe al momento de obtenerlo, situación que debe de analizar el A quo, con el fin de expedir una resolución de manera justa que cumpla con los fines del proceso señalados en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil; para ello podría solicitar ante el COFOPRI el expediente administrativo en donde se llevó a cabo la titulación a la nombrada persona, pues en autos solo aparece de fojas doce a catorce tres documentos de ese expediente; es más, a fojas catorce, obra una notificación dirigida al señor Luna Castañeda en la cual se le ha observado su pedido al no presentar recibos de pago de autoavalúo del año 1996, recibo de pago de luz, agua y otros servicios que figuren a nombre del poseedor, constancia de posesión emitida por el Asentamiento Humano del Sector y Constancia de adjudicación expedida por la Municipalidad Distrital a nombre del poseedor del lote. **Décimo Sexto:** Asimismo, se aprecia de la resolución recurrida que para desestimar la pretensión de nulidad de acto jurídico de la compra venta de los demandados (Hipólito Luna Castañeda y Edita Rodas Montenegro) únicamente ha señalado la Sala de mérito, que la codemandada ha adquirido la propiedad del bien sub litis de quien era realmente el titular del predio, sin sostener nada más al respecto, lo cual vulneraría el deber de motivación de las resoluciones judiciales, el derecho de defensa de los recurrentes y por ende el debido proceso, situación que ha ocurrido también con la expedición de la sentencia apelada pues si bien en el noveno considerando señala el tema sobre la buena fe registral, y en el considerando décimo segundo, se sostiene que el acto jurídico de compra venta del bien sub litis se ha realizado respetando el principio de legitimación y publicidad registral habiéndose cumplido con las formalidades de ley; sin embargo, nada dicen las instancias sobre el argumento también constante de los recurrentes en el sentido de que la codemandada Edita Rodas Montenegro habría obrado de mala fe en la adquisición del bien sub litis, pues según refieren tenía conocimiento de que los recurrentes era los poseedores del bien sub materia, acreditando esta situación con la carta notarial de fecha dieciséis de julio de dos mil siete, en la cual les solicitan que desocupen el bien sub litis, por haberlo adquirido a sabiendas de los problemas que existían sobre dicho bien; en tal sentido el A quo deberá analizar la buena o mala fe con la que habría obrado la codemandada al momento de adquirir la propiedad. **Décimo Séptimo:** Este Supremo Colegiado, debe de mencionar con relación a la buena fe, que es menester que quien adquiere un bien por la publicidad del registro debe tener una conducta diligente al momento de la adquisición, imponiéndosele deberes elementales de verificación e información, de tal suerte que no basta la sola invocación de la publicidad registral, sino que además se encuentra obligado a realizar una actuación conforme a los cánones mínimos de honestidad en la adquisición (buena fe – diligencia)7. En esta misma línea se ha dicho que "la sola denominación de buena fe ya la diferencia valorativamente de la simple ignorancia, y la envuelve en un ámbito de moral que la configura en forma decisiva. Una buena fe sin diligencia tiene más de censurable ignorancia que de buena fe protegible. De igual modo, repárese en que el Registro es una verdad formal que no agota la realidad jurídica, y si ésta se muestra accesible, por lo menos generando el estado de duda suficiente para reaccionar, entonces no existe razón alguna para que el hombre recto y prudente no deba avanzar hasta salir la duda y obtener el conocimiento efectivo de la realidad, sin pretender cobijarse en el manto de la buena fe cuando estuvo a su alcance la realidad". Por otro lado, para reconocer la eficacia de la publicidad registral frente al tercero no bastaría con la condición de tercero adquirente a título oneroso con buena fe (esto es, desconociendo la falta de real titularidad del transmitente); sino que haría falta una buena fe activa; en virtud de la cual el tercero haya agotado los medios ordinarios de investigación de la titularidad del transmitente y la verosimilitud de una realidad objetiva, que impida la utilización del registro como instrumento defraudatorio8; la buena fe no se limita a una buena fe creencia, sino que exige una buena fe diligencia;

123000

CASACIÓN

El Peruano
Lunes 4 de marzo de 2019

en tal sentido, la buena fe implica la creencia racional y fundada por parte del tercero de que quien le transfiere el derecho es legítimo titular del mismo. Del mismo modo, conforme aparece en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, "La buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. En otros términos, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen en el registro, ellas deben ser además desconocidas por quien pretende ampararse en el principio estudiado"¹⁹. **Décimo Octavo:** Estando a lo expuesto en el considerando que antecede, cabe precisar que el sentido común establece como regla de conducta coincidentemente con nuestra realidad socioeconómica que cuando vamos adquirir la propiedad de un inmueble haciendo realidad el "sueño de la casa propia", obramos con un mínimo de diligencia, esto es que en forma simultánea al derecho de propiedad tengamos también el derecho de poseer el mismo inmueble; es decir, disfrutar físicamente de manera inmediata en su total acepción, del predio adquirido; lo que implica verificar minimamente y en forma previa la situación actual del predio a adquirir; mucho más si en el presente caso, la codemandada Edita Rodas Montenegro ha manifestado que conoce "los problemas familiares" existentes entre el demandante y el codemandado Hipólito Luna Castañeda; y estos hechos o circunstancias deben ser analizadas a la luz de la buena fe que exigen las normas registrales (artículos 2012, 2013 y 2014 del Código Civil) para gozar de su manto de protección. Siendo ello así, el A quo deberá analizar si en la adquisición de la propiedad por parte de la codemandada Edita Rodas Montenegro ha sido diligente y si ha estado en la posibilidad de poder haber conocido la realidad extra registral del bien sub litis. **Décimo Noveno:** Del mismo modo, debe de analizarse con mayor rigurosidad el hecho de que los demandantes han señalado que el demandado desmembró una porción de la propiedad con un plano y verificación de un profesional quien ha señalado que fue sorprendido por el padre del demandante y que nunca se constituyeron al bien sub litis para la verificación y cuando lo hicieron se encontraban en el bien inmueble los actores (fojas 55 y 394), razón por la cual solicitó al registrador que anulara los asientos 00002, 00003 y 00004 de la partida N° PO3015256, siendo que deberá tenerse en cuenta lo estipulado en el artículo 107 del Reglamento General de los Registros Públicos que señala: "Cancelación por declaración judicial de invalidez Quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez"; que es lo que precisamente han realizado los demandantes con el presente proceso y que merece respuesta por parte del órgano jurisdiccional. **Vigésimo:** Por otro lado, se debe señalar que en cuanto al primer acto jurídico cuestionado, esto es el título de propiedad otorgado por COFOPRI, al demandado Hipólito Luna Castañeda, debe tener en cuenta el juzgador, que esta institución o entidad creada en 1996 mediante el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, tiene por fines, como su nombre lo indica, Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, esto es ajustar, sincerar la formalidad en atención a la realidad, dicho de otro modo formalizar la condición y calidad de propietario a los ciudadanos que se encuentran en posesión a título de propietarios de predios o inmuebles que vienen ocupando, como regla en zonas periféricas, para incorporarlas plenamente a la formalidad, a las ventajas de tener su derecho inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble, etc. El razonamiento es sencillo, COFOPRI otorga título a quien viene poseyendo el inmueble materia de formalización, entonces cabe preguntarse, si esta es la regla, como se explica que quien ostenta un título emanado primigeniamente de COFOPRI, no se encuentre en posesión del inmueble objeto de titulación, tratando de buscar una explicación que responda a un razonamiento sencillo, pero sujeto al marco fáctico y jurídico expuesto, conforme lo establece el artículo 3, de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, Decreto Legislativo N° 803, "Artículo 3.- (...) Para formalizar la propiedad, COFOPRI podrá ejercer las siguientes competencias dependiendo de la modalidad de posesión, ocupación o titularidad que corresponda: a. 1) Identificará y reconocerá las diversas formas de posesión, ocupación, tenencia y titularidad de terrenos con fines urbanos, que requieran la formalización de la propiedad en favor de sus ocupantes (...)". A esto ayudará tener a la vista el expediente administrativo del cual emana el título de propiedad cuestionado. Nos sometemos a la crítica que conlleve el reenvío de este proceso, pero respondemos que se justifica en aras de dar cumplimiento a los fines del proceso establecido en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, cuyo texto es bastante conocido "El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia. En caso de vacío o defecto en las disposiciones de este Código, se deberá recurrir a los principios generales del derecho procesal y a la doctrina y jurisprudencia correspondientes, en atención a las circunstancias del caso"²⁰, y obviamente tratar que la decisión final del conflicto

materia de este proceso tenga una impronta de justicia. Si bien el recurrente en su recurso de casación fórmula como pedido casatorio revocatorio, en el informe oral efectuado por el Letrado a cargo de su defensa en la Vista de la causa en Audiencia Pública, fue explícito en plantear este pedido casatorio como anulatorio. **Vigésimo Primero:** Esta decisión no implica afectación al principio de independencia de los órganos jurisdiccionales de mérito, quienes conforme a nuestra Constitución Política del Estado, Ley Orgánica del Poder Judicial solo están sujetos en la actividad jurisdiccional a los preceptos de la Carta Magna o ley de leyes y a resolver las causas conforme a las pruebas actuadas en el proceso, con arreglo a derecho, tratando de llegar a una decisión justa, conforme a lo establecido en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que contiene los fines abstracto y concreto del proceso. **Vigésimo Segundo:** En tal sentido, se advierte que se ha infringido el debido proceso, el deber de motivación de las resoluciones judiciales, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva de los recurrentes, por tal razón debe de reenviarse el presente proceso al Juzgado de origen a fin de que teniendo en cuenta lo precedentemente expuesto, expida nueva resolución. **VII. DECISIÓN:** Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil, Declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fecha veinticinco de abril de dos mil diecisiete, interpuesto a fojas ochocientos cincuenta y nueve, por **Jaime Alfredo Luna Retuerto e Hilda Lipa Quicaño**; en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha veinticinco de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas ochocientos ochenta y uno, **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de fecha veinticinco de abril de dos mil catorce, obrante a fojas trescientos treinta y siete, **ORDENARON** que el A quo expida nueva sentencia teniendo en cuenta lo expresado en la presente resolución; **MANDARON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; en los seguidos por Jaime Alfredo Luna Retuerto y otra contra Edita Rodas Montenegro y otro, sobre nulidad de acto jurídico y otros; y los devolvieron, interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Távara Córdova, SS. TÁVARA CORDOVA, HURTADO REYES, HUAMANÍ LLAMAS, SALAZAR LIZÁRRAGA, CALDERÓN PUERTAS.**

- ¹ STC N° 7289-2005-AA/TC, fundamento jurídico 5.
- ² LANDA ARROYO, CÉSAR, Colección cuadernos de análisis de la jurisprudencia, Volumen I. El derecho al debido proceso en la jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Lima: Academia de la Magistratura, pag. 59.
- ³ GRANDEZ CASTRO, Pedro. El derecho a la motivación de las sentencias y el control constitucional de la actividad judicial. En: El debido proceso. Estudios sobre derechos y garantías procesales. Lima: Gaceta Jurídica, S.A., 2010, pag. 243.
- ⁴ STC Exp. N° 03433-2013-PATC, fundamento jurídico 4.
- ⁵ Sistema Peruano de Información Jurídica - SPIJ, Código Procesal Civil.
- ⁶ Sistema Peruano de Información Jurídica - SPIJ, Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.
- ⁷ Contundentes argumentos a favor de esta posición, en: GORDILLO CAÑAS, "El Principio de Fe Pública Registral", Parte I. En: Anuario de Derecho Civil, Tomo LIX, Fascículo II, Abril - Junio, 2006, Pag. 587 y ss.
- ⁸ GORDILLO CAÑAS, Antonio. El Principio de Fe Pública Registral. Biblioteca Moderna de Derecho Civil, N° 3. Jurista Editores. Lima, 2010, Pag. 123.
- ⁹ ALVAREZ CAPEROCHIPI, José. Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Civitas. Madrid, 1983, Pág. 239
- ¹⁰ Jack Bigio Chrem, Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, Cultural Guano Sociedad Anónima, Editores, Lima, 1996, Pág. 200.
- ¹¹ Sistema Peruano de Información Jurídica - SPIJ, Código Procesal Civil.

C-1744530-36

CAS. N° 2860-2017 AYACUCHO

MEJOR DERECHO A LA POSESIÓN El artículo 397 del Código Procesal Civil permite a la Corte Suprema pronunciarse sobre el fondo del asunto a fin de resolver la controversia de manera definitiva. En tal sentido, la defectuosa motivación de la sentencia impugnada, no acarrea necesariamente la nulidad de los actuados, cuando ha existido contradictorio, se han actuado todos los medios probatorios ofrecidos por las partes y la parte resolutoria de la recurrida sea adecuada. Art. 397 Código Procesal Civil Lima, veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho. **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número dos mil ochocientos sesenta - dos mil diecisiete, con el acompañamiento; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia: I. ASUNTO Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por la demandante **Raquel Vargas Quispe** (página trescientos cuarenta y dos), contra la sentencia de vista de fecha dieciocho de julio de dos mil dieciséis (página trescientos trece), que revocó la sentencia de primera instancia de fecha veinticuatro de marzo de dos mil quince (página doscientos dieciséis) que declaró fundada la demanda de mejor derecho de posesión y, reformándola, la declaró infundada. II. ANTECEDENTES 1. Demanda Por escrito de fecha dieciocho de diciembre de dos mil trece (página ochenta) **Raquel Vargas Quispe** interpone demanda de mejor derecho de posesión contra Wilfredo Achamizo Meneses, teniendo como pretensión que se le declare poseionaria con mejor derecho respecto al inmueble ubicado en la Manzana H-2, lote 07 de la

centrado su motivación en lo resuelto en proceso penal de la Instrucción N° 209-2006, específicamente en la sentencia de fecha veintidós de agosto de dos mil ocho, obrante de fojas cuatrocientos siete a cuatrocientos dieciocho y en la sentencia de vista de fecha treinta de enero de dos mil nueve que confirma la anterior sentencia y que obra de fojas cuatrocientos cincuenta y ocho cuatrocientos sesenta, es decir, rescata en gran medida lo concluido en el referido proceso penal, pues, en él se determinó que Agustina Alcántara Flores con la finalidad de aparentar derecho de propiedad sobre el predio "El Guanábano", ubicado en el distrito de Jayanca, de manera dolosa y con dominio funcional de los hechos, ha hecho insertar declaraciones falsas de hechos que deben probarse con documentos, por lo que resulta probado que ha hecho parecer como verdaderos hechos no ocurridos incorporándolos en documentos públicos formalmente verdaderos. Asimismo, señala que es de verse que también ha tenido dominio de la elaboración en los documentos públicos cuestionados de firmas e impresiones digitales falsas de supuestos "vecinos colindantes" quedando establecida la falsedad material con lo concluido en las pericias incorporadas válidamente a los autos, ratificadas y no impugnadas. 6.7. En ese contexto, no queda duda de que la sentencia de vista objeto de casación ha incurrido en motivación aparente, pues no se han dado cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión arribada, ya que se ha sustentado básicamente en lo analizado y resuelto en el proceso penal de la Instrucción N° 209-2006, en el cual se concluyó que la señora Agustina Alcántara Flores cometió los delitos de falsedad ideológica y falsificación de documento público, esto, al haber incurrido en fraude durante el procedimiento administrativo que se desarrolló ante el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural- Pelt de Lambayeque, trámite que finalizó con el reconocimiento del derecho de propiedad que estaba exigiendo la referida señora; sin embargo, la Sala Superior no ha explicado cómo es que ese fraude en sede administrativa permitió amparar la demanda de nulidad de cosa juzgada fraudulenta, institución jurídica que según lo vertido líneas arriba, procede solo en los casos de fraude o colusión en un proceso judicial, más no en el procedimiento administrativo. 6.8. Siendo así, está claro que la argumentación del Colegiado Superior que confirma la sentencia apelada que declaró fundada en parte la demanda, se ha centrado en el fraude presuntamente sucedido en el procedimiento administrativo llevado a cabo ante el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural de Lambayeque; sin embargo, esto implica desconocer la naturaleza jurídica de la figura procesal materia de pretensión, la misma que exige fraude o colusión en un proceso judicial con afectación al debido proceso, por lo que, en todo caso el *Ad quem* deberá exponer de qué forma dicho fraude o colusión se ha producido en el Expediente N° 0053-2001-M sobre mejor derecho de posesión, situación que también permite concluir que la sentencia de vista está inmersa en motivación insuficiente, pues no se ha brindado el mínimo de motivación atendiendo a las razones de hecho y de derecho que se han presentado en el caso de autos. 6.9. En este orden de ideas, del examen de la sentencia de vista, fluye que el Colegiado de la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque ha contravenido el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales. Siendo así, corresponde amparar el recurso de casación y proceder conforme a lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, ordenando a la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento, precisando que ya no resulta necesario resolver la causal material del *literal b)* del recurso de casación formulado por el Procurador Público del Poder Judicial al haberse amparado las causales procesales. **IV. DECISIÓN:** Por tales consideraciones, **NUUESTRO VOTO** es porque se declare **FUNDADOS** los recursos de casación interpuestos por el **Procurador Público del Poder Judicial**, de fecha once de noviembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas dos mil quinientos diecisiete; y, por **Agustina Alcántara Flores**, de fecha dieciocho de noviembre del dos mil dieciséis, obrante a fojas dos mil quinientos treinta y cuatro, en consecuencia **NULA** la sentencia de vista emitida por Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, de fecha veintuno de octubre de dos mil dieciséis, obrante a fojas dos mil cuatrocientos noventa y seis; **SE ORDENE** que la Sala de mérito expida nuevo pronunciamiento debidamente motivada; en los seguidos por Augusto Roberto Doig Lizarzaburu y otros contra Agustina Alcántara Flores y otros, sobre Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; y se devuelva. **Señor Juez Supremo: Toledo Toribio, S.S. TOLEDO TORIBIO, CAROLIN PASTOR.**

¹ El artículo 139°, numeral 3, de la Constitución Política del Estado, protege el derecho al debido proceso, como uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional, exige el cumplimiento de todas las garantías, requisitos y normas de orden público que han sido establecidas a fin de que todas las personas estén en reales condiciones de poder defender de manera apropiada sus derechos; siendo una garantía procesal de inexcusable cumplimiento en tanto su observancia permite la efectiva protección de otros derechos fundamentales y el acceso a la justicia.

² El derecho a la motivación de las decisiones judiciales reconocida en el artículo 8° de la CADH, y en el 14 del PIDCP, cuenta con interpretación de la CIDH (vinculante

para el Perú en atención a la Cuarta Disposición Transitoria de la Constitución Política), de que es un derecho que permite verificar la materialización del derecho a ser oído, y que la argumentación de un fallo demuestra que los alegatos, pruebas –y en este caso pretensiones de la demanda-, han sido debidamente tomados en cuenta, analizados y resueltos. Corte IDH, Caso Tristán Donoso vs. Panamá, Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia del 27 de enero de 2009, párrafo 153; 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 (...) Caso Apitz Barbera y otros, sentencia de la Corte Interamericana de derechos Humanos de fecha 05 de agosto de 2008, fundamento 77.

³ En el punto 3.3. de la recusada se precisan los fundamentos expuestos en el escrito de contestación a la demanda, siendo los siguientes: i) la demandante, usando medios lícitos ha conseguido que el Programa de Titulación de Tierras de la Región Agraria de Lambayeque le otorgue Título de propiedad de parte del predio "La Canela", esto es de la Unidad Catastral N° 57101, si la demandante lo que ha hecho es agenciarle de algunos documentos antiguos y buscar el favor de servidores públicos ávidos de prebendas para torcer la verdad, por lo cual dicho título es nulo y sin valor, y ii) de modo que la demandante ha desfigurado los hechos de acuerdo a sus intereses, y ello es prueba de su astucia y preligosidad puesto que si ha agenciado de medios vedados para simular una posesión que nunca tuvo, y hacerse titular sin haber poseído.

⁴ Domicilio
Artículo 33.- El domicilio se constituye por la residencia habitual de la persona en un lugar

⁵ Se llama "definición"-y, paradójicamente, diciendo esto estoy definiendo-el enunciado mediante el cual se determina el significado de un término o de una expresión compuesta (sintagma). Guastini, Ricardo, Teoría Analítica del Derecho, Estudios, Editorial Zula, Primera Edición, LIMA-2017, pag. 23.

⁶ NAVARRO GAMARRA, Arturo, "Pretensión Nulificante de la Cosa Juzgada Fraudulenta en el Proceso Civil", Tomado de Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta, Instituto de Investigaciones y Defensa del Derecho de Acceso a la Justicia, T. II, Lima 2001, p. 10.

⁷ HURTADO REYES, Martín, "Acercas de la Pretensión Impugnatoria contra Sentencia afectada por fraude", Tomado de Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta, Instituto de Investigación y Defensa del Derecho de Acceso a la Justicia, T. II, Lima 2001, p. 42.

⁸ Casación N° 1634-2014-Pura publicada en "El Peruano" el día dos de mayo de dos mil dieciséis, Casación N° 1253-2014-Lima Norte publicada en "El Peruano" el día treinta de mayo de dos mil dieciséis.

C-1724476-14

CAS. N° 9706 – 2017 LIMA SUR

SUMILLA: No se puede acreditar un Mejor Derecho de Propiedad con un Plano y Memoria Descriptiva realizados por peritos judiciales en un proceso de rectificación de área, que concluyó, en todas las instancias, desestimándose la demanda; cuando la parte demandada tiene título de propiedad debidamente inscrito en Registros Públicos derivados de un proceso de expropiación y de reversión de tierras abandonadas. Lima, diecinueve de julio de dos mil dieciocho. **LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA: VISTA** la causa en discordia, integrada por los señores jueces Supremos Walde Jáuregui, Vinatea Medina, Wong Abad, Toledo Toribio, Sánchez Melgarejo, Carolin Pastor y Bustamante Zegarra; **adhiriéndose** el señor Juez Supremo Vinatea Medina al voto de los Jueces Supremos Wong Abad, Carolin Pastor y Bustamante Zegarra, obrante de fojas setecientos veintitrés a setecientos cincuenta y seis; y producida la votación con arreglo a ley; se ha emitido la siguiente resolución: 1.- **MATERIA DEL RECURSO: 1.1. OBJETO DEL RECURSO DE CASACIÓN:** Se trata del recurso de casación interpuesto por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN** de fecha veintisiete de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas mil setecientos setenta y seis, contra la sentencia de vista expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur dictada el treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil setecientos treinta y tres, que **revocó** la sentencia de primera instancia de fecha doce de noviembre de dos mil doce, obrante a fojas novecientos cuarenta y tres, que declara infundada la demanda; y reformándola la declaró **fundada en parte**, en consecuencia, a) se declara que la parte demandante tiene un mejor derecho de propiedad respecto de doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados, conforme al Título Archivado N° 1912, y la Partida Registral N° 07005521 de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta, prevalente sobre la adquisición de la demandada Asociación Para Vocaciones y Vida Apostólica - AVVA, conforme al Título Archivado N° 62328, de fecha treinta de marzo del dos mil uno; b) procédase a la cancelación de la inmatriculación de la Partida Registral N° 11295318 (tres hectáreas dos mil veinticinco metros cuadrados), Partida Registral N° 11295322 (dos hectáreas cinco mil setenta metros cuadrados), y de la Partida Registral N° 11295325 (seis hectáreas tres mil metros cuadrados); c) procédase a la cancelación de la acumulación de las doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados, en la Partida Registral N° 11295336; d) procédase a la cancelación de las independizaciones realizadas en la Partida Registral N° 11295336, en cuanto éstas estén comprendidas dentro de las doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados, las cuales se determinarán en ejecución de

sentencia a través de una pericia correspondiente; y e) cumpla la parte demandada Asociación Para Vocaciones y Vida Apostólica -AVVA con restituir las doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados a favor de la parte demandante. **1.2. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:** Mediante Resolución Suprema de fecha veinticuatro de julio de dos mil diecisiete corriente de fojas trescientos cincuenta y seis del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por el Procurador Público de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, por la causal de: **Infracción normativa por indebida interpretación de los artículos 923, 1135, 2012, 2022, 2014 y 2016 del Código Civil y del artículo 70 de la Constitución Política del Perú:** i) **Respecto al artículo 923 del Código Civil.** Sostiene la parte impugnante que la Sala Superior cita e interpreta de manera equivocada en el considerando treinta y siete que a la parte accionante le corresponde su derecho de propiedad, cuando en el presente caso dicho artículo debe interpretarse conjuntamente con otros del Código Civil, como son: los artículos 2012, 2022, 2014 y 2016, siendo que existieron transferencias válidas de la propiedad por parte de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN hacia la Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica, al encontrarse inscrito el derecho en los Registros Públicos; ii) **Con relación al artículo 1135 del Código Civil,** refiere la parte recurrente que en el considerando 17 de la sentencia de vista se cita dicha disposición normativa pero no se desarrolla el supuesto de la misma, y siendo que existieron transferencias válidas de la propiedad por parte de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN hacia la Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica, el encontrarse inscrito el derecho del predio materia de litis de manera válida en los Registros Públicos; en el presente caso, no ha existido una transferencia de un predio por parte de una sola persona a otras, no siendo aplicable al presente caso por cuanto no existe un mismo deudor; iii) **Sobre los artículos 2012, 2022, 2014 y 2016 del Código Civil,** señala la parte recurrente que dichos artículos han sido mal interpretados porque el predio se encontraba inscrito en los Registros Públicos siendo que existieron transferencias válidas de la propiedad por parte de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN hacia la Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica; y, iv) **Del artículo 70 de la Constitución Política del Perú,** refiere la parte recurrente, que la Sala Superior ha incurrido en error al interpretar lo dispuesto en la citada norma pues para que efectivamente un derecho de propiedad pueda ser justiciable y oponerse erga omnes a terceros debe encontrarse claramente delimitado. **II. CONSIDERANDO: PRIMERO: Antecedentes. 1.1. Demanda:** Con fecha veintiséis de abril de dos mil diez, subsanada a fojas cuatrocientos dieciséis, la parte demandante Carlos Alberto Reusche Lummas y Wilber Nilo Medina Bárcena, interponen demanda, solicitando, lo siguiente: **"Pretensión Principal:** Declaración del mejor derecho de propiedad inscrita el 29 de octubre de 1940 en el Asiento 02 de fojas 205 del Tomo 81B, hoy Partida Electrónica N° 07005521 respecto de las Propiedades inscritas en los Asientos y Partidas Siguientes: a. Propiedad cuya primera de dominio corre inscrita en el Asiento G 00001, del Rubro: Inmatriculación de la Partida 11295318, del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito el 30 de marzo de 2001, con un área de 2 Has con 5070 m².; b. Propiedad cuya primera de dominio corre inscrita en el Asiento G 00001 del Rubro: Inmatriculación de la Partida 11295325, del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito el 30 de marzo de 2001, con un área de 6 Has con 3000 m².; c. Propiedad cuya primera de dominio corre inscrita en el Asiento G 00001 del Rubro: Inmatriculación de la Partida 11295329 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito el 30 de marzo de 2001, con un área de 23 Has con 5695 m².; d. Propiedad cuya primera de dominio corre inscrita en el Asiento G 00001 del Rubro: Inmatriculación de la Partida 11295322, del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito el 30 de marzo de 2001, con un área de 11 Has, con 5600 m².; Propiedades matrices que han sido acumuladas en el Asiento G 00001, de la Partida 11295336, del Rubro Acumulación (Primera de Dominio), del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito el 30 de marzo de 2001, con un área de 23 Has con 5695 m²." **Pretensión accesoria:** i. Cancelación total de la inmatriculación inscrita en las Partidas señaladas en los acápite precedentes. ii. Cancelación total de la acumulación inscrita en el Asiento G 00001 de la Partida 11295336, del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito el treinta de marzo de dos mil uno, iii. Cancelación total de la compraventa realizada por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, a favor de la Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica, inscrita en el asiento C 00002, de la Partida N° 11295336, del Registro de la Propiedad Inmueble, así como todos los actos jurídicos posteriores a dicho asiento, iv. Cancelación total de la independización inscrita de la Partida 11295336, del

Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, v. Cancelación de las propiedades independizadas, e inscritas desde la Partida N° 12346883 (correlativamente) hasta la Partida N° 12346924, y vi. Restitución del terreno de veintitrés hectáreas con cinco mil seiscientos noventa y cinco metros cuadrados, constituido por las estrabaciones del Cerro Papa de Ex Fundo San Fernando del Distrito Pachacamac - Lima, que se encuentra posesionando la Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica. La parte demandante sustenta su pretensión en los siguientes hechos: a) con fecha veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta, mediante Título Archivado N° 1912, que luego dio origen al Asiento N° 02 de fojas doscientos cinco del Tomo 81B, el señor Fernando Reusche Vilela constituyó el Ex Fundo "San Fernando" de su propiedad, cuyos linderos y medidas perimétricas se encuentran perfecta e inequívocamente expresadas en el asiento registral; b) la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales alegando una supuesta libre disponibilidad, procedió a la inmatriculación de las veintitrés hectáreas con cinco mil seiscientos noventa y cinco metros cuadrados ubicadas en las faldas del Cerro Papa en el distrito de Pachacamac – Lima, expidiendo la Resolución N° 073-2001-SBN y disponiendo la reversión de dicha área de terreno en el Registro de la Propiedad de Lima; c) la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN no solo expidió ilegalmente la Resolución N° 073-2001 por cuanto su base legal violaba el artículo 70 de la Constitución Política del Estado, sino que además, ex profesamente no tomó en cuenta que los cuatro predios matrices se encuentran y ubican dentro de los linderos y medidas perimétricas del Ex Fundo San Fernando, inscrito desde el veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta, en el Asiento 02 de fojas doscientos cinco del Tomo 81B del Registro de Propiedad de Lima, de modo que se trataba de un terreno que ya estaba inmatriculado y por tanto inscrito, consecuentemente existe superposición entre aquellas áreas identificadas como partida antigua y partidas nuevas. **II.2. Contestación de Demanda:** A) Con fecha veintitrés de julio de dos mil diez (fojas cuatrocientos cincuenta y cinco), la Procuradora Pública de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, contesta la demanda, solicitando se declare infundada la demanda, manifestando que el acto administrativo expedido por su representada, tiene como sustento la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 27333, mediante la cual se autorizaba a expedir resolución indicando los terrenos eriazos del país que conforme a las Leyes Especiales N° 11061, 14197, 17716, 18460, 19462, 19955 y 19959 y demás disposiciones conexas y complementarias revirtieron al dominio del Estado; estableciéndose que por el solo mérito de la resolución se procederá a cancelar asientos registrales, si los hubiera, extendidos a nombre de terceros, disposiciones legales que siguen vigentes a la fecha, y si bien existe pronunciamiento judicial sobre su no aplicación en casos concretos, ello no implica automáticamente su derogatoria o menos responsabilidad de la demandada en cuanto a un supuesto despojo alegado por la demandante. De la simple revisión de la Partida N° 07005521 se puede advertir que se han realizado varias independizaciones, pero sin variar el titular registral de la partida matriz, por lo que, resulta un contrasentido lo alegado por la demandante en cuanto a una vulneración de derechos dominiales o menos a un supuesto de superposición de títulos reales, toda vez que el titular registral actual es la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura, quien justamente avaló la independización del área inicialmente registrada en la Partida N° 11295329 materia de la presente litis, primero a favor del Estado en mérito a la mencionada Resolución N° 073-2001/SBN y luego a favor de la Asociación codemandada. B) El veintiséis de julio de dos mil diez (fojas cuatrocientos noventa y ocho), la Asociación para las Vocaciones y Vida Apostólica, contesta la demanda peticionando que la misma sea declarada improcedente; aludiendo que el asiento que sirve de principal fundamento de la demanda, quedó inscrito en el año mil novecientos cuarenta, y pese a innumerables afectaciones, los propietarios del predio, nunca reclamaron las áreas que ahora pretenden les sean ilegalmente anexadas; es decir, que durante más de cincuenta años los señores Reusche nunca reclamaron nada y ahora vía este proceso pretenden "un mejor derecho" del terreno que nunca les perteneció. Rigiéndose estrictamente al principio de especialidad, no corresponde a un Juzgado Mixto pronunciarse sobre la validez y efectos de asientos registrales amparados en un acto administrativo que sea expedido por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, Registros Públicos o cualquier otro órgano de la Administración Pública conforme lo han solicitado los demandantes. **1.3. Sentencia de Primera Instancia:** Con fecha doce de noviembre de dos mil doce (fojas novecientos cuarenta y tres), el Juzgado declara infundada la demanda, argumentando que, de los actuados fluye manifiestamente claro, que el mejor derecho de propiedad que aducen los accionantes, no es exacto ni se ajusta a la verdad de los hechos, debido a que el terreno que primigeniamente se encontraba inscrito con fecha veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta en el asiento de fojas doscientos cinco del Tomo 81B, hoy Partida Electrónica N° 07005521, el cual reclama, ya no es de propiedad del accionante desde el veinte de octubre de mil novecientos ochenta y uno, por haber pasado el citado predio a estado de abandono dispuesto

mediante Resolución Directoral N° 423/81-A-DR-V-L, y posteriormente mediante Decreto Supremo N° 041-82-AG en un área de treinta y seis hectáreas con cinco mil metros cuadrados y además por haberse ya adjudicado a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural mediante el indicado Decreto Supremo, hechos de abandono y de adjudicación que se pueden advertir en el asiento 53 de la Partida N° 07005521, Tomo 2161 que corre a fojas doscientos ocho del Registro de Predios y de la sentencia del Tribunal Constitucional N° 02330-2011-PA/TC que se ofrecieron como medio probatorio extemporáneo y el Expediente N° 044-2009 y de las piezas procesales en copias certificadas que obran en autos, por ende, en este proceso ya no cabe aplicar ningún criterio de antigüedad, prioridad o preferencia a favor de los accionantes debido a que la propiedad que reclama le fue confiscada como se hace mención en la citada sentencia del Tribunal Constitucional, en esa lógica los adquirentes son terceros con derechos inscritos de buena fe y a título oneroso; tal como lo ha señalado el mismo Tribunal Constitucional en la referida sentencia. Si bien originariamente el bien sub litis era de propiedad de la cedente San Fernando Pachacamac Reusche Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, a los cesionarios demandantes como se verifica de los anexos de la demanda; empero, al haber sido confiscado el derecho de propiedad por el Estado, el demandante dejó de ser propietario, por ello, pasó a ser transferido el inmueble a la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural y luego la Superintendencia de Bienes Nacionales según la Resolución N° 73-2001/SBN, por tanto, se dio las sucesivas transferencias de propiedad realizadas a favor de terceros, tales como a favor de la codemandada Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica. No es posible argumentar la superposición o duplicidad de partidas por cuanto los accionantes ya han perdido la propiedad sobre el predio, máxime si no existen medios probatorios idóneos que permitan determinar si existe superposición entre el área inscrita en la Partida N° 07005521 y el área cuya titularidad ostentan los demandados; por lo tanto, no resulta posible establecer en modo alguno la existencia de un mejor derecho de propiedad a favor de la demandante, frente a la titularidad de derecho de propiedad de los demandados. **1.4. Primera Sentencia de Vista:** Con fecha diez de enero de dos mil catorce (fojas mil ciento setenta) se emite una primera sentencia de vista, confirmando la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda, siendo que contra aquella se interpuso recurso de casación, el cual fue declarado fundado, y nula la sentencia de vista antes indicada; ello con el objeto que la Sala de mérito analice y efectúe una valoración conjunta del Título Archivado N° 62328 del treinta de marzo del dos mil uno y N° 1912 del veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta y uno. **1.5. Última Sentencia de Vista:** En cumplimiento a lo ordenado por esta Sala Suprema, el Colegiado Superior emite una nueva sentencia de vista, la cual tiene como fecha treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete (fojas mil setecientos treinta y tres), que revoca la sentencia de primera instancia, y declara fundada en parte la demanda, a) se declara que la parte demandante tiene un mejor derecho de propiedad respecto de doce hectáreas y noventa y cinco metros cuadrados, conforme al Título Archivado 1912, y la Partida Registral N° 07005521 de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta, prevalente sobre la adquisición de la demandada Asociación Para Vocaciones y Vida Apostólica-AVVA, conforme al Título Archivado N° 62328, de fecha treinta de marzo del dos mil uno; b) procedase a la cancelación de la inmatriculación de la Partida Registral N° 11295318 (tres hectáreas con dos mil veinticinco metros cuadrados), Partida Registral N° 11295322 (dos hectáreas con cinco mil setenta metros cuadrados); y de la Partida Registral N° 11295325 (seis hectáreas con tres mil metros cuadrados); c) procedase a la cancelación de la acumulación de las doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados, en la Partida Registral N° 11295336; d) procedase a la cancelación de las independizaciones realizadas en la Partida Registral N° 11295336, en cuanto éstas estén comprendidas dentro de las doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados, las cuales se determinarán en ejecución de sentencia a través de una pericia correspondiente; y e) cumpla la parte demandada Asociación Para Vocaciones y Vida Apostólica -AVVA con restituir las doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados a favor de la parte demandante; e **improcedente** en el extremo de mejor derecho de propiedad respecto de las once hectáreas con cinco mil seiscientos metros cuadrados. Apreciando como sustento de aquel que, la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural-DGRA, procede a expropiar el fundo San Fernando, en una extensión de trescientos cuarenta hectáreas con cinco mil quinientos metros cuadrados, es decir un hectárea mayor al que el fundo tenía registrado, y sobre el cual aún le quedaba después de la independización realizada, por lo que lógica y razonablemente se desprende que el fundo San Fernando estaría debiendo terrenos, pero ello no es así, toda vez que la expropiación de las trescientos cuarenta hectáreas con cinco mil quinientos metros cuadrados, no hace más que reforzar los argumentos 21 al 23 de la presente resolución, es decir que el Fundo San Fernando tiene un mayor hectárea del registrado, motivo por el cual, la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural-DGRA, expropió una mayor extensión, en consecuencia se puede señalar que las trescientos siete

hectáreas, con nueve mil trescientos setenta y cinco metros cuadrados, con sesenta y seis decímetros cuadrados (registralmente), fueron expropiados en su integridad tal como se advierte a fojas doscientos ocho, Tomo 2161, Asiento 53. Conforme a lo verificado en el tracto sucesivo de la Partida Registral N° 07005521 (Tomo 2161, Foja doscientos ocho), de las trescientos cuarenta hectáreas con cinco mil quinientos metros cuadrados (materia de la expropiación), es de advertirse del Asiento 53, a fojas doscientos ocho, Tomo 2161, que trescientos veintinueve hectáreas con cuatro mil quinientos metros cuadrados fueron entregados a favor del Fondo Nacional de Propiedad Social, es decir que quedó un saldo remanente de once hectáreas con mil metros cuadrados aproximadamente (ubicadas en las faidas o laderas del Cerro Papa), a nombre de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural-DGRA, de los cuales no se advierte del tracto sucesivo de la Partida registral en mención, que estos hayan sido transferidos a terceros y/o que su propietario registral (Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural-DGRA) haya dispuesto de los mismos. En cuanto a las doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados, las cuales con el resultado de la acumulación de tres hectáreas con dos mil veinticinco metros cuadrados, dos hectáreas con cinco mil setenta metros cuadrados, y seis hectáreas con tres mil metros cuadrados, ubicados en las laderas del Cerro Papa, como se mencionó en considerandos precedentes, las referidas hectáreas de terreno no eran de libre disponibilidad, ni mucho menos carecían de inscripción alguna, pues pertenecían al ex fundo San Fernando, conforme a los linderos descritos en el Título Archivado 1912, de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta, siendo la extensión correcta y/o aproximada del mismo de setecientos noventa y siete hectáreas con quinientos ochenta y dos metros cuadrados con ciento noventa y cinco decímetros cuadrados, área que no fue inscrita textualmente como tal, siendo que únicamente se consideró registralmente *ad litteram* una extensión de cuatrocientos setenta y nueve hectáreas con seis mil ciento veintiséis metros cuadrados, en el Tomo 81, Foja doscientos cinco - Balsearios, Partida N° 07005521, en el Asiento 2; en consecuencia, a tenor de lo dispuesto por los artículos 2016 y 2022 del Código Civil, se tiene que existe un derecho de propiedad prevalente, oponible al adquirido por la Asociación demandada respecto de las doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados, ya que se ha acreditado que las mismas pertenecen al saldo remanente del ex fundo San Fernando; por lo demás, resulta evidente la buena fe de la parte accionante, en su adquisición, e inscripción registral. **SEGUNDO: Precisión respecto de las infracciones propuestas.** Para resolver las infracciones normativas materiales admitidas como precedentes, es necesario precisar que, este Tribunal Supremo considera que se debe empezar por analizar la norma relacionada con la Constitución Política del Perú, para luego seguir con las infracciones a las normas del Código Civil. **TERCERO: En cuanto a la indebida interpretación del artículo 70 de la Constitución Política del Perú, 3.1.** Aquella norma establece: *"El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio"*. **3.2.** Sobre dicha norma el Tribunal Constitucional en el expediente N° 1342-2012-PA/TC, ha señalado, lo siguiente: *"8. Según el artículo 70° de la Constitución vigente, el acto de expropiación para que sea constitucionalmente válido requiere: a. Que existan motivos de seguridad nacional o de necesidad pública definidos por el Congreso de la República mediante una ley especial porque la naturaleza de las cosas así lo exige. Los motivos expropiatorios de la Constitución de 1979, en cambio, tenían que fundamentarse en la necesidad y utilidad públicas o en el interés social. b. Que el Estado pague previamente, en efectivo, una indemnización justipreciada que incluya el precio del bien expropiado y la compensación por el eventual perjuicio, que, a su vez, debe ser establecida en el procedimiento expropiatorio. Es decir, que el Estado tiene el deber de indemnizar en forma plena y completa al titular del derecho de propiedad privada, por el daño que no debía soportar. 9. Así pues, las entidades de la Administración Pública tienen el deber constitucional de respetar el derecho de propiedad. Por consiguiente, cuando requieran expropiar bienes inmuebles deben obrar con sujeción al principio de legalidad y al derecho al debido proceso, es decir, para que el derecho de propiedad pueda ser adquirido válidamente mediante el acto de expropiación se requiere que exista una ley del Congreso de la República que exprese alguno de los motivos contemplados en la Constitución para que proceda la expropiación. 10. De lo expresado en el fundamento anterior, este Colegiado considera que se estará ante supuestos inconstitucionales de privación del derecho de propiedad, cuando: a) no exista una ley del Congreso de la República que declare la expropiación sino otra norma con rango de ley; b) exista una ley del Congreso de la República que declare la expropiación, pero no exprese o señale alguno de los motivos contemplados en la Constitución para que proceda la expropiación,*

o se fundamente en motivos distintos; c) exista una ley del Congreso de la República que señale alguno de los motivos de expropiación contemplados en la Constitución, pero ésta se produzca sin indemnización. En estos supuestos, el Estado confisca el derecho de propiedad por cuanto se apodera de la totalidad o de una parte considerable de los bienes de una persona sin que exista ley del Congreso de la República o sin que se presenten algunos de los motivos contemplados en la Constitución para que proceda la expropiación, o sin indemnización". 3.3. Respecto al **Mejor Derecho de Propiedad**, la Casación N° 4148-2015-Apurímac, dictada por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República en su fundamento cuarto indica: "Con la acción declarativa de dominio (o 'mejor derecho de propiedad') se busca eliminar una incertidumbre jurídica propiciando una sentencia de mero reconocimiento'. 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". 3.4. En cuanto al fondo de la causal que nos ocupa, la parte recurrente manifiesta que la Sala Superior interpretó inadecuadamente el derecho de propiedad contemplado en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú al no haber tomado en consideración los límites del derecho de propiedad; así, de la sentencia de vista materia del presente recurso de casación se advierte en el fundamento 22 que el Colegiado Superior consideró que el Fundo "San Fernando" se encuentra encerrado en una extensión de setecientos noventa y siete hectáreas con quinientos ochenta y dos metros cuadrados con ciento noventa y cinco decímetros cuadrados, que extiende el terreno hasta las cumbres de los cerros Olleros, Pucará y Papa, ello en virtud a un peritaje practicado en un proceso judicial de rectificación de áreas tramitado ante el Sexto Juzgado Civil de Lima (Expediente N° 22397-2003), concluyendo en el fundamento 23, que a la fecha de constitución del Fundo "San Fernando", de acuerdo al Título Archivado N° 1912 del veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta debidamente inscrito en el Asiento 2 de fojas doscientos cinco del Tomo 81B, las cuatrocientos setenta y nueve hectáreas con seis mil ciento veintiséis metros cuadrados con lo que se registró el predio no era el correcto; entonces, referente al mejor derecho de propiedad sobre veintitrés hectáreas cinco mil seiscientos noventa y cinco metros cuadrados reclamados en la demanda, ubicados en la ladera del Cerro Papa y Piña, del Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima, es el resultado de la acumulación de once hectáreas cinco mil seiscientos metros cuadrados y doce hectáreas con noventa y seis metros cuadrados, siendo que sobre el primero de los mencionados (fundamento 34), si bien aquel perteneció al Fundo "San Fernando" su título quedó sin efecto al haber sido materia de expropiación por parte de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, inscribiéndose como Titular en el Tomo 2161, fojas doscientos ocho, Asiento 53; además que dicho hectareaje es el remanente de las trescientos cuarenta hectáreas y cinco mil quinientos metros cuadrados, expropiados y declarados en abandono, el cual pasó a la Superintendencia de Bienes Estatales – SBN a través de la Resolución N° 073-2001/SBN, y luego fue adjudicada, con posterioridad, a la Asociación para Vocación y Vida Apostólica – AVVA, no existiendo mejor derecho de propiedad sobre las once hectáreas con cinco mil seiscientos metros cuadrados; por su parte, relacionado con las doce hectáreas noventa y cinco metros cuadrados, el Colegiado Superior (fundamento 35) consideró que dicha área no era de libre disponibilidad, ni carecía de inscripción toda vez que pertenecía al Fundo "San Fernando", el cual constaba de setecientos noventa y siete hectáreas con quinientos ochenta y dos metros cuadrados con ciento noventa y cinco decímetros cuadrados, es por ello que existía un derecho de propiedad prevalente, oponible al adquiriendo por la Asociación demandada. 3.5. Por tanto, se evidencia que la Sala de mérito para sustentar su decisión no ha efectuado una interpretación correcta del artículo 70 de la Constitución Política del Estado, pues, como se desprende de la recurrida, si bien se alude a la expropiación y abandono, de los fundamentos 22 y 23 de la sentencia, aquella se amparó en el peritaje judicial efectuado en un proceso judicial de rectificación de área, **para así establecer que el Fundo "San Fernando" tenía una extensión real de setecientos noventa y siete hectáreas con quinientos ochenta y dos metros cuadrados con ciento noventa y cinco decímetros cuadrados y no de cuatrocientos setenta y nueve hectáreas con seis mil ciento veintiséis metros cuadrados, conforme al Título Archivado N° 1912 del veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta**; peritaje que si bien fue expedido dentro de un proceso judicial. Sin embargo, dicha demanda de rectificación de área fue desestimada en todas las instancias del Poder Judicial; a lo que se agrega, que en el undécimo considerando de la sentencia de rectificación de área¹, se le restó valor probatorio a dicho peritaje; **entendiéndose que aquellos documentos (plano y memoria**

descriptiva) no constituyen Título de Propiedad que certifique la real extensión del predio materia de este proceso. 3.6. Así, se observa que el Colegiado Superior si bien hace referencia a procesos de expropiación y abandono, el cual, de acuerdo a lo contenido en el Asiento 53¹ Tomo 2161, fojas doscientos cinco, la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural – DGRA adquirió el dominio de la totalidad del predio, sin reserva alguna, en una extensión de trescientos cuarenta hectáreas con cinco mil quinientos metros cuadrados, mediante auto del seis de setiembre de mil novecientos setenta y siete expedido por el Juez de Tierras de Lima y según el Decreto Supremo N° 248-73-AG y su modificatoria del seis de mayo de mil novecientos setenta y seis, expedidos por el Ministerio de Agricultura, conforme al Decreto Ley N° 17803 y Decreto Supremo N° 968, se expropió ciento dos hectáreas con dos mil quinientos metros cuadrados y doscientos treinta y ocho hectáreas con tres mil metros cuadrados en estado de abandono, el mismo que se inscribió a favor del Estado el veinte de febrero de mil novecientos ochenta y siete; además, que el Asiento 54¹, Tomo 2161 da cuenta de la Resolución Directoral N° 423-81-A-DR-V-L del veinte de octubre de mil novecientos ochenta y uno que declaró en estado de abandono treinta y seis hectáreas con cincuenta metros cuadrados del Fundo "San Fernando", inscribiéndose el dieciocho de febrero de mil novecientos noventa y tres; **sin embargo**, se evidencia que la Sala Superior no ha analizado correctamente lo previsto en el mencionado artículo 70 de la Carta Magna referente a la expropiación, toda vez que, reconoce que se realizó un proceso de expropiación (fundamento 28) en el que se procedió a la expropiación de trescientos cuarenta hectáreas con cinco mil quinientos metros cuadrados, superior al que aparecía inscrita en el Asiento 52 (trescientos siete hectáreas con nueve mil trescientos setenta y cinco metros cuadrados con sesenta y seis decímetros cuadrados al año mil novecientos setenta y cinco); pero, como se desprende de lo antes anotado, la Sala Superior, en primer lugar, tenía que analizar lo vinculado con dicha expropiación, para luego concluir si finalmente se expropió o no la totalidad del predio; y luego de ello, verificar la validez del peritaje, y si dicho medio probatorio servía para acreditar el Derecho de Propiedad alegado por la parte demandante, valorando además todas instrumentales relacionadas con aquel proceso de rectificación de área y las actuadas en esta causa; por consiguiente, la infracción normativa propuesta termina siendo fundada. **CUARTO.- Indebida interpretación del artículo 923, concordante con los artículos 2012, 2022, 2014 y 2016 del Código Civil.** 4.1. El artículo 923 del Código Civil, señala: "La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley". El artículo 2012 de la norma en comento, prescribe: "Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones". El artículo 2014, vigente al momento de ocurrido los hechos, indicaba: "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 o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro". El artículo 2016 de citado Código, refiere: "La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro". El artículo 2022, determina: "Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común". 4.2. La parte recurrente menciona que la Sala Superior en el fundamento treinta y siete interpretó de manera incorrecta el artículo 923 del Código Civil, pues debía interpretarse en concordancia con las demás normas antes indicadas (artículos 2012, 2022, 2014 y 2016 del Código Civil); por ello, este Tribunal Supremo considera que al encontrarse vinculadas estas causales, derecho de propiedad y principios registrales, se debe emitir un solo pronunciamiento acerca de dichas infracciones: **4.2.1.** Así, se advierte que el Colegiado Superior manifiesta que resulta prevalente el título de la parte accionante con relación al invocado por la Asociación demandada, amparando la demanda en el extremo relacionado con las doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados, porque son áreas libres, remanentes del fundo "San Fernando", conforme a los linderos originales; no obstante, al tratarse de un proceso de mejor derecho de propiedad en donde ambas partes alegan tener un título respecto de un mismo inmueble, se evidencia, que el Título que justifica la propiedad de la Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica – AVVA se encuentra debidamente registrado en la Partida N° 11295336¹, conforme a la Escritura Pública de Compra Venta del trece de noviembre de dos mil tres y fue presentada a Registros Públicos el doce de julio de dos mil cuatro con un área de veintitrés punto cinco mil seiscientos noventa y cinco hectáreas (23.5695 has.); mientras que la parte demandante pretende justificar su propiedad con el Título Archivado N° 1912¹ del veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta; pero fueron los propios señores Reusch los que solicitaron la inscripción definitiva de cuatrocientos setenta

121132

CASACIÓN

El Peruano
Miércoles 2 de enero de 2019

y nueve hectáreas con seis mil ciento veintiséis metros cuadrados, tal como aparece de la solicitud del veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta (fojas novecientos treinta y seis) por acumulación de las secciones "Jatosisa", "Parca, Parca Alta y Chillaco" y "Cabeza de Camero o Purhuay" para constituir el fundo "San Fernando" y que luego de las independizaciones realizadas por las mismas personas, quedó reducido a un área de trescientos siete punto nueve mil trescientos setenta y cinco hectáreas (307.9375 has.), según la Minuta del veinticuatro de noviembre de mil novecientos setenta y cinco, obrante a fojas mil quinientos veintiocho. Es decir, que durante cerca de setenta años los actores nunca reclamaron un área mayor; pero luego, con fecha veintuno de setiembre del dos mil nueve, interpusieron una demanda de nulidad de la inscripción registral a favor de la parte demandada en esta causa ante el Juzgado Mixto de Lurín expediente N° 244-2009, que terminó declarándose fundada la excepción de incompetencia por razón de la materia, la cual fue declarada consentida al no haberse interpuesto recurso impugnatorio alguno, tal como aparece de la resolución número cinco del catorce de mayo de dos mil doce, obrantes en copias certificadas de fojas setecientos treinta y dos y siguientes. **4.2.2.** Asimismo, el Colegiado Superior en el fundamento 35 hace mención a los artículos 2016 y 2022 del Código Civil concluyendo que, respecto de las doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados, materia del recurso de casación, se acreditó que pertenecen al saldo remanente de las setecientos noventa y siete hectáreas, quinientos ochenta y dos metros cuadrados con ciento noventa y cinco decímetros cuadrados del ex fundo "San Fernando"; pero, como se ha mencionado inicialmente, estamos ante un proceso de mejor derecho de propiedad, por lo que la sentencia de vista debió efectuar su análisis atendiendo al contenido de los asientos registrales; esto es, si bien se citan las normas antes indicadas, la interpretación dada por la Sala Superior no se enmarca con la finalidad de aquellas normas registrales y a la materia de la demanda, pues su decisión se ha encuadrado en examinar que a la demandante le corresponde un mayor hectaraje, lo que difiere con el propósito de establecer a quién le corresponde el mejor derecho de propiedad atendiendo a los títulos de propiedad presentados e inscritos en Registros Públicos, más aún que el proceso sobre rectificación de área concluyó con sentencia de vista que revocó la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda y reformándola la declaró improcedente, conforme aparece de fojas mil ciento treinta y nueve. **4.2.3.-** De igual manera, relacionado con el artículo 2014 del Código Civil, antes de su modificatoria por la Ley N° 30313, (fundamento 36) la Sala de mérito indica que lo contemplado en el citado artículo no le es amparable por la actitud maliciosa de la Asociación demandada, pero, dicho análisis termina siendo erróneo, toda vez que, no ha verificado que la propiedad la adquiere la Asociación demandada a título oneroso por Escritura Pública de compraventa a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, la misma que adquirió su Derecho con la expedición de la Resolución N° 073-2001-SBN del dieciséis de marzo de dos mil uno, la cual fue cuestionada por la parte actora tanto en la vía administrativa, como en la vía judicial a través del proceso de amparo que concluyó con sentencia del Tribunal Constitucional Expediente N° 0874-2006-AA/TC que declaró improcedente la demanda (fojas cuatrocientos setenta y uno a cuatrocientos setenta y siete). **lo que implica que la Resolución Administrativa adquirió la calidad de cosa decidida al no existir pronunciamiento judicial que haya declarado su nulidad;** y en todo caso, al haber adquirido la Asociación demandada de quien tenía derechos inscritos en Registros Públicos, la buena fe se presume, mientras que la mala fe tiene que probarse, lo cual no ha sucedido en el caso de autos. Por lo tanto, la interpretación efectuada a la norma antes indicada en la sentencia de vista no es la correcta. **4.2.4.-** Finalmente, en cuanto a la interpretación del artículo 2012 del Código Civil (última parte del fundamento 36), es evidente que la Sala Superior se aleja de lo que implica la publicidad registral, toda vez que, como se observa, sus argumentos están relacionados a que un tercero como es el caso de la Asociación demandada debía verificar, no solo lo que aparece en los Registros Públicos, sino que además, debía comprobar que el área inscrita concuerde con los linderos originales del predio; cuando es evidentemente, que aquella circunstancia escapa del principio de publicidad registral antes indicado, que establece una presunción iurei et iura, en virtud de la cual se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, que es distinto a lo indicado por la sentencia de vista; por ello, debe declararse fundada la infracción normativa planteada. **QUINTO: Respecto de la indebida interpretación al artículo 1135 del Código Civil.** 5.1. El artículo 1135 del Código Civil, sobre Concurrencia de Acreedores de Bien Inmueble, regula: "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". 5.2. Como se desprende de la última parte del fundamento 17 de la recurrida el Colegiado Superior manifiesta que al caso que nos ocupa es de aplicación el artículo

1135 del Código Civil. Sin embargo, ello tampoco es correcto, porque dicho dispositivo legal está previsto para el caso de concurrencia de acreedores, es decir, cuando un deudor se obliga a entregar un inmueble a diferentes acreedores, en virtud de título distintos sobre el mismo bien, lo que no sucede en el caso de autos. Es más, en este mismo sentido se ha pronunciado La Corte Suprema en la Casación N° 433-99 que estableció: "La Sección Primera del Libro Sexto del Código Civil regula las obligaciones en general, debiendo entenderse que el artículo 1135, desde una perspectiva exclusivamente obligacional, regula la hipótesis de que el deudor se hubiera obligado a entregar un mismo inmueble a diversos acreedores como consecuencia de una obligación de dar, la cual puede surgir, por ejemplo mediante un contrato de compraventa, donación, arrendamiento o en virtud de la ley; por tanto, la citada norma solamente ofrece una solución obligacional al caso de concurso de acreedores, debiendo entenderse que los casos de pluralidad de propietarios o conflicto sobre mejor derecho de propiedad se regulan por las normas contenidas a los libros de derechos reales y registros públicos". 5.3. En igual sentido, la Casación N° 3851-2014-Lambayeque del siete de octubre de dos mil quince, en el décimo segundo considerando estableció "Que, a mayor abundamiento el artículo 1135 del Código Civil no resulta aplicable dado que el supuesto de hecho de la norma es claro al conceder preferencia al acreedor de buena fe en el caso de un bien inmueble cuando concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, no tratándose en el caso que nos ocupa de ningún deudor obligado a entregar el mismo inmueble a varios acreedores como señala la norma, pues en el caso que nos ocupa el derecho de propiedad del Estado Peruano sobre los terrenos del Pueblo Joven La Victoria corresponde al predio de mayor extensión dentro del cual se encuentra el predio adquirido por la demandante Asociación de Trabajadores Mayoristas y Minoristas del Mercado Inca La Victoria de la transferente Municipalidad de Roque"; es decir, se evidencia que el artículo 1135 del Código Civil resulta inaplicable para el caso de autos, pues no estamos ante una concurrencia de acreedores y un solo deudor, esto es, que aquel deudor se haya comprometido a entregar el bien a varios compradores; sino, el tema en discusión versa sobre un mejor derecho de propiedad que alega tener la parte demandante, que por lo demás, como se tiene expuesto no existe medio probatorio que permita demostrar que - la actora - cuente con título alguno, a diferencia de la Asociación demandada que **adquirió** el bien inmueble de la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales; razones por las cuales la infracción normativa al artículo ya mencionado también resulta fundada. **SEXTO: Actuación en sede de instancia.** 6.1. Atendiendo a lo que es materia de demanda, y a lo resuelto en la Casación N° 10802-2014-Lima, se procederá a emitir en sede de instancia, conforme a la facultad concedida por el primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil, pronunciamiento respecto del Título Archivado N° 1912 del veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta, N° 62328 del treinta de marzo de dos mil uno y N° 3397 de noviembre de mil novecientos setenta y cinco. Se puede observar que de acuerdo al **Título Archivado N° 1912** se acumularon tres secciones de terreno ("Jatosisa", "Parca, Parca Alta y Chillaco" y "Cabeza de Camero o Purhuay") que el señor M. Fernando Reusche alega ser propietario y que estarían unidas entre sí, ello con la finalidad de constituir el Fundo "San Fernando", que sumado hacen un total de cuatrocientos setenta y nueve hectáreas con seis mil ciento veintiséis metros cuadrados (479 has. con 6126 m²). 6.2. Sin embargo, aquel Fundo sufrió diversas independizaciones, como se desprende de la **Partida Registral N° 07005521** la que da cuenta de una **independización de cuatro mil doscientos sesenta metros cuadrados (4.260 m²)**, ocurrido el uno de junio de mil novecientos cincuenta y cuatro, la que después de una rectificación se concluyó que el área restante era de cuatrocientos setenta y seis hectáreas con noventa y un metros cuadrados, tal como se observa a fojas ciento ochenta y ocho del expediente principal. El veintitrés de junio de mil novecientos setenta y seis, se procedió a efectuarse otra independización a favor de la Junta Nacional de la Vivienda con una extensión de **diez hectáreas con cuatro mil quinientos metros cuadrados (10 has. con 4500 m²)**; a fojas ciento setenta y seis aparece otra independización de San Fernando de Pachacamac a su favor por un área de **cuarenta y cinco hectáreas con cuatro mil quinientos cincuenta y cuatro metros cuadrados y treinta y cuatro decímetros cuadrados**; luego, la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural - DGRA con fecha diecinueve de junio de mil novecientos setenta y cuatro¹¹ independizó a su favor tres lotes¹¹ que en conjunto hacen un total de **diez hectáreas con ciento sesenta y un metros cuadrados**; además, con fecha once de diciembre de mil novecientos setenta y cinco¹² la empresa San Fernando Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada independizó a su favor **ciento cinco hectáreas con mil quinientos metros cuadrados**. Entonces, de las independizaciones antes señaladas se puede establecer que el Fundo "San Fernando" que inicialmente contaba con cuatrocientos setenta y nueve hectáreas con seis mil ciento veintiséis metros cuadrados, **quedó reducido a trescientos siete hectáreas con nueve mil trescientos setenta y cinco metros cuadrados (307 has. con 9375 m²)**. 6.3. Conforme se desprende a fojas doscientos ocho, de la Partida en comento, la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento

Rural – DGRA adquirió el dominio de la totalidad del inmueble con un área de **trescientos cuarenta hectáreas con cinco mil quinientos metros cuadrados**, ello como consecuencia de la expropiación de ciento dos hectáreas con dos mil quinientos metros cuadrados, y de doscientos treinta y ocho hectáreas con tres mil metros cuadrados que cayeron en abandono, tal como consta del Asiento 53, Tomo 2161, foja doscientos cinco, el cual da cuenta que mediante Auto del seis de setiembre de mil novecientos setenta y siete expedida por el Juez de Tierras y según el Decreto Supremo N° 248-73-AG del quince de febrero de mil novecientos setenta y tres y su modificatoria del seis de mayo de mil novecientos setenta y seis expedida por el Ministerio de Agricultura, según Decreto Ley N° 17803, y Decreto Supremo N° 968, inscribiéndose el veinte de febrero de mil novecientos ochenta y siete, en ese mismo asiento se anota que el Fondo Nacional de Propiedad Social independiza a su favor **trescientos veintinueve hectáreas con cuatro mil quinientos metros cuadrados**, lo que implica que, de las trescientos cuarenta hectáreas con cinco mil quinientos metros cuadrados quedaron **solamente once hectáreas mil metros cuadrados (11has. con 1000 m²) en propiedad de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural – DGRA**. Posteriormente, a fojas doscientos diez, se aprecia que se realiza la anotación marginal de independización a favor del Estado el terreno ubicado en el Cerro Papa y Cerro Piña con **once hectáreas con cinco mil seiscientos metros cuadrados**, presentado con fecha treinta de marzo de dos mil uno e inscrito el veintisiete de junio de ese año, generándose con ello la Partida Electrónica N° 11295329. 6.4. Por otro lado, (siguiendo en la misma Partida Registral) del Asiento 54 Tomo 2161 foja doscientos nueve, se desprende que por medio de la Resolución Directoral N° 423-81-A-DR-V-L del veinte de octubre de mil novecientos ochenta y uno se declaró en estado de abandono **treinta y seis hectáreas con cincuenta metros cuadrados** del Fondo "San Fernando", inscribiéndose el mismo con fecha dieciocho de febrero de mil novecientos noventa y tres. Sin embargo, respecto de ello el Tribunal Constitucional en la sentencia N° 2330-2011-PA/TC declaró fundada la demanda de amparo y nula la resolución direccional antes mencionada e inaplicable el Decreto Supremo N° 041-82-AG, pero, ordenó al Ministerio de Agricultura inicie el procedimiento de expropiación previsto en la Ley N° 27117, para que se le abone a los sucesores procesales de San Fernando Pachacamac Reusche Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada la indemnización justipreciada por la propiedad confiscada en mérito de la Resolución Directoral N° 423-81-A-DR-V-L y del Decreto Supremo N° 041-82-AG. 6.5. Asimismo, de la revisión de autos aparecen copias certificadas de los planos y memoria descriptiva¹³ en donde los peritos judiciales establecieron que el Fondo "San Fernando" se encontraba encerrado en setecientos noventa y siete hectáreas con quinientos ochenta y dos metros cuadrados y ciento noventa y cinco decímetros cuadrados, documentos contenidos en el Expediente N° 22397-2003 tramitado ante el Sexto Juzgado Civil de Lima, relacionado con un proceso de **rectificación de áreas y linderos**; **sin embargo**, si bien es cierto que aquellos documentos no han sido materia de cuestionamiento en el presente proceso, también es verdad que aparecen copias certificadas¹⁴ de la sentencia de primera instancia del veintinueve de abril de dos mil once, que declaró infundada la demanda, la sentencia de vista del trece de junio de dos mil trece que revocó la resolución antes mencionada y reformó la misma declarando improcedente la demanda; y autocalificadorio del veintisiete de mayo de dos mil trece (Casación N° 6949-2012-Lima) del recurso de casación de aquel proceso que declaró improcedente el mismo; siendo que la primera sentencia mencionada (considerando undécimo) señala claramente que los peritos judiciales en el peritaje al que se hace mención no consideraron los títulos de los colindantes propietarios, agregándose en el vigésimo tercer considerando de aquella resolución que, el demandante (Fundo "San Fernando") **no aportó pruebas destinadas a demostrar que los tres predios acumulados ("Jatosisa", "Parca, Parco Alta y Chillaco" y "Cabeza de Camero o Parhuay") tenían una mayor área que la consignada en los Registros Públicos de aquel entonces, es decir, no existía ningún error en el Título Archivado N° 1912 del diecinueve de octubre de mil novecientos cuarenta**; por su parte, en la sentencia de vista aquel Colegiado Superior (Tercera Sala Civil de Lima) concluyó que no se acreditó que el demandante sea propietario o poseionario de las áreas cuya rectificación se pretendía en dicho proceso; **por tanto, de lo acabado de exponer se desprende con claridad que el plano y memoria descriptiva del proceso de rectificación de áreas y linderos no puede ser utilizado como un medio probatorio eficaz en el presente proceso de mejor derecho de propiedad, ni menos aun, puede constituir un Título de Propiedad**; de otro lado, considerar –en este caso– que el predio "San Fernando" ostentaría un mayor hectareaje de setecientos noventa y siete hectáreas con quinientos ochenta y dos metros cuadrados y ciento noventa y cinco decímetros cuadrados, distinto al contenido en el citado título archivado implicaría emitir un pronunciamiento acerca del proceso de rectificación de área que como se tiene dicho se encuentra concluido, no habiéndose establecido en aquel proceso que en realidad el aludido fondo rústico haya tenido dicha extensión de terreno. 6.6. Considerando lo expuesto en el párrafo precedente y

acorde a lo mencionado en los puntos 6.1 a 6.3 de la presente casación, se puede concluir que el Fondo "San Fernando", de acuerdo al **Título Archivado N° 1912 del diecinueve de octubre de mil novecientos cuarenta** tenía una extensión inicial de cuatrocientos setenta y nueve hectáreas con seis mil ciento veintiséis metros cuadrados, que tras las diversas independizaciones efectuadas entre los años mil novecientos cincuenta y cuatro a mil novecientos setenta y cinco, quedó reducida a **trescientos siete hectáreas con nueve mil trescientos setenta y cinco metros cuadrados**, tal como consta en el **Asiento 52¹⁵, Tomo 2161, foja doscientos seis**; y que de acuerdo al Asiento 53, una parte aquel predio fue materia de un proceso de expropiación recayendo otra parte en abandono (haciendo un total de **trescientos cuarenta hectáreas con cinco mil quinientos metros cuadrados**), lo que implica que la totalidad de la extensión del Fondo "San Fernando" pasó a ser **propiedad del Estado**, es decir, a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural – DGRA, siendo independizado con fecha veinte de febrero de mil novecientos ochenta y siete un área de trescientos veintinueve hectáreas con cuatro mil quinientos metros cuadrados a favor del Fondo Nacional de Propiedad Social, mientras que el área restante (once hectáreas con mil metros cuadrados) se independizó¹⁶ a favor del Estado el treinta de marzo de dos mil uno, el cual generó la Partida Electrónica N° 11295329. Cabe puntualizar que si bien existe diferencias en el área expropiada y abandonada con el área reducida, aquello no es óbice para establecer que el Fondo San Fernando ostentaba un mayor hectareaje, sino por el contrario, dicha diferencia termina por verificar que no existe saldo favorable a favor de la demandante vinculado con el Título Archivado N° 1912. 6.7. En cuanto al análisis del **Título Archivado N° 62328¹⁷ del treinta de marzo de dos mil uno**, como se advierte de autos, la parte demandante pretende un mejor derecho de propiedad acerca de veintitrés hectáreas con cinco mil seiscientos noventa y cinco metros cuadrados ubicado en las laderas del Cerro Papa y Piña del Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima; así, se verifica de la Resolución N° 073-2001/SBN¹⁸ del dieciséis de marzo de dos mil uno expedida por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales que se formalizó la reversión a favor del Estado del área antes indicada, siendo que las **once hectáreas con cinco mil seiscientos metros cuadrados** se encontraban inscritas en el **Tomo 2161, fojas doscientos seis, Asiento 53**, mientras que **doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados** se encontraban formadas por áreas de libre disponibilidad (tres hectáreas con dos mil veinticinco metros cuadrados, dos hectáreas con cinco mil setenta metros cuadrados y seis hectáreas con tres mil metros cuadrados); por su parte, a fojas ochocientos veinticinco de autos obra el Informe Técnico N° 2914-2001-ORLC-GPI-SCAT del veintisiete de junio de dos mil uno, que hace mención que las once hectáreas con cinco mil seiscientos metros cuadrados se encuentran comprendidas dentro del saldo remanente del ámbito matriz en el Tomo 2161, foja doscientos seis, que ya no es materia del recurso de casación; y que las doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados no tienen inscripción; por tanto, **se puede advertir que el área primera citada tiene como propietario a la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural – DGRA**, según lo señalado en el Título Archivado N° 3397 de noviembre de mil novecientos setenta y cinco, por ende, **no se puede establecer que exista superposición o duplicidad de partida alguna con el predio que alega el Fondo demandante**. 6.8. Acerca del **Título Archivado N° 3397 de noviembre de mil novecientos setenta y cinco¹⁹**, se puede observar que consta un Testimonio de Escritura Pública del veintiséis de noviembre de mil novecientos setenta y cinco relacionada con la independización de las ciento cinco hectáreas con mil quinientos metros cuadrados otorgada a favor del fondo San Fernando Pachacamac Reusche Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, quedando reducido el Fondo "San Fernando" a **trescientos siete hectáreas con nueve mil trescientos setenta y cinco metros cuadrados con sesenta y seis decímetros cuadrados a dicha fecha**; titularidad que luego pasó a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural – DGRA al haber expropiado trescientos cuarenta hectáreas con cinco mil quinientos metros cuadrados. 6.9. Respecto de las **doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados**, materia del recurso de casación, como se mencionó en el punto 6.7 de la presente casación, estaban formadas por tres áreas de libre disponibilidad, siendo que dicho predio fue inscrito a favor del Estado en marzo de dos mil uno a raíz de la expedición de la Resolución N° 073-2001/SBN, que adquirió la calidad de cosa decidida, lo que permite establecer con claridad que el área indicada es de propiedad del Estado, ello, debido a que como se ha analizado, el Fondo "San Fernando" fue materia de expropiación en su totalidad, tal como aparece en el Asiento 53, Tomo 2161, foja doscientos cinco; por consiguiente, no se puede argumentar que existan áreas remanentes, duplicidad de partidas o superposición de áreas; así, debe tenerse presente que el proceso de Mejor Derecho de Propiedad, conocido también como Acción Declarativa de Dominio, está orientada a que se declare en sede judicial si quien acciona la demanda es el preferente o verdadero titular del derecho de dominio respecto de un determinado bien inmueble, a diferencia de la parte demandada quien ilegalmente

se atribuye la propiedad de un mismo bien o niega el derecho de a quien realmente le corresponde tal, por ello, se puede concluir que la parte demandante no cuenta con título de propiedad ni derecho inscrito que permita establecer un derecho preferente, más aun, el hecho que en el presente caso exista una cesión de derechos²³ efectuada por los representantes de San Fernando Pachacamac Reusche a favor de los accionantes, no es suficiente para demostrar un mejor derecho de propiedad respecto del área materia del recurso de casación; en consecuencia, **si los actores no tienen derecho de propiedad vigente inscrito sobre el área de terreno materia de litis; tampoco tienen la potestad de oponerse frente al derecho real inscrito que detentan los demandados**, por lo que no se cumple con los presupuestos fijados en el artículo 2022 del Código Civil. **6.10.** Por consiguiente, al haberse desestimado la pretensión principal de Declaración de Mejor Derecho de propiedad, las pretensiones accesorias de cancelación de inscripciones registrales y restitución de inmueble, también merecen ser desestimadas conforme lo previsto por el artículo 87 del Código Procesal Civil. **IV.- DECISIÓN:** Por estas consideraciones, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN** de fecha veinte de abril del dos mil diecisiete, obrante a fojas mil setecientos setenta y seis; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil setecientos treinta y tres, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur; y, **actuando en sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia apelada del doce de noviembre de dos mil doce, de fojas novecientos cuarenta y tres, que declaró infundada la demanda; en los seguidos por Carlos Alberto Reusche Lummis y otros contra la Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica – AVVA y otro, sobre Mejor Derecho de Propiedad; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; y, los devolvieron, **Juez Supremo: Bustamante Zegarra, S.S. VINATEA MEDINA, WONG ABAD, CARTOLIN PASTOR, BUSTAMANTE ZEGARRA, LOS FUNDAMENTOS ADICIONALES DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO VINATEA MEDINA, SON COMO SIGUEN:** Por sus fundamentos, **ME ADHIERO** a la decisión contenida en el voto de los señores Jueces Supremos Wong Abad, Cartolin Pastor y Bustamante Zegarra; las razones que fundamentan mi posición son las siguientes: **PRIMERO:** Los demandantes refieren ser propietarios del terreno de veintitrés hectáreas (23 has) con cinco mil seiscientos noventa y cinco metros cuadrados (5,695 m²), constituido por las estribaciones del Cerro Papa del ex Fundo San Fernando del Distrito de Pachacamac – Lima, en mérito del Título Archivado N° 1912 y sus anexos, del veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta, inscrito en el Asiento 2, de fojas doscientos cinco, del tomo 81B del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; argumentando que, erróneamente se registró un área de cuatrocientos setenta y nueve hectáreas (479 has) con seis mil ciento veintiséis metros cuadrados (6,126 m²), cuando en realidad el fundo tiene un área de mayor extensión. **SEGUNDO:** El Juzgado Mixto de Lurín de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur por medio de la resolución número quince, de fecha doce de noviembre de dos mil doce, obrante a fojas novecientos cuarenta y tres, declaró infundada la demanda tras considerar básicamente que a los demandantes no les asiste el derecho de propiedad. Por su parte, la Sala Superior revocó la sentencia apelada y declaró fundada en parte la demanda, fundamentando su decisión principalmente en el peritaje judicial, obrante a fojas mil cuatrocientos treinta y tres a mil cuatrocientos treinta y seis del tomo III realizado en el proceso de rectificación de áreas (Expediente N° 22397-2003), seguidos entre San Fernando Pachacamac – Reusche Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada y el Ministerio de Agricultura, ante el Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima de la Corte Superior de Justicia de Lima, con el cual establece que el Fundo San Fernando tenía una extensión real de setecientos noventa y siete hectáreas (797 has), quinientos ochenta y dos metros cuadrados (582 m²) y ciento noventa y cinco decímetros cuadrados (195 dm²) y no de cuatrocientos setenta y nueve hectáreas (479 has), con seis mil ciento veintiséis metros cuadrados (6126 m²), conforme al Título Archivado N° 1912 del veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta. Concluye que las veintitrés hectáreas (23 has), con cinco mil seiscientos noventa y cinco metros cuadrados (5695 m²) reclamados en la demanda, ubicado en la ladera del Cerro Papa y Piña, del distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, es el resultado de la acumulación de una porción de terreno de once hectáreas (11 has) con cinco mil seiscientos metros cuadrados (5600 m²) y otro de doce hectáreas (12 has) con noventa y seis metros cuadrados (96 m²). La primera de ellas (fundamento treinta y cuatro), perteneció al Fundo San Fernando, sin embargo, su título quedó sin efecto al haber sido materia de expropiación por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, inscrita en el Tomo 2161, de fojas doscientos ocho, Asiento 53, además que dichas áreas es el remanente de las trescientos cuarenta hectáreas (340 has) con cinco mil quinientos metros cuadrados (5500 m²) expropiados y declarados en abandono, el cual pasó a la Superintendencia de Bienes Estatales – SBN a través de la Resolución N° 073-2001/SBN, y luego fue adjudicada con posterioridad a la Asociación para

Vocación y Vida Apostólica – AVVA, no existiendo mejor derecho de propiedad sobre las once hectáreas (11 has) con cinco mil seiscientos metros cuadrados (5600 m²); en cuanto a las doce hectáreas (12 has) con noventa y cinco metros cuadrados (95 m²), el Colegiado Superior (fundamento treinta y cinco) consideró que dicha área no era de libre disponibilidad ni carecía de inscripción, toda vez que pertenecía al Fundo San Fernando, el cual constaba de setecientos noventa y siete hectáreas (797 has), con quinientos ochenta y dos metros cuadrados (582 m²) y ciento noventa y cinco decímetros cuadrado (195 dm²), es por ello que existía un derecho de propiedad prevalente, oponible al adquirido por la asociación demandada. **TERCERO:** Sobre la infracción normativa del artículo 70 de la Constitución Política del Perú, 3.1 Concuero que la Sala Superior no ha analizado correctamente el artículo 70 de la Carta Magna referente a la expropiación, pues se limita a indicar que se procedió a la expropiación de trescientos cuarenta hectáreas (340 has) con cinco mil quinientos metros cuadrados (5500 m²), área superior al que aparecía en el Asiento 52, con trescientos siete hectáreas (307 has), con nueve mil trescientos setenta y cinco metros cuadrados (9375 m²), con sesenta y seis decímetros cuadrados (66 dm²), al año mil novecientos setenta y cinco; mas no se ha cumplido con analizar lo vinculado con dicha expropiación para determinar si finalmente se expropió o no la totalidad del predio, y luego de ello, verificar la validez del peritaje con la finalidad de determinar si este conjuntamente con los documentos (planos y memorias descriptivos) que se adjuntó en tal proceso podían ser considerados para resolver la presente causa. **3.2** Para el Colegiado Superior resulta prevalente el título de la parte accionante con relación al invocado por la Asociación demandada, amparando el extremo relacionado con las doce hectáreas (12 has), con noventa y cinco metros cuadrados (95 m²); sin embargo, tal como lo señala el voto que suscribo, la decisión de la Sala se ha encuadrado en analizar que a la demandante le corresponde un mayor área a la inscrita en los Registros Públicos de Lima, lo que difiere con el propósito de la presente acción que tiene por finalidad establecer a quién le corresponde un mejor derecho de propiedad, atendiendo a los títulos de propiedad presentados e inscritos en registros públicos; igualmente, debe considerarse que fue la parte demandante quien solicitó la inscripción definitiva de las cuatrocientos setenta y nueve hectáreas (479 has), con seis mil ciento noventa y seis metros cuadrado (6196 m²), mediante solicitud de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta, obrante a fojas novecientos treinta y seis, mostrando su conformidad con lo inscrito por más de setenta años, lo que mediante la presente demanda pretende cuestionar. **CUARTO: Infracciones normativas de los artículos 2012, 2022, 20174 y 2016 del Código Civil 4.1** En relación a estas causales denunciadas, coincido con el voto en que la Sala Superior incurrió en error al sostener que existe un saldo remanente del Ex Fundo San Fernando que debe reconocerse a favor de los demandantes, debido a que le correspondía un área mayor al señalado en registros públicos; cuando ello no forma parte del análisis que debe realizarse en la presente causa que tiene como propósito establecer a quién le corresponde el mejor derecho de propiedad atendiendo a los títulos de propiedad presentados e inscritos. Asimismo, la Sala no ha considerado que la propiedad de la asociación demandada fue obtenida a título oneroso por Escritura Pública de compra-venta a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales –SBN, la misma que adquirió su derecho con la expedición de la Resolución N° 073-2001-SBN, de fecha dieciséis de marzo de dos mil uno, la misma que conserva validez. **4.2** La Sala Superior incurrió en infracción normativa al señalar que la asociación demandada actuó en forma maliciosa, al no verificar que lo inscrito en registro esté acorde con el área adquirida. Ello, no se condice con el principio de publicidad registral señalada en el artículo 2012 del Código Civil, que establece la presunción sin admitir prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, lo que sumado al principio de legitimación consagrado por su artículo 2013, el contenido de los asientos registrales conserva sus efectos mientras no se rectifiquen en vía de nulidad o arbitrario. **QUINTO: Infracción normativa del artículo 1135 del Código Civil** Del mismo modo, comparto lo expuesto por los señores Jueces Supremos de que el Colegiado Superior incurrió en infracción del artículo 1135 del Código Civil, ya que no es aplicable al presente caso pues está previsto para la concurrencia de acreedores, es decir, cuando el deudor se hubiera obligado a entregar un mismo inmueble a diversos acreedores como consecuencia de una obligación de dar, lo cual no ocurre en el presente caso que versa sobre mejor derecho de propiedad. **SEXTO: Actuando en sede de instancia 6.1** La sentencia de vista sustentó su decisión en el informe pericial, obrante a fojas mil cuatrocientos treinta y cinco, realizado en el proceso de rectificación de áreas (Expediente N° 22397-2003) anteriormente aludido, que concluyó que la dimensión del Fundo San Fernando alcanzaba setecientos noventa y siete hectáreas (797 has), con quinientos ochenta y dos metros cuadrados (582 m²) y ciento noventa y cinco decímetros cuadrados (195 dm²); no obstante, dicho informe no podía ser considerado como medio probatorio eficaz, debido a que fue desestimado por el mismo tras considerar : i) los peritos judiciales se limitaron a señalar que el predio en cuestión tendría una área superior, sin

haber considerado los títulos de los colindantes propietarios; ii) al haberse efectuado las mediciones en las cumbres de cerros se habrían incorporado propiedad de terceros ("Jatosisa", "Parca, Parco Alta y Chillaco" y "Cabeza de Camero o Purhuay") y del Estado, iii) el demandante (Fundo San Fernando) no aportó pruebas destinadas a demostrar que los tres predios acumulados ("Jatosisa", "Parca, Parco Alta y Chillaco" y "Cabeza de Camero o Purhuay") tenían una mayor área en aquel entonces en los registros públicos. **6.2** Estos fundamentos permitieron al Juez del Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima determinar que no existía error en el área inscrita en el Título Archivado N° 1912, de fecha diecinueve de octubre de mil novecientos cuarenta, como lo sostenía la demandante; pues no se encontraba acreditado en forma fehaciente que los tres predios tenían un área superior a la anotada en el registro, en mérito de la cual declaró fundada la observación interpuesta contra el informe pericial e infundada la demanda de rectificación de áreas y linderos; luego, por sentencia de vista del trece de junio de dos mil trece, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima revocó la resolución apelada, reformándola declaró improcedente la demanda; posteriormente, fue declarado improcedente el recurso de casación interpuesto por auto calificatorio de recurso de casación, de fecha veintisiete de mayo de dos mil trece, (Casación N° 6946-2012-Lima) que declaró improcedente el mismo al no haberse cumplido con acreditar la incidencia de las causales denunciadas. **6.3** Que, San Fernando - Pachacamac instauró una demanda de amparo, la que finalmente se eleva con recurso de agravio constitucional ante el Tribunal Constitucional, donde por Sentencia N° 02605-2014-PA/TC, de fecha treinta y uno de noviembre de dos mil diecisiete, se declaró fundada la demanda, nula la sentencia de vista y el auto calificatorio del recurso de casación, tras considerar que se vulneró el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, ordenándose a la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima o al órgano jurisdiccional que haga sus veces, expida nueva resolución resolviendo el fondo de la demanda de rectificación de áreas. **6.4** Sobre el particular, debo resaltar que el proceso de rectificación de áreas y linderos no se encuentra concluido; asimismo, lo resuelto por el Tribunal Constitucional no anuló o dejó sin efecto la sentencia de primera instancia que declaró fundada la observación contra el informe pericial antes citado y declaró infundada la demanda de rectificación de áreas por no haber enervado el contenido del registro; vale decir, no se acreditó que el Fundo San Fernando tenía una mayor área que la contenida en el título archivado. En tal sentido, la Sala Superior no debió otorgarle valor probatorio para sustentar su fallo. **6.5** Por lo tanto, se concluye que el Fundo San Fernando, de acuerdo al Título Archivado N° 1912 del diecinueve de octubre de mil novecientos cuarenta, tenía una extensión inicial de cuatrocientos setenta y nueve hectáreas (479 has), con seis mil ciento veintiseis metros cuadrados (6126 m²) y que este, en su totalidad, pasó a ser parte del Estado, es decir, a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural - DGRA, siendo posteriormente independizado, con fecha veinte de febrero de mil novecientos ochenta y siete, el área de trescientos veintinueve hectáreas (329 has), con cuatro mil quinientos metros cuadrados (4500 m²) a favor del Fondo Nacional de Propiedad Social, mientras que el área restante de once hectáreas (11 has), con mil metros cuadrados (1000 m²) se independizó²¹ a favor del Estado el treinta de marzo de dos mil uno, el cual generó la Partida Electrónica N° 11295329. Que si bien existe diferencias en el área expropiada y abandonada con el área reducida, aquello no conlleva a determinar que el Fundo San Fernando ostentaba un mayor área, estando a que no obra en autos medio probatorio contundente en donde se haya corroborado el metraje real, por lo que no puede alegarse que exista saldo favorable a la demandante vinculado con el Título Archivado N° 1912. **6.6** En cuanto al análisis del Título Archivado N° 62328²² del treinta de marzo de dos mil uno, como se advierte de autos, los demandantes pretenden un mejor derecho de propiedad acerca de veintitrés hectáreas (23 has) con cinco mil seiscientos noventa y cinco metros cuadrados (5695 m²), ubicado en las laderas del Cerro Papa y Piña del distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima; así, se verifica de la Resolución N° 073-2001/SBN²³, del dieciséis de marzo de dos mil uno, expedida por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, que se formalizó la reversión a favor del Estado del área antes indicada, siendo que las **once hectáreas (11 has) con cinco mil seiscientos metros cuadrados (5600 m²)** se encontraban inscritas en el Tomo 2161, de fojas doscientos seis, Asiento 53, mientras que doce hectáreas (12 has, con noventa y cinco metros cuadrados (95 m²)) se encontraban formadas por áreas de libre disponibilidad de tres hectáreas (3 has) con dos mil veinticinco metros cuadrados (2025 m²), dos hectáreas (2 has) con cinco mil setenta metros cuadrados (5070 m²) y seis hectáreas (6 has) con tres mil metros cuadrados (3000 m²); por su parte, a fojas ochocientos veinticinco de autos, obra el Informe Técnico N° 2924-2001-ORLC-GPI-SCAT, del veintisiete de junio de dos mil uno, el cual hace mención que las once hectáreas (11 has) con cinco mil seiscientos metros cuadrados (5600 m²) se encuentran comprendidos dentro del saldo remanente del ámbito matriz en el Tomo 2161, de fojas doscientos seis, y que las doce hectáreas (12 has) con noventa y

cinco metros cuadrados (95 m²), no tienen inscripción; por tanto, se puede advertir que el área primera citada tiene como propietario a la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural - DGRA, según lo señalado en el Título Archivado N° 3397, de noviembre de mil novecientos setenta y cinco, por ende, no se puede establecer que exista superposición o duplicidad de partida alguna con el predio que alega el fundo demandante. **6.7** Acerca del Título Archivado N° 3397, de noviembre de mil novecientos setenta y cinco²⁴, se puede observar que consta un Testimonio de Escritura Pública del veintiséis de noviembre de mil novecientos setenta y cinco, relacionada con la independización de las ciento cinco hectáreas (105 has) con mil quinientos metros cuadrados (1500 m²), otorgada a favor de San Fernando Pachacamac - Reusche Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, quedando reducido el Fundo San Fernando a trescientos siete hectáreas (307 has) con nueve mil trescientos setenta y cinco metros cuadrados (9375 m²) y sesenta y seis decímetros cuadrados (66 dm²) a dicha fecha; titularidad que luego pasó a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural - DGRA al haber expropiado trescientos cuarenta hectáreas (340 has) con cinco mil quinientos metros cuadrados (5500 m²). **6.8** Respecto de las **doce hectáreas (12 has) con noventa y cinco metros cuadrados (95 m²)**, estaban formadas por tres áreas de libre disponibilidad, siendo que dicho predio fue inscrito a favor del Estado en marzo de dos mil uno a raíz de la expedición de la Resolución N° 073-2001/SBN, lo que permite establecer con claridad que el área en comento es de propiedad del Estado, ello, debido a que como se mencionado en diversas ocasiones, el predio del Fundo San Fernando fue materia de expropiación en su totalidad, tal como aparece en el Asiento 53 Tomo 2161, de fojas doscientos cinco; por consiguiente, no se puede argumentar que existía duplicidad de partidas o superposición de áreas. Por lo tanto, se puede establecer con claridad que el fundo demandante no cuenta con derecho inscrito que permita establecer un derecho preferente, más aun, el hecho que en el presente caso exista una cesión de derechos²⁵ efectuada por los representantes de San Fernando Pachacamac - Reusche Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada a favor de los accionantes, aquello no es suficiente para demostrar un mejor derecho de propiedad respecto del área materia de la demanda; por ello, los actores al no tener el derecho de propiedad vigente inscrito sobre el área de terreno materia de litis (título de propiedad), no pueden oponerse al derecho real que detentan los demandados. Por estas consideraciones, **MI VOTO** es porque se declare: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN**, de fecha veinte de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil setecientos setenta y seis; en consecuencia, **SE CASE** la sentencia de vista de fecha treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil setecientos treinta y tres; y, **actuando en sede de instancia, se CONFIRME** la sentencia apelada de fecha doce de noviembre de dos mil doce, obrante a fojas novecientos cuarenta y tres, que declaró infundada la demanda; en los seguidos por **Carlos Alberto Reusche Lummis** y otros contra la Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica - AVVA y otro, sobre Mejor Derecho de Propiedad; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", conforme a ley; y se devuelva. S.S. **VINATEA MEDINA, EL VOTO DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS WALDE JAUREGUI, TOLEDO TORIBIO Y SANCHEZ MELGAREJO; ES COMO SIGUE: VISTOS; y, CONSIDERANDO: I. RECURSO DE CASACIÓN:** Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN**, de fecha veintisiete de abril del dos mil diecisiete, obrante a fojas mil setecientos setenta y seis, contra la sentencia de vista de fecha treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil setecientos treinta y tres, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, que **revocó** la sentencia de primera instancia de fecha doce de noviembre del dos mil doce, obrante a fojas novecientos cuarenta y tres, que declaró **infundada** la demanda; y, **reformándola** la declararon **fundada en parte. II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:** Mediante resolución de fecha veinticuatro de julio del dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos cincuenta y seis del cuadernillo de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de **infracción normativa por indebida interpretación del:** i) **artículo 923 del Código Civil**, sostiene la parte impugnante que la Sala Superior cita e interpreta de manera equivocada en el considerando treinta y siete que a la parte accionante le corresponde su derecho de propiedad, cuando en el presente caso dicho artículo debe interpretarse conjuntamente con otros del Código Civil, como son: los artículos 2012, 2022, 2014 y 2016, siendo que existieron transferencias válidas de la propiedad por parte de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN hacia la Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica - AVVA, al encontrarse inscrito el derecho en los Registros Públicos; ii) **artículo 1135 del Código Civil**, refiere la parte recurrente que en el considerando diecisiete de la sentencia de vista se cita dicha disposición normativa pero no se desarrolla el supuesto de la misma, y siendo que existieron transferencias válidas de la propiedad por parte de la Superintendencia Nacional

de Bienes Estatales – SBN hacia la Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica - AVVA, al encontrarse inscrito el derecho del predio materia de litis de manera válida en los Registros Públicos; en el presente caso, no ha existido una transferencia de un predio por parte de una sola persona a otras, no siendo aplicable al presente caso por cuanto no existe un mismo deudor; **iii) artículos 2012, 2022, 2014 y 2016 del Código Civil**, señala la parte recurrente que dichos artículos han sido mal interpretados porque el predio se encontraba inscrito en los Registros Públicos siendo que existieron transferencias válidas de propiedad por parte de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN hacia la Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica - AVVA; y **iv) artículo 70 de la Constitución Política del Perú**, refiere la parte recurrente, que la Sala Superior ha incurrido en error al interpretar lo dispuesto en la citada norma pues para que efectivamente un derecho de propiedad pueda ser justiciable y oponerse *erga omnes* a terceros debe encontrarse claramente delimitado. **III. CONSIDERANDO: PRIMERO: ANTECEDENTES DEL PROCESO** Del análisis de los autos se advierte que el presente proceso ha sido iniciado con motivo de la demanda de mejor derecho de propiedad de fojas ciento cuarenta y nueve, mediante la cual el señor Carlos Alberto Reusche Lummis por derecho propio y en representación de Fernando Ricardo Reusche Lummis, María Delfina Reusche Lummis, Eduardo Reusche Lummis, Juan José Reusche Lummis y Wilber Nilo Medina Barcona postula como pretensión principal la declaración de mejor derecho de la propiedad inscrita el veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta en el Asiento 02 de fojas doscientos cinco del Tomo 81B, hoy Partida N° 07005521, respecto de las propiedades inscritas en las Partidas N° 11295318, 11295322, 11295325, 11295329 y 11295336 haciéndose presente que las cuatro primeras fueron acumulados en la partida 11295336 a favor de la Superintendencia de Bienes Nacionales y luego adquirida por la Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica, la que independizó este predio en la Partida N° 12346883 hasta la Partida 12346924 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. **SEGUNDO:** Como pretensiones accesorias, solicita la cancelación total de la inmatriculación inscrita en el Asiento G00001 de la Partida N° 11295318 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, a favor de la Superintendencia de Bienes Nacionales inscrito el treinta de marzo de dos mil uno, la cancelación total de la acumulación inscrita en el Asiento G00001 de la Partida N° 11295322 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, a favor de la Superintendencia de Bienes Nacionales inscrito el treinta de marzo de dos mil uno, la cancelación total de la inmatriculación inscrita en el Asiento G00001 de la Partida N° 11295325 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, a favor de la Superintendencia de Bienes Nacionales inscrito el treinta de marzo de dos mil uno, la cancelación total de la acumulación inscrita en el Asiento G00001 de la Partida N° 11295329 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, a favor de la Superintendencia de Bienes Nacionales inscrito el treinta de marzo de dos mil uno, la cancelación total de la acumulación inscrita en el Asiento G00001 de la Partida N° 11295336 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, a favor de la Superintendencia de Bienes Nacionales inscrito el treinta de marzo de dos mil uno, la cancelación total de la compraventa realizada por la Superintendencia de Bienes Nacionales a favor de la Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica inscrita en el Asiento G00002 de la Partida N° 11295336 del Registro de la Propiedad Inmueble, asimismo, de todos los actos jurídicos posteriores a dicho asiento, la cancelación total de la independización inscrita en el Asiento G00001 de la Partida N° 11295336 de los Registros de la Propiedad Inmueble de Lima. Por otro lado, solicita la cancelación de las propiedades independizadas e inscritas en las partidas siguientes: Partida N° 12346883, Partida N° 12346884, Partida N° 12346885, Partida N° 12346886, Partida N° 12346887, Partida N° 12346888, Partida N° 12346889, Partida N° 12346890, Partida N° 12346891, Partida N° 12346892, Partida N° 12346893, Partida N° 12346894, Partida N° 12346895, Partida N° 12346896, Partida N° 12346897, Partida N° 12346898, Partida N° 12346899, Partida N° 12346900, Partida N° 12346901, Partida N° 12346902, Partida N° 12346903, Partida N° 12346904, Partida N° 12346905, Partida N° 12346906, Partida N° 12346907, Partida N° 12346908, Partida N° 12346909, Partida N° 12346910, Partida N° 12346911, Partida N° 12346912, Partida N° 12346913, Partida N° 12346914, Partida N° 12346915, Partida N° 12346916, Partida N° 12346917, Partida N° 12346918, Partida N° 12346919, Partida N° 12346920, Partida N° 12346921, Partida N° 12346922, Partida N° 12346923 y la Partida N° 12346924. Finalmente, solicita la restitución del terreno de veintitrés hectáreas con cinco mil seiscientos noventa y cinco metros cuadrados (23 has con 5.695 m²) constituido por las estribaciones del Cerro Papa del ex Fundo San Fernando del distrito de Pachacamac-Lima, demanda que dirige contra la Superintendencia de Bienes Nacionales – SBN y la Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica – AVVA. **TERCERO:** La demanda mencionada en el considerando precedente fue declarada **infundada** por el Juzgado Mixto de Lurin de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur con la sentencia de fecha doce de noviembre del dos mil doce, obrante a fojas novecientos cuarenta y tres. Dicha decisión fue **revocada** por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur con la sentencia de vista

emitida el treinta y uno de marzo del dos mil diecisiete, obrante a fojas mil setecientos treinta y tres; y, **reformándola** se declaró **fundada en parte** la demanda; en consecuencia: **a)** se declara que la parte demandante tiene un mejor derecho de propiedad respecto de doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados (12 has 0095 m²), conforme al Título Archivado 1912, y la Partida Registral N° 07005521 de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta, prevalente sobre la adquisición de la demandada Asociación Para Vocaciones y Vida Apostólica - AVVA, conforme al Título Archivado N° 62328, de fecha treinta de marzo de dos mil uno; **b)** procédase a la cancelación de la inmatriculación de la Partida Registral N° 11295318 (3 hectáreas 2025 m²), Partida Registral N° 11295322 (2 hectáreas 5070 m²), y de la Partida Registral N° 11295325 (6 hectáreas 3000 m²); **c)** procédase a la cancelación de la acumulación de las doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados (12 has 0095 m²), en la Partida Registral N° 11295336; **d)** procédase a la cancelación de las independizaciones realizadas en la Partida Registral N° 11295336, en cuanto éstas estén comprendidas dentro de las doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados (12 has 0095 m²), las cuales se determinarán en ejecución de sentencia a través de una pericia correspondiente; y **e)** cumpla la parte demandada Asociación Para Vocaciones y Vida Apostólica - AVVA con restituir las doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados (12 has 0095 m²) a favor de la parte demandante. Asimismo, se declaró **improcedente**, la demanda en el extremo del mejor derecho de propiedad respecto de las once hectáreas con cinco mil seiscientos metros cuadrados (11 has 5600 m²), y se precisa que el mencionado hectareaje se encuentra comprendido dentro del saldo remanente del ámbito matriz inscrito en el Tomo 2161, Fojas 208, Asiento 53, de la Partida Registral N° 07005521, predio que perteneció a la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural - DGRA, y posteriormente pasó a ser de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, y actualmente es propiedad de la Asociación Para Vocaciones y Vida Apostólica - AVVA, titulanda que mantiene su vigencia; dejándose a salvo el derecho de la parte demandante para que lo haga valer con arreglo a ley. **CUARTO:** Se advierte del auto calificadorio de fecha veinticuatro de julio del dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos cincuenta y seis del cuadernillo de casación, que este Supremo Tribunal, ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de **indebida interpretación del artículo 70 de la Constitución Política del Perú**, así como de los artículos 923, 1135, 2012, 2022, 2014 y 2016 del Código Civil, es decir, las causales son de índole eminentemente material. **QUINTO: SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD 5.1.-** El artículo 70 de la Constitución Política del Perú prescribe lo siguiente: *“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”*; y, el artículo 923 del Código Civil señala lo siguiente: *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”*. **5.2.-** Doctrinariamente²⁶, se conoce a la propiedad como el derecho real por excelencia que una persona tiene sobre el bien, en virtud del cual puede ejercer el más amplio poder de goce, es decir, encierra todas las facultades que es posible tener sobre un bien, como usar, disfrutar, disponer, reivindicar y todo poder de utilización, dentro de los límites establecidos por el ordenamiento jurídico. Todos los demás derechos reales menores y de crédito convergen en ella. Cumple la función de dar al individuo algo que es suyo para que pueda desplegar su personalidad humana. **5.3.-** A nivel jurisprudencial²⁷, se dijo que el derecho de propiedad 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 es imposible que sobre el mismo bien concurren dos derechos de propiedad idénticos. **5.4.-** En ese sentido, esta Sala Suprema, considera que el derecho de propiedad es un derecho real y con rango constitucional que brinda un amplio abanico de atribuciones, tales como usar, disfrutar, disponer, reivindicar y todo poder de utilización, lo que resulta acorde a su naturaleza y objetivos de tutela en nuestra sociedad. **SEXTO: SOBRE EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y LA CONCURRENCIA DE ACREEDORES EN UN MISMO BIEN INMUEBLE 6.1.-** Cabe recordar que el mejor derecho de propiedad, surge cuando más de una persona reclama la entrega de un bien inmueble, es decir, cuando la titularidad es ejercida por personas distintas que contraponen entre sí sus derechos reales de igual naturaleza. Ante esto, el Código Civil establece en el artículo 1135 del Código Civil lo siguiente: *“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". 6.2.- La doctrina¹⁹ no podía ser ajena a nuestra realidad, señalando que por regla general, para todos los casos de concurrencia de acreedores sobre un mismo bien inmueble, el artículo 1135 establece el siguiente orden de preferencia: 1) El acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito; 2) En defecto de inscripción, el acreedor cuyo título conste de documento de fecha cierta más antigua; y, 3) A falta de título inscrito y de documento de fecha cierta, el acreedor cuyo título conste de documento privado más antiguo. 6.3.- Según la jurisprudencia, el artículo 1135 establece una prelación ante una concurrencia de acreedores, siempre que hayan actuado de buena fe, otorgando prioridad de la siguiente manera: 1) el acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito, esto es, se aplica el principio de prioridad registral; y, 2) en defecto de inscripción, tiene prioridad el acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior, prefiriéndose el título que conste en documento de fecha cierta más antigua²⁰. De esto se puede colegir que no es la antigüedad del título el primer criterio a tener en cuenta, sino la inscripción debida en el registro, lo que tiene sentido tomando en cuenta el principio de seguridad jurídica. 6.4.- En ese contexto, esta Sala Suprema es de la consideración que la institución jurídica del mejor derecho de propiedad está orientado a dilucidar un conflicto de intereses por existir más de una persona que aduce ser el titular de un bien, es decir, coexisten en la realidad de manera simultánea dos títulos que se enfrentan entre sí, correspondiendo a los órganos jurisdiccionales dilucidar cuál de ellos debe primar sobre los demás. Para resolver dicha controversia, el ordenamiento jurídico establece un listado de prioridad, el mismo 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. En esa línea de ideas, salta a la vista que para este Supremo Tribunal, el criterio que se debe observar de manera preferente es la inscripción en el registro y en su ausencia acudir a la antigüedad, siendo que este último es respaldado por el aforismo "primero en el tiempo, primero en el derecho". **SEPTIMO: SOBRE EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD 7.1.-** El artículo 2012 del Código Civil dispone lo siguiente: "Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones", es decir, la norma comentada, identifica la "publicidad registral" (posibilidad de conocimiento) como "conocimiento efectivo". La posibilidad de conocimiento puede producir en muchos casos los mismos efectos que el conocimiento efectivo, pero no son idénticos. Establecer que lo inscrito en el registro es conocido por todos es una ficción, por lo que basta con disponer que lo publicado sea oponible a todos por su posibilidad de conocimiento; con esto no se afecta en lo más mínimo la fuerza de la publicidad registral²¹. 7.2.- La jurisprudencia señala que el sistema registral adoptado en nuestro país tiende a proteger a quienes registran sus derechos y a partir de tal resguardo es que se construyen una serie de supuestos y presunciones orientadas a ratificar la importancia que se otorga a la función que desempeñan los Registros Públicos en la sociedad. Nuestra normatividad civil así como la específica de Registros Públicos privilegian y defienden al titular registrado así como a quienes contratan amparados en la información que se otorgue mediante la publicidad registral. Se puede destacar que nuestra normatividad protege al titular registral que adquiere un bien a título oneroso y lo inscribe en Registros Públicos y el que se encuentra resguardado por la presunción de la buena fe, al haber adquirido el bien de quien aparecía en el registro como propietario en virtud al principio de publicidad registral, gozando de la presunción de validez de su adquisición, mientras ésta no quede desvanecida por circunstancias acreditadas que hagan posible establecer que el adquirente de buena fe conocía de la inexactitud del registro, que no es otra cosa que el conocimiento de que lo que aparece registrado no se condice con la realidad extra registral²². 7.3.- En esa secuencia de ideas, el principio de publicidad es una presunción *iuris et de iure*, es decir, que no admite prueba en contrario, por lo que se considera que toda persona tiene conocimiento del contenido de lo inscrito en el registro; en consecuencia, no se puede alegar buena fe registral cuando el derecho de alguien distinto al transferente se encuentra debidamente inscrito. Asimismo, es importante tener presente que gracias al principio de publicidad, es posible considerar que quien adquirió un bien tomando en cuenta la información que aparece en el registro se debe presumir que actuó sin malicia por lo que como resulta lógico, jurídicamente debe ser protegido, salvo que se logre demostrar lo contrario. **OCTAVO: SOBRE EL PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL 8.1.-** El artículo 2014 del Código Civil, en su texto primigenio señalaba lo siguiente: "El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La

buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro", no obstante, esta norma fue modificada por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, publicada el veintiséis marzo dos mil quince, quedando en la actualidad de la siguiente manera: "El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro". 8.2.- El artículo 2014 reconoce el principio de buena fe registral, el mismo que se presume mientras no se pruebe lo contrario, esto es, que el tercero tenía conocimiento de la inexactitud del registro²³. Por su parte, la Corte Suprema de la República²⁴, ha considerado que la normatividad sustantiva, recoge el principio de fe pública registral cuyo fundamento radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial así como proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes que se hayan producido confiados en el contenido de los asientos registrales, en tal sentido la buena fe registral busca proteger la adquisición efectuada a título oneroso y de buena fe de quien aparece en el registro como titular registral contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se fundamente en causas no inscritas antes, debiendo señalarse en segundo lugar que la norma *ut supra* establece que la buena fe deberá reputarse a favor del tercerista en tanto no se demuestre de manera fehaciente e indubitable lo contrario, esto es, la buena fe se presume a favor del tercero mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro, situación que en doctrina se concibe como una presunción *iuris tantum*. 8.3.- En definitiva, el principio de buena fe pública registral, se ha convertido en una herramienta de mucha trascendencia para salvaguardar los intereses de aquellas personas que confiadas en la información que señala el registro adquieren derechos, no obstante, a que posteriormente tomaron conocimiento que el derecho de quien les transfirió fue anulado, rescindido, cancelado o resuelto, es decir, si se actuó de forma diligente, acudiendo al registro y adquiriendo un derecho según la información ahí consignada, es posible considerar que mantendrá su derecho independientemente de lo que pueda ocurrir con posterioridad, salvo prueba en contrario. **NOVENO: SOBRE EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD 9.1.-** El artículo 2016 del Código Civil, el mismo que prescribe lo siguiente: "La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro". El artículo 2016 consagra el principio de prioridad registral (*prior tempore potior iure*). La prioridad registral viene determinada por el momento de la presentación del título a la oficina del registro, momento que fija el rango registral. Los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación del título²⁵. 9.2.- También se dice que el citado artículo (artículo 2016 del CC) regula el principio de prioridad registral, según el cual los derechos que otorgan los Registros Públicos están determinados por la fecha de su inscripción. Debe entenderse; sin embargo, que dicha prioridad rige solo cuando se trata de confrontar dos derechos con posibilidad de concurrencia registral, lo que ocurriría si nos encontramos ante derechos de igual naturaleza²⁶. Por otro lado, se dice que el artículo 2016 del Código Civil regula el principio registral de prioridad en el rango, el mismo que se define como la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la presencia de los derechos que otorga el registro, recogiendo, la regla de "primero en el tiempo es mejor en el derecho" (*prior tempore potior iure*)²⁷. 9.3.- Siendo así, es posible concluir que el artículo 2016 del Código Civil, recoge el denominado principio de prioridad en virtud del cual, el que inscribe primero su derecho tendrá preferencia en los derechos que otorga el registro; por lo tanto, frente a varios derechos que pudieran concurrir se debe acudir a una jerarquización entre ellos, esto, en función a la antigüedad de sus inscripciones. **DÉCIMO: SOBRE LA OPOSICIÓN DE DERECHOS REALES 10.1.-** El artículo 2022 del Código Civil señala lo siguiente: "Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común". 10.2.- La norma de derecho material contenida en el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil, recoge el principio de prioridad registral, por el cual, el acto registrable que primero ingrese en el Registro de Propiedad Inmueble se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango, a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no se hubiese presentado al registro o lo hubiese sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha posterior. Acorde con lo anterior, se advierte que el principio de prioridad registral tiene dos ámbitos: la prioridad excluyente y la prioridad preferente o de mejor rango; en el primer caso existen dos títulos o actos relativos al dominio que resultan incompatibles entre sí; mientras que en el segundo, se trata de derechos no incompatibles entre sí, que resultan inscribibles en el registro, pero con la característica que entre ellos existe una jerarquía o rango según el orden de ingreso al registro. Es decir, de lo expresado se colige que por el principio de prioridad de mejor

rango se prefiere el derecho de aquel que ingresó primero en el registro". **UNDECIMO: SOLUCIÓN DEL CASO EN CONCRETO 11.1.-** En primer orden y tomando en cuenta lo que ordenó esta Sala Suprema en la Casación N° 10802-2014-Lima Sur, es necesario remitirse al **Título Archivado N° 1912 que data del veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta y que obra a fojas novecientos treinta y cuatro del expediente principal.** Aquí se puede ver la solicitud del señor M. Fernando Reusche dirigida al registrador de la época, mediante la cual le solicitó la acumulación de tres secciones de terreno que aduce ser propietario y que como lo señala, estaban unidas entre sí, esto con la finalidad de constituir el denominado "Fundo San Fernando". Las referidas secciones de terreno se llamaban de la siguiente manera: a) "Jatosisa" inscrita a fojas dos mil quince, Asiento 1 del Tomo 81 del Bañeario, con un área de cuarenta y dos hectáreas (42 has), b) "Parca, Parco Alta y Chillaco" inscritos a fojas trescientos setenta y seis, asiento 1 del tomo 279 con un área de ciento treinta hectáreas (130 has); y c) "Cabeza de Carnero o Puhuyay" inscrito a fojas trescientos cincuenta, Asiento 2 del Tomo 238 con un área de trescientos siete hectáreas y seis mil ciento veintiséis metros cuadrados (307 has y 6126 m²). En conjunto hacen un área total de cuatrocientos setenta y nueve hectáreas con seis mil ciento veintiséis metros cuadrados (479 has con 6126 m²). **11.2.-** Ahora bien, está acreditado que el predio señalado anteriormente, sufrió una serie de modificaciones, independizaciones, entre otros, es por ello que resulta indispensable remitirnos a la Partida Registral N° 07005521 que corre a fojas ciento setenta y cinco del expediente principal, específicamente a fojas ciento setenta y seis, en donde se advierte una anotación marginal en la cual se señala expresamente lo siguiente: "El Estado (...) ha independizado (...) un área de 4.260 m². Lima, 1 de junio de 1954", por lo que si restamos al área total señalada en el párrafo precedente obtenemos una extensión ascendente a cuatrocientos setenta y nueve hectáreas con mil ochocientos sesenta y seis metros cuadrados (479 has con 1866 m²); sin embargo, esta área fue rectificada, habiéndose concluido que el área final era de cuatrocientos setenta y seis hectáreas con noventa y un metros cuadrados (476 has con 0091 m²) tal y como se observa a fojas ciento ochenta y ocho del expediente principal. **11.3.-** Siguiendo la secuencia de hechos, el veintitrés de junio de mil novecientos sesenta y seis, se independizó a favor de la Junta Nacional de la Vivienda, un área de diez hectáreas con cuatro mil quinientos metros cuadrados (**10 has con 4500 m²**), por lo que al ser restados de las cuatrocientos setenta y seis hectáreas con noventa y un metros cuadrados (**476 has con 0091 m²**), queda un área remanente a cuatrocientos sesenta y ocho hectáreas con cinco mil quinientos noventa y un metros cuadrados (**468 has con 5591 m²**). A fojas ciento setenta y seis se aprecia otra anotación marginal en la cual se dice que San Fernando Pachacamac Sociedad Anónima independizó a su favor un área de cuarenta y cinco hectáreas con cuatro mil quinientos cincuenta y cuatro metros cuadrados y treinta y cuatro decímetros cuadrados (**45 has con 4554 m² y 34 dm³**), que al ser restados del área señalada líneas arriba queda en un total de cuatrocientos veintitrés hectáreas con mil treinta y seis metros cuadrados y sesenta y seis decímetros cuadrados (**423 has 1036 m² y 66 dm³**). **11.4.-** Posteriormente, según lo que obra a fojas doscientos cinco del principal, la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural - DGRA, el diecinueve de junio de mil novecientos setenta y cuatro independizó a su favor tres lotes, el primero con un área de seis mil trescientos setenta y seis metros cuadrados (6376 m²), el segundo con un área de cuatro hectáreas con siete mil novecientos treinta y cinco metros cuadrados (4 has con 7935 m²) y el tercero un área de cuatro hectáreas con cinco mil ochocientos cincuenta metros cuadrados (4 has 5850 m²), haciendo un total de diez hectáreas con cientos sesenta un metros cuadrados (10 has 0161 m²), extensión que al ser deducidos del resultado señalado en la parte *in fine* del considerando precedente permite obtener una extensión de cuatrocientos trece hectáreas con ochocientos setenta y cinco metros cuadrados y sesenta y seis decímetros cuadrados (**13 has con 0875 m² y 66 dm³**). A continuación, la empresa San Fernando Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, el día once de diciembre de mil novecientos setenta y cinco, independizó a su favor ciento cinco hectáreas con mil quinientos metros cuadrados (105 has con 1500 m²) quedando según lo obrante a fojas doscientos seis del expediente principal, un área de trescientos siete hectáreas con nueve mil trescientos setenta y cinco metros cuadrados (**7 has con 9375 m²**). **11.5.-** A fojas doscientos ocho se observa que la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural - DGRA, adquirió el dominio del inmueble con un área de **trescientos cuarenta hectáreas con cinco mil quinientos metros cuadrados (340 has con 5500 m²)** en virtud de la expropiación de un área de ciento dos hectáreas con dos mil quinientos metros cuadrados (102 has con 2500 m²), así como de doscientos treinta y ocho hectáreas con tres mil metros cuadrados (238 has con 3000 m²) en abandono, ello conforme al auto de fecha seis de setiembre de mil novecientos setenta y siete, emitido por el Juzgado de Tierras de Lima. Asimismo, según la parte final de lo señalado a fojas doscientos ocho del expediente principal, el Fondo Nacional de Propiedad Social independizó a su favor un área de trescientos veintinueve hectáreas con cuatro mil quinientos metros cuadrados (329 has

con 4500 m²) quedando un restante de once hectáreas con cien metros cuadrados (11 has con 100 m²). Finalmente, se advierte a fojas doscientos diez del expediente principal, una anotación marginal de independización a favor del Estado de un terreno con un área de once hectáreas con cinco mil seiscientos metros cuadrados (11 has con 5600 m²) en la Partida Electrónica N° 11295329, cuyo título fue presentado el treinta de enero de dos mil uno. **11.6.-** De todo lo expuesto, esta Sala Suprema puede advertir que si bien es cierto al inicio se pensaba que el área del Fundo San Fernando ascendía a cuatrocientos setenta y nueve hectáreas con seis mil ciento veintiséis metros cuadrados (479 has con 6126 m²) también lo es que con el paso del tiempo el fundo atravesó por una serie de independizaciones y pérdidas de extensión (que incluye una primera afectación de la reforma agraria), habiendo llegado a tener un área de trescientos siete hectáreas con nueve mil trescientos setenta y cinco metros cuadrados (307 has con 9375 m²); sin embargo, como se ha destacado en el considerando anterior, con una segunda afectación de la reforma agraria se procedió a expropiar trescientos cuarenta hectáreas con cinco mil quinientos metros cuadrados (340 has con 5500 m²), es decir se habría expropiado una extensión mayor a la que se creía que tenía el fundo, lo cual, para este Colegiado quiere decir que el Fundo San Fernando tenía en realidad un área mayor a la que se estableció desde un principio, esto se puede corroborar con las copias certificadas de los planos y memoria descriptiva que corren de fojas mil cuatrocientos treinta y tres a mil cuatrocientos treinta y seis en los cuales se dijo que el área encerrada del Fundo San Fernando es de setecientos noventa y siete hectáreas con quinientos ochenta y dos metros cuadrados y ciento noventa y cinco decímetros cuadrados (797 has y 0582 m² y 195 dm³), haciendo la precisión de que dichos documentos poseen valor probatorio al no haber sido objeto de ningún cuestionamiento, y más aun, si fueron obtenidos en el proceso judicial recaído en el Expediente N° 22397-2003 tramitado ante el Sexto Juzgado Civil de Lima. **11.7.-** Siguiendo con el análisis de la controversia suscitada en autos, debemos acudir al **Título Archivado N° 62328 que data del treinta de marzo de dos mil uno**, en el cual se observa que la Resolución N° 073-2001/SBN del dieciséis de marzo de dos mil uno, emitida por la, en ese entonces, Superintendencia de Bienes Nacionales - SBN, que resolvió lo siguiente: "**Artículo 1.- Formalizar la inversión a favor del Estado del terreno enlazado de 23.5695 has.** ubicado en la ladera del cerro Papa y Piña, Distrito de Pachacamac, Provincia, y Departamento de Lima, conforme al plano y memoria descriptiva que forman parte de la presente Resolución. **Artículo 2.-** La Oficina Registral de Lima y Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos por el mérito de la presente Resolución, **procederá a realizar los siguientes actos registrales:** a) **Inscribir el terreno de 11.56 Has que forma parte del área mencionada en el artículo precedente, al dominio del Estado, cancelando el que se encuentra inscrito a fojas doscientos seis, del Tomo 2161 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.** b) **Inscribir las Áreas de Libre Disponibilidad N° 1, con 3.2025 Has, N° 2 con 2.5070 Has, y N° 3 con 6.3000 Has, que forman parte del área descrita en el artículo precedente, al dominio del Estado;** y c) **Acumular las áreas especificadas en los incisos precedentes a favor del Estado de acuerdo al Plano y Memoria Descriptiva que forman parte de la presente Resolución**" (subrayado agregado). En dicha resolución se dejó en claro que las 11.56 hectáreas se encuentran dentro del saldo de área registrada a fojas doscientos seis, Tomo 2161 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura, en tanto que la extensión de doce punto noventa y cinco hectáreas (12.0095 has), dividida en tres sub-lotes de tres punto dos mil veinticinco hectáreas (3.2025 has), dos punto cinco mil setenta hectáreas (2.5070 has) y seis punto tres mil hectáreas (6.3000 has), no se encuentra inscrita. **11.8.-** De fojas ochocientos dieciocho a ochocientos veintiséis del expediente principal, se aprecian el Informe Técnico N° 981-98-ORLC-GPI-SCAT, el Informe Técnico N° 4814-98-ORLC-GPI-SCAT, el Certificado Catastral, el Informe Técnico N° 2857-2000-ORLC-GPI-SCAT, la Memoria Descriptiva del Plano Perimétrico (Área II), el Informe Técnico N° 2914-2001-ORLC-GPI-SCAT y el Informe Técnico N° 2086-2001-ORLC-GPI-SCAT, los mismos que han coincidido en que las veintitrés hectáreas con cinco mil seiscientos noventa y cinco metros cuadrados (23 has con 5695 m²) se encuentran divididas en dos partes, una de once hectáreas con cinco mil seiscientos metros cuadrados (11 has con 5600 m²) y otra de doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados (12 has con 0095 m²), siendo que el primero se encuentra inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural y el segundo no posea inscripción alguna ni se superponía con ningún predio, es decir, era un área de libre inscripción. **11.9.-** Ahora bien, de una revisión efectuada a la sentencia de vista, se advierte que sobre las once hectáreas con cinco mil seiscientos metros cuadrados (11 has con 5600 m²) la Sala Superior que conoció el proceso, declaró improcedente la demanda, por lo que la parte demandante al no haber interpuesto recurso de casación contra dicho extremo, se entiende que lo ha consentido y ha quedado firme. Siendo así, es viable considerar que la controversia suscitada en casación versa únicamente sobre la titularidad de las doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados (12 has

El Peruano

Miércoles 2 de enero de 2019

CASACIÓN

121139

con 0095 m²) restantes, área que como ya se ha dicho anteriormente, se encuentra conformada por tres sub-lotes de tres hectáreas con dos mil veinticinco metros cuadrados (3 has con 2025 m²), dos hectáreas con cinco mil setenta metros cuadrados (2 has con 5070 m²) y seis hectáreas con tres mil metros cuadrados (6 has con 3000 m²), las mismas que fueron inmatriculadas en la Partida N° 11295318, Partida N° 11295322 y Partida N° 11295325, respectivamente, para posteriormente ser acumuladas en una sola, esto es, en la Partida N° 11295336 tal y como lo dispuso la Resolución N° 073-2001/SBN del dieciséis de marzo de dos mil uno, citada en el considerando 11.7 de la presente sentencia.

11.10.- Del Título Archivado N° 1912 de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta, se ha podido advertir en el considerando 11.1 la solicitud presentada por el señor M. Fernando Reusche con la cual se requería la acumulación de tres secciones de tierras, que al unirse se llamaría "Fundo San Fernando", el cual llevó a tener como límites a los siguientes: **"Por el norte, con el canal de San Fernando, que separa el mamelón de Tomina del cerro Candela; por el este, con el mismo canal de San Fernando, entre el cerro Candela y el cerro Bartolo, que separa los terrenos de San Fernando de los lotes N° 35-25-13 y 4 de la irrigación de Jatosisa, siguiendo por las cumbres del citado cerro Bartolo, hasta llegar a un punto situado a 150 metros al norte de la casa hacienda de San Fernando, desde este punto sigue una línea recta que separa el Fundo San Fernando de la "Concesión de Manzana", hasta otro punto situado en el cerro Olleros, para seguir después las cumbres del citado cerro Olleros y cerros de Pucará hasta el cerro Papa; por el sur, con el cerro Papa hasta la cruz del portachuelo de Purlhuay; por el oeste, con la cruz del Portachuelo de Purlhuay, el cerro de los naturales de la Rinconada de Purlhuay, siguiendo una serie de montículos que lo separa de los terrenos de la Rinconada de Purlhuay, siguiendo todas las sinuosidades hasta el cerro Culebra; la acequia del Pueblo de Pachacamac, que lo separa del pueblo mismo, de los terrenos de los naturales y del fundo Casa Blanca; los tapiales de este fundo y los del fundo Tomina, hasta llegar al mamelón de Tomina" (subrayado y resaltado agregado)**, es decir, las cuatrocientos setenta y nueve hectáreas con seis mil ciento veintiséis (479 has con 6126 m²) que logró inscribir el señor M. Fernando Reusche y que posteriormente fueron corregidas a cuatrocientos setenta y seis hectáreas con noventa y un metros cuadrados (476 has con 0091m²) llegaban por el este hasta las cumbres del "Cerro Olleros" y el "Cerro Papa" y por el sur hasta el "Cerro Papa".

11.11.- De fojas mil cuatrocientos treinta y tres a mil cuatrocientos treinta y seis obran los planos de linderos y medidas perimétricas del Fundo San Fernando de Pachacamac y su respectiva memoria descriptiva, en esta última, se observa que el referido fundo posee los siguientes linderos y medidas perimétricas: **"Por el Norte:** con el canal de San Fernando que separa el mamelón de Tomina del Cerro Candela (...). **Por el Este:** con el mismo canal de San Fernando, entre el cerro Candela y el cerro Bartolo, que separa los terrenos de San Fernando de los lotes N° 35, 25, 13 y 4 de la irrigación "Jatosisa" (...) desde este punto sigue una línea recta que separa el fundo San Fernando de la "Concesión de Manzana", hasta otro punto situado en el cerro Olleros (...) para seguir después las cumbres del citado cerro Olleros y cerros de Pucará hasta el cerro Papa, siguiendo la morfología de los cerros y las vertientes de aguas (...). **Por el Sur:** con el cerro Papa hasta la cruz del portachuelo de Purlhuay, siguiendo la pendiente natural del cerro ya la vertiente de aguas (...). **Por el Oeste:** con la cruz del portachuelo de Purlhuay, el cerro de los naturales de Rinconada de Purlhuay, siguiendo una serie de montículos que lo separa de los terrenos de la Rinconada de Purlhuay, siguiendo todas las sinuosidades hasta el cerro Culebra; la acequia del pueblo de Pachacamac, que lo separa del pueblo mismo, de los terrenos de los naturales y del fundo Casa Blanca; los tapiales de este fundo y los del fundo Tomina hasta llegar al mamelón de Tomina (...). **Perímetro.-** El perímetro de encerrado dentro de los linderos antes descritos es de 15,664.784 m. **Área.-** El área encerrada dentro del perímetro antes descrito es de 797 hectáreas más 582.195 m²" (subrayado agregado), es decir, como también ya se había señalado en el considerando 11.6, el Fundo San Fernando en realidad tuvo una extensión de setecientos noventa y siete hectáreas con quinientos ochenta y dos metros cuadrados y ciento noventa y cinco decímetros cuadrados (797 has con 0582 m² y 195 dm²) y no cuatrocientos setenta y nueve hectáreas con seis mil ciento veintiséis (479 has con 6126 m²) como se consideraba al inicio.

11.12.- En ese contexto, tras el análisis de los documentos citados en los considerandos 11.10 y 11.11, es posible concluir, que tanto las doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados (12 has con 0095 m²) como los setecientos noventa y siete hectáreas con quinientos ochenta y dos metros cuadrados y ciento noventa y cinco decímetros cuadrados (797 has con 0582 m² y 195 dm²) tienen algunos puntos limítrofes semejantes, incluso en ambos casos se hace acotación al "Cerro Olleros", "Cerro Pucará" y "Cerro Papa"; por lo tanto, no cabe duda de que la primera área referida se encuentra dentro de la segunda área, esto es, viene a ser una extensión de terreno que forma parte de una extensión mucho mayor; en consecuencia, no se trataba de un área de libre disponibilidad o sin inscripción, sino de un área que viene a ser parte del Fundo San Fernando, específicamente del área que

quedó después de las diversas afectaciones de la reforma agraria e independizaciones que se fueron dando con el transcurso del tiempo tal y como se ha ido detallado en los considerandos precedentes.

11.13.- En mérito a todo lo expuesto, se puede afirmar que las doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados (12 has con 0095 m²) en controversia, se encuentran inscritas a favor de la parte demandante (tomando en cuenta el contrato de cesión de derechos y acciones celebrado a su favor por parte de San Fernando Pachacamac Reusche Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada el día nueve de diciembre de dos mil nueve) en la Partida Electrónica N° 07005521 según se advierte en el Título Archivado N° 1912 de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta y a favor de la parte demandada en la Partida N° 11295336 (y sus independizaciones) que acumuló la Partida N° 11295318, Partida N° 11295322 y la Partida N° 11295325, las cuales surgieron producto de las inmatriculaciones dispuestas por la Resolución N° 073-2001/SBN del dieciséis de marzo de dos mil uno, como se observa en el Título Archivado N° 63328 de fecha treinta de marzo de dos mil uno, es decir, existe una duplicidad de partidas sobre el mismo bien, por ende tanto la familia Reusche Lummis y su representante (codemandantes) como la Asociación Para Vocaciones y Vida Apostólica producto de la compraventa efectuada con la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (codemandados) cuentan un título debidamente inscrito en los Registros Públicos por lo tanto, este Supremo Tribunal deberá dilucidar cuál de ellos debe prevalecer en atención a los derechos y principios que se encuentra regulados en nuestro ordenamiento jurídico, para lo cual, como resulta lógico, se deben emplear pautas de oponibilidad y preferencia.

11.14.- Dada la problemática presentada en el caso de autos, es impensable remitirnos al artículo 1135 del Código Procesal Civil, el mismo que lo hemos detallado en el considerando 6.4, viene a ser la norma que brinda el orden de relación para solucionar una controversia sobre mejor derecho de propiedad, habiéndose dicho que el primer orden lo tiene el acreedor que actuó de buena fe y que logró inscribir primero su título en el registro, por lo tanto, cuando dos derechos reales inscritos se enfrentan entre sí, resulta aplicable los principios de prioridad y de oponibilidad registral positivizados en los artículos 2016 y 2022 del Código Civil, los mismos que consideran que la prioridad en el tiempo de la inscripción deviene en concluyente para brindar preferencia de los derechos que otorga el Registro Público, asimismo, que para oponer un derecho real sobre bienes inmuebles a quien también tiene un derecho real sobre el mismo, es preciso que el derecho que se oponga esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se le va a oponer, esto sin omitir los principios de publicidad y buena fe pública registral legislados en los artículos 2012 y 2014 del Código Sustantivo antes acotado, los que nos permiten presumir como cierto el contenido de las inscripciones y que producen todos sus efectos mientras no sea declarada judicialmente su invalidez, dejando a salvo el derecho adquirido a título oneroso por el tercero de buena fe, de quienes en el registro aparecen con las facultades para otorgarlo.

11.15.- En el caso de autos, los derechos de propiedad de la parte demandante y de la parte demandada se encuentran inscritos simultáneamente, por lo que en aplicación de los principios de prioridad y de oponibilidad registral (artículos 2016 y 2022 del Código Civil) se puede concluir que el derecho que prevalece es el de la parte demandante, esto es, el de la familia Reusche Lummis y su representante, pues este data del veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta conforme al Título Archivado N° 1912 de la Partida Electrónica N° 07005521 mientras que el derecho de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales data del treinta de marzo de dos mil uno conforme al Título Archivado N° 63328 que dio origen a la Partida N° 11295318, Partida N° 11295322 y la Partida N° 11295325 acumuladas en la Partida N° 11295336; siendo que a raíz de esto último, el trece de noviembre de dos mil tres la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, vendió las doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados (12 has con 0095 m²) hoy en litigio, a la codemandada Asociación Para Vocaciones y Vida Apostólica, derecho que la Asociación citada logró inscribir el doce de julio de dos mil cuatro, información extraída del asiento C0002 de la Partida N° 11295336 corriente a fojas cuarenta del expediente principal. A manera de complemento, es factible considerar que el derecho de los codemandantes desde su inicio (veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta) fue de buena fe, lo que queda corroborado al no haber sido puesto en tela de juicio por ninguno de los codemandados y al no haberse indicado durante todo el proceso otros derechos inscritos con fecha anterior, los que hubiesen dado la posibilidad de conocer alguna anomalía en el registro.

11.16.- En consecuencia, la Sala Superior no interpretó erróneamente el artículo 1135 del Código Civil, antes bien, lo que hizo fue otorgar el mejor derecho de propiedad a los accionantes en aras de salvaguardar su derecho de propiedad adquirido de buena fe y así brindarles la posibilidad de disfrutar de cada una de las atribuciones que esto implica; por ende, tampoco existió una interpretación errada del artículo 70 de la Constitución Política del Perú ni de los artículos 923, 2016 y 2022 del Código Civil. Siendo así, estos extremos del recurso de casación merecen ser desestimados.

11.17.- En lo que respecta a los principios de publicidad y buena fe pública registral (artículos 2012 y 2014

del Código Civil), tenemos que la Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica el día trece de noviembre de dos mil tres, le compró a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, entre otras, las doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados (12 has con 0095 m²) conformadas por tres sub-lotes de tres hectáreas con dos mil veinticinco metros cuadrados (3 has con 2025 m²), dos hectáreas con cinco mil setenta metros cuadrados (2 has con 5070 m²) y seis hectáreas con tres mil metros cuadrados (6 has con 3000 m²) las cuales, como se dijo anteriormente, fueron inscritas a nombre de la Asociación el doce de julio de dos mil cuatro; no obstante, para esta Sala Suprema dicha compraventa no se encuentra revestida de buena fe, pues si bien la exigencia de revisar los títulos archivados se instauró de manera expresa y obligatoria a raíz de la modificatoria del artículo 2014 del Código Civil por mandato de la Ley N° 30313 publicada el veintiséis de marzo de dos mil quince, nada impedía que la aludida Asociación se encontraba en la obligación de verificar los títulos archivados en pro de seguridad jurídica, más aún si en el caso de autos la Asociación codemandada ya había tomado conocimiento de ciertas irregularidades en la propiedad de su transferente, esto es, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, ya que como lo ha manifestado en su propia contestación de demanda corriente de fojas cuatrocientos noventa y ocho a quinientos veinticuatro del expediente principal, conocía de la Resolución N° 073-2001/SBN del dieciséis de marzo de dos mil uno y por lo tanto de sus antecedentes. A ello, debemos agregar que por publicidad registral es asequible creer que conocía el Título Archivado N° 1912 que proviene desde el veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta y que forma parte de la Partida N° 07005521. Adicionalmente, no podemos obviar que a fojas veintidós del expediente principal corre el Asiento B00001 de la misma Partida N° 07005521, en el cual se especifica que con Resolución de Gerencia N° 362-2004-SUNARP-Z.R.N° IX/GR del dieciséis de abril de dos mil cuatro (debidamente anotada en el registro) se dispuso el inicio del procedimiento de cierre parcial de partidas por superposición con inscripciones incompatibles, entre ellas con la Partida N° 7005521 (Fojas doscientos cinco, Tomo 81 B), en otras palabras, existía una duplicidad de partidas en los Registros Públicos. **11.18.-** Por lo tanto, valorando que el principio de publicidad implica una presunción que no admite prueba en contrario, es posible inferir que la Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica al momento en que ingresa el título para la inscripción de la compra de doce hectáreas con noventa y cinco metros cuadrados (12 has con 0095 m²) efectuada a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, esto es, el quince de junio de dos mil cuatro, según el asiento C00002 de la Partida N° 11295336 comente a fojas cuarenta del expediente principal, ya conocía de la concurrencia de partidas registrales sobre un mismo bien inmueble; no obstante, igual continuó con el proceso de inscripción del área hoy materia de litis. Siendo así, bien hizo el *Ad quem* en dejar el descubrimiento el accionar malintencionado de la Asociación codemandada, por lo que no interpretó erróneamente los artículos 2012 y 2014 del Código Civil. Siendo así, estos extremos del recurso de casación también merecen ser **desestimados. IV. DECISIÓN:** Por tales consideraciones, **NUUESTRO VOTO** es porque se declare: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN**, de fecha veintisiete de abril del dos mil diecisiete, obrante a fojas mil setecientos setenta y seis; en consecuencia, **NO SE CASE** la sentencia de vista de fecha treinta y uno de marzo del dos mil diecisiete, obrante a fojas mil setecientos treinta y tres; en los seguidos por Carlos Alberto Reusche Lummis y otros contra la Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica – AVVA y otros, sobre Mejor Derecho de Propiedad; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", conforme a ley; y se devuelvan. Interviene como **Juez Supremo Ponente: Toledo Toribio, S. S. WALDE JAUREGUI, TOLEDO TORIBIO, SÁNCHEZ MELGAREJO**

¹ González Barrón, Guntur (2013). Tratado de Derechos Reales, Tomo II. Jurista Editores, p. 1412.

² Fojas 1129.

³ Fojas 208.

⁴ Fojas 209.

⁵ Fojas 40.

⁶ Fojas 06.

⁷ Fojas 934.

⁸ Conformado por: a) "Jatobasa" inscrita a fojas dos mil quince del Asiento 1 del Tomo 81 del Baneano, con un área de 42 hectáreas; b) "Parca, Parco Alta y Chilaico" inscrito a fojas trescientos setenta y seis, Asiento 1 del Tomo 279 con un área de 130 hectáreas; y, c) "Cabeza de Camero o Purhuay" inscrito a fojas trescientos cincuenta, Asiento 2 del Tomo 238 con un área de 307 hectáreas y 6126 metros cuadrados.

⁹ Fojas 175.

¹⁰ Fojas 205.

¹¹ El primero con 5376 metros cuadrados; el segundo con 4 hectáreas con 7035 metros cuadrados, y el tercero con 4 hectáreas 5860 metros cuadrados.

¹² Fojas 206.

¹³ Fojas 1433.

¹⁴ Fojas 1118 y siguientes.

¹⁵ Fojas 206.

¹⁶ Se independizó un área de 11 hectáreas con 5600 metros cuadrados.

¹⁷ Fojas 809.

¹⁸ Fojas 812.

¹⁹ Fojas 1611.

²⁰ Fojas 04.

²¹ Se independizó un área de 11 hectáreas con 5600 metros cuadrados.

²² Obrante a fojas ochocientos nueve.

²³ Obrante a fojas ochocientos doce.

²⁴ Obrante a fojas mil seiscientos once.

²⁵ Obrante a fojas cuatro.

²⁶ TORRES VÁSQUEZ, Anibal. "Código Civil". Comentarios, jurisprudencia, concordancias, antecedentes, sumillas, legislación complementaria e índice analítico. Editorial IDEMSA y Editorial TEMIS. Sexta Edición. Lima - 2012. p. 557.

²⁷ Casación N° 3818-2012-Lima Norte publicada en "El Peruano" el dos de enero de dos mil cuatro.

²⁸ idem, pp 680-681.

²⁹ Casación N° 3467-2012-Lima publicada en "El Peruano" el 30/06/2016 - Fundamento Décimo octavo.

³⁰ idem, p. 999.

³¹ Casación N° 364-2015-Lima publicada en "El Peruano" el 01/08/2016 - Fds. octavo y décimo.

³² idem, p. 1001.

³³ Casación N° 759-2014-Lima publicada en "El Peruano" el treinta de marzo de dos mil dieciséis - Fundamento octavo.

³⁴ idem, p. 1002.

³⁵ Casación N° 3890-2006-Lima publicada en "El Peruano" el treinta de setiembre de dos mil ocho.

³⁶ Casación N° 976-2007-Lima publicada en "El Peruano" el primero de abril de dos mil ocho.

³⁷ Casación N° 1694-99-Lambayeque publicada en "El Peruano" el 31/05/2002.

C-1724476-15

CAS. N° 25846-2017 AYACUCHO

Lima, catorce de marzo de dos mil dieciocho. **I. VISTA;** con los acompañados: Es materia de calificación el recurso de casación interpuesto por **Albino Adrián García Díaz** con fecha treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil veintitrés, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número setenta y nueve de fecha siete de noviembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas novecientos noventa y dos, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, que **confirmó** la sentencia apelada contenida en la resolución número setenta y uno de fecha treinta de diciembre de dos mil quince, obrante a fojas ochocientos noventa y siete, que declaró **infundada** la demanda. **II. CONSIDERANDO PRIMERO. Sobre el recurso de casación.** Es necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico, en función nomofiláctica por control de derecho, solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, teniendo entre sus fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema. En ese sentido, su fundamentación por parte del recurrente debe ser clara, precisa y concreta, indicando ordenadamente cuáles son las denuncias que configuran la infracción normativa que incide directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada y/o señalando las precisiones respecto al apartamiento inmotivado del precedente judicial. **SEGUNDO. Requisitos de admisibilidad del recurso de casación.** Confrontados los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley 29364, el medio impugnatorio materia de calificación cumple con ellos, a saber: **i)** se recurre una sentencia expedida por una Sala Superior que pone fin al proceso; **ii)** se interpuso ante el órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada; **iii)** fue interpuesto dentro del plazo de diez días de notificada la parte recurrente con la resolución impugnada; y, **iv)** se adjuntó tasa por concepto de recurso de casación, conforme se aprecia a fojas mil veinte. **TERCERO. Requisitos de procedencia del recurso de casación 3.1.** La norma contenida en el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley 29364, establece como causales del recurso de casación: **1)** la infracción normativa que incide directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada; y, **2)** el apartamiento inmotivado del precedente judicial. Asimismo, el modificado artículo 388 del precitado Código, establece que son requisitos de procedencia: **1)** que el recurrente no hubiera consentido previamente la resolución adversa de primera instancia, cuando ésta fuera confirmada por la resolución objeto del recurso; **2)** describir con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial; **3)** demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada; y **4)** indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio, se precisará si es total o parcial, y si es este último, se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en qué debe consistir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviera ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado. **3.2.** En dicho contexto, se observa que la parte recurrente cumple con la exigencia del modificado artículo 388 numeral 1

El Peruano
Lunes 4 de marzo de 2019

CASACIÓN

123079

DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Zarka Yovanna Verano Quiroga con Gabriel Israel Olivera y otros, sobre interdicción civil; y, los devolvieron. Interviene como ponente el Juez Supremo señor **Salazar Lizárraga, SS. TÁVARA CORDOVA, HURTADO REYES, HUAMANI LLAMAS, SALAZAR LIZARRAGA, CALDERÓN PUERTAS C-1744530-101**

CAS. N° 1130-2018 LIMA

Reivindicación, Indemnización por Daños y Perjuicios. Lima, cuatro de junio de dos mil dieciocho. - **VISTOS**, con el acompañado; y, **CONSIDERANDO: Primero**.- Se procede a la calificación del recurso de casación presentado por la demandada **Ysabel Borromeo Retiz de Mendoza**, contra la Sentencia de Vista expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por resolución número treinta de fecha 03 de noviembre de 2017 (fojas 369), que: **confirma** la sentencia apelada, comprendida en la resolución de fecha 03 de noviembre de 2016 (fojas 276), que declara **fundada en parte** la demanda, y dispone que los demandados restituyan el inmueble a la parte actora y se pague la suma ascendente a cinco mil soles por concepto de daños y perjuicios. Por lo que, corresponde examinar si el recurso extraordinario cumple con los requisitos que exigen los artículos 386, 387 y 388 del Código Procesal Civil (modificados por la Ley N° 29364). **Segundo**.- Previamente a revisar el cumplimiento de los requisitos necesarios del recurso extraordinario de casación, corresponde anotar que el mismo por su carácter formal y técnico tiene que estar estructurado con estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedibilidad¹. Por lo que, debe puntualizar en cuál de las causales se sustenta, si es: *i)* en la **infracción normativa**; o, *ii)* en el **apartamento inmotivado del precedente judicial**; asimismo, efectuar una fundamentación precisa, clara y pertinente respecto de cada una de las causales, demostrando la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. Que, esta exigencia es para lograr los fines de la casación: nomofilático, uniformizador y dikelógico. Siendo obligación de la justiciable recurrente saber adecuar los agravios que denuncia a las causales que para la referida finalidad taxativa se encuentran determinadas en la norma procesal civil, toda vez que el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el recurso extraordinario, integrar o remediar las carencias del mismo o suplir la falta de causal, como tampoco puede subsanar de oficio los defectos en que incurre la casacionista en la formulación del mencionado recurso. Cabe precisar que, esto último es diferente al supuesto previsto en la norma que dispone la procedencia excepcional² del recurso de casación, ya que esta es una facultad de la Sala Civil de la Corte Suprema que aplica cuando considera que al resolver el recurso cumplirá con los fines de la casación³, para cuyo efecto debe motivar las razones de dicha procedencia excepcional, supuesto que no se da en el presente caso. **Tercero**.- En tal sentido, se verifica que el recurso de casación, conforme al artículo 387 del Código Procesal Civil, cumple con los requisitos para su admisibilidad, toda vez que se ha interpuesto: *i)* Contra la Sentencia de Vista (fojas 369), expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que como órgano jurisdiccional de segunda instancia, pone fin al proceso; *ii)* Ante el mismo órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada; *iii)* Dentro del plazo de diez días contados desde el día siguiente a la notificación de la Sentencia de Vista, conforme es de verse del cargo de la cédula de notificación cursada el 19 de enero de 2018 (fojas 381); y, el recurso de casación lo interpuso el 01 de febrero de 2018, como se verifica del Cargo de Ingreso de Escrito del Centro de Distribución General - CDG y sello de recepción inserto en la parte superior del escrito (fojas 382), es decir, a los diez días de notificada; y, *iv)* Adjunta el recibo del pago de arancel judicial respectivo (fojas 383-vuelta). **Cuarto**.- Al evaluar los requisitos de procedencia dispuestos en los cuatro numerales del artículo 388 del Código Procesal Civil, se verifica que la casacionista cumple con el primer requisito previsto en el numeral 1) toda vez que la resolución de primera instancia, le fue desfavorable por lo que interpuso recurso de apelación (fojas 304). **Quinto**.- La recurrente en su recurso denuncia la siguiente causal: **Infracción normativa material de los artículos 923 del Código Civil y 70 de la Constitución Política del Estado**. Señala que, se afecta su derecho al no tener en cuenta que el documento privado, que reconoce como propietaria del bien inmueble ubicado en el Jirón General José Manuel Medina número 252 de la Urbanización San Miguelito del Distrito de San Miguel – Lima, no ha sido materia de tacha y menos de impugnación por parte de los accionantes, por cuanto dicho instrumento debió causar certeza plena al colegiado a efectos de declarar infundada la demanda. **Sexto**.- La casacionista para sustentar su recurso invoca las infracciones normativas materiales; sin embargo, incumple con lo establecido en el artículo 388 numeral 2) del Código Procesal Civil por lo siguiente: **Primero**.- No describe con claridad y precisión, en qué consistiría la vulneración a la infracción invocada, ya que del análisis de su escrito, se observa que las afirmaciones sobre las cuales sustenta su denuncia casatoria es imprecisa, en virtud a que no indica de forma comprensible y explícita en qué radicaría el error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio, en el que habrían incurrido los juzgadores para determinar la nulidad

de lo actuado. **Segundo**.- Si bien esta causal exige, que la infracción normativa -*anomalía, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio, en la lógica jurídica o en la ratio decidendi, en los que incurriría el juzgador*- incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, conforme requiere el numeral 3) del acotado precepto legal, la parte impugnante incumple también con ello ya que sólo se limita a una mera mención de artículos del ordenamiento jurídico sin demostrar, ni sustentar de forma puntual, precisa, concreta, en qué consistiría la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, debido a que sus argumentos son difusos. **Séptimo**.- Pese a las deficiencias advertidas en el recurso de casación – como el no describir con claridad y precisión la infracción normativa, ni demostrar la incidencia directa sobre la decisión impugnada- es que en aplicación del principio de motivación de las resoluciones judiciales, debemos **fundamentar porqué** la denuncia casatoria resulta improcedente. **Octavo**.- De la revisión de autos, se observa que la decisión -judicial- contenida en la resolución de segunda instancia, cumple con garantizar el debido proceso, así como la tutela jurisdiccional efectiva ya que contiene una motivación adecuada, coherente, precisa y suficiente, toda vez que los jueces utilizaron su apreciación y juicio para expedir una resolución que se sustenta en la evaluación, valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados al proceso, señalando en forma precisa las normas aplicables para determinar la decisión recaída sobre el peticitorio, es decir ofrece una justificación fáctica y jurídica que ha resuelto la controversia y permitió que el derecho actúe en defensa de la justicia, por ello en la resolución de revisión no se verifica la concurrencia de vicios que afecten el debido proceso. **Noveno**.- Resolviendo la denuncia descrita en el quinto considerando de la presente resolución debe anotarse que la misma no puede prosperar habida cuenta que incumple con los requisitos para su propósito. La Sala Superior, haciendo una correcta interpretación de la norma aplicó debidamente los alcances regulados por el artículo 923 del Código Civil, concluyendo que la demanda debe ampararse al haberse acreditado los elementos constitutivos que regula la figura de reivindicación. Pues, el título sobre el cual la demandada, sustenta su derecho de propiedad respecto del inmueble sub *litis*, es un documento privado que carece de fecha cierta, que no se llegó a formalizar, menos se llegó a inscribir a los Registros Públicos; el mismo que también resulta insuficiente para oponerse al título de propiedad que ampara el derecho de propiedad de los actores, que es de carácter preferente, dado que el título del demandante se encuentra inscrito en los Registros Públicos, gozando de oponibilidad y preferencia conforme a los artículos 2016 y 2022 del Código Civil. Por lo que, mal hace en sostener bajo una revaloración probatoria que se afectó su derecho a la propiedad, por lo que el recurso de casación así planteado debe desestimarse. Por estos fundamentos, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación presentado por la demandada Ysabel Borromeo Retiz de Mendoza, contra la Sentencia de Vista de fecha 03 de noviembre de 2017 (fojas 369); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Faustliniana Acuña de Colcas y Andrés Colcas Rubinas con Ysabel Borromeo Retiz de Mendoza, Víctor Díaz Campos, Lourdes Isabel Prado Borromeo y Sandra Olimpia Prado Borromeo, sobre reivindicación e indemnización por daños y perjuicios; y, los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema Señora **Huamani Llamas - SS. TÁVARA CORDOVA, HURTADO REYES, HUAMANI LLAMAS, SALAZAR LIZARRAGA, CALDERÓN PUERTAS**

¹ El Juez declara la inadmisibilidad de un acto procesal cuando adolece de un defecto subsanable. Declara su improcedencia si el defecto es insubsanable.

² **Artículo 392-A.- Procedencia excepcional** (Código Procesal Civil).- Aun si la resolución impugnada (entiéndase el recurso) no cumpliera con algún requisito previsto en el artículo 388, la Corte puede concederlo excepcionalmente si considera que al resolverlo cumplirá con alguno de los fines previstos en el artículo 384. Atendiendo al carácter extraordinario de la concesión del recurso, la Corte motivará las razones de la procedencia. Artículo incorporado por el artículo 2 de la Ley N° 29364, publicada el 28 de mayo de 2009.

³ El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia racional por la Corte Suprema de Justicia.

C-1744530-102

CAS. N° 1153-2018 LIMA NORTE

Nulidad de Contrato de Compra Venta, Otorgamiento de Escritura Pública, Reivindicación, Lima, ocho de junio de dos mil dieciocho. - **VISTOS**, con el acompañado; y, **CONSIDERANDO: Primero**.- Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por la demandante **Lidia Cleri Rojas Vidal** (fojas 1412), contra la sentencia de vista del 24 de julio de 2017 (fojas 1395), que confirma la sentencia apelada de fecha 07 de abril de 2011, (fojas 962), que declara infundada la demanda. Por lo que, corresponde examinar si el referido recurso cumple con los requisitos establecidos por los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, conforme a la modificación establecida por la Ley número 29364. **Segundo**.- Antes de revisar el cumplimiento de los requisitos necesarios para la casación, se debe tener presente que este recurso es eminentemente formal, técnico y excepcional,

c) El principio de corrección funcional: Este principio exige al juez constitucional que, al realizar su labor de interpretación, no desvirtúe las funciones y competencias que el Constituyente ha asignado a cada uno de los órganos constitucionales, de modo tal que el equilibrio inherente al Estado Constitucional, como presupuesto del respeto de los derechos fundamentales, se encuentre plenamente garantizado.

d) El principio de función integradora: El "producto" de la interpretación sólo podrá ser considerado como válido en la medida que contribuya a integrar, pacificar y ordenar las relaciones de los poderes públicos entre sí y las de éstos con la sociedad.

e) El principio de fuerza normativa de la Constitución: La interpretación constitucional debe encontrarse orientada a relevar y respetar la naturaleza de la Constitución como norma jurídica, vinculante in toto y no sólo parcialmente. Esta vinculación alcanza a todo poder público (incluyendo, desde luego, a este Tribunal) y a la sociedad en su conjunto.

C-1715545-7

CAS. N° 5421-2015 AREQUIPA

SUMILLA: En el caso de autos, los derechos de propiedad de la parte demandante y de la parte demandada se encuentran inscritos, por lo que en aplicación de los principios de prioridad y de oponibilidad registral, se puede concluir que el derecho que prevalece es el de la parte demandante, pues éste fue inscrito el tres de setiembre de mil novecientos noventa, mientras que el derecho de la parte demandada fue inscrito el veintisiete de febrero de mil novecientos noventa y ocho. Lima, dieciocho de abril de dos mil diecisiete. - LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA VISTOS, con los acompañados: La causa número cinco mil cuatrocientos veintuno – dos mil quinientos; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Toledo Toribio - Presidente, Anas Lazarte, Yaya Zumaeta, Cartolin Pastor y Bustamante Zegarra; produce la votación con arreglo a ley. se ha emitido la siguiente sentencia: I.- **RECURSO DE CASACIÓN:** Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por **Santiago Fernando Delgado Delgado y Roxana Yolanda Reynoso Paredes** de fecha veintiséis de marzo de dos mil quinientos, obrante a fojas mil trescientos veinte, contra la sentencia de vista emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, de fecha seis de marzo de dos mil quinientos, obrante a fojas mil doscientos setenta y cuatro, que **confirmó** la sentencia apelada de fecha trece de agosto de dos mil diez, obrante a fojas mil sesenta y cinco, que declaró **fundada** la demanda. II.- **CAUSALES DEL RECURSO:** Mediante resolución de fecha cuatro de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento treinta del cuadernillo de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación por la siguiente causal: **Infraacción normativa por aplicación indebida del artículo 2022 y 2016 del Código Civil;** alega que la aplicación del principio de prioridad en el tiempo, no puede ni tiene carácter irrestricto, sino que tiene que ser realizada en concordancia con el artículo 1135 del Código Civil, que establece que se prefiere al acreedor de buena fe, además, que no se puede aplicar mecánicamente dicho principio sino que debe evaluarse el contexto y antecedente que rodea el origen y situación real y actual de la propiedad como corresponde a preceptos constitucionales, llegando a la conclusión que el derecho de propiedad de los recurrentes es preferente al derecho de la demandante por ser anterior al mismo, aún cuando no se haya inscrito en el registro correspondiente o se haya hecho posteriormente. Asimismo, señala que debe tenerse presente que al haberse demandado el mejor derecho de propiedad, es decir, determinar quién en definitiva es el propietario, se vuelve a la raíz del derecho de propiedad, el cual es un derecho reconocido con rango constitucional, es decir, se debe de verificar cuál de las dos partes es el propietario real del terreno sub materia, y no circunscribirse a la prioridad registral respecto de las inscripciones realizadas por los primigenios inscribientes del mismo. Por otro lado, aduce que los jueces deben, en primer lugar, evaluar los títulos que dieron origen al derecho de propiedad que alegan las partes, pues en el sistema peruano, el asiento registral solamente constituye un simple extracto formal de título material, es decir, cuando el registrador considera que un título es idóneo para acceder a la publicidad registral, procede a extender un resumen del acto o contrato en la hoja registral, pero en resumen se efectúa de manera exclusivamente formal, sin darle eficacia sustantiva o material al contenido del asiento. Por tanto, no deroga o abroga la realidad jurídica (compraventa) contenida en el título material; en buena cuenta, se trata solamente de publicidad formal que permite simplificar el acceso al público usuario de la información contenida en el Registro, pero nada más. Así también, la Corte Suprema ha interpretado en forma reiterada y con uniformidad, que existe una evidente primacía del título material por sobre el asiento registral, ya que éste último se considera un simple "resumen" de aquel, sin sustantividad propia. Invoca que dentro de las múltiples ejecutorias pronunciadas en este tema, se tienen las asignadas con los números 2356-98-Lima, 415-99-Lima, 158-2000-San Martín, 1322-2001-Lima, por lo que, debe concluirse en que existe una consolidada corriente jurisprudencial por la cual los asientos registrales sólo se entienden en concordancia con el título del que proceden y jamás priman sobre él. De igual manera, expone que los demandantes tiene mejor derecho de propiedad respecto al inmueble sub materia, pues los títulos de propiedad son más antiguos que los ofrecidos por la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación – Enace. Finalmente, de acuerdo con la inspección judicial realizada, la posesión del terreno la tienen los recurrentes, siendo que la

demandante Enace no ha acreditado posesión alguna de los terrenos, ni antes de haber iniciado el proceso ni durante su transcurso, a lo que se debe agregar que los peritos nombrados de oficio por el juzgado han concluido que en el lindero existe un terreno que delimita plenamente los terrenos de los demandados y Enace en donde incluso existe un camino carrozable, todo ello con fecha anterior al título que presenta la demandante para acreditar su mejor derecho, teniendo en cuenta además, que la demandante utilizó argucias registrales para apropiarse de un área de terreno que no les correspondía, pues conociendo que su terreno se superponía al de los recurrentes, guardaron silencio y apenas lograron inscribir su terreno recién piden el cierre de partidas registrales por duplicidad, lo que constituye un abuso de derecho que la ley no ampara. III.- **CONSIDERANDO: PRIMERO: ANTECEDENTES DEL PROCESO** 1.1.- Del análisis de los autos se advierte que el presente proceso ha sido iniciado con motivo de la demanda, obrante a fojas treinta y tres del expediente principal, mediante la cual la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación – Enace postula como pretensión principal se declare su mejor derecho de propiedad respecto del bien inmueble urbano consistente en el sub lote B, sito al norte del distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Ficha Registral N° 954763, Asiento 001, Rubro B del Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa, el mismo que tiene un área de ciento cuarenta y un mil cuatrocientos noventa y ocho metros cuadrados (141,411.84 m²). Como pretensión accesoria solicita que se ordene la cancelación o el cierre de la Partida N° 108158 del Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa respecto del bien inmueble inscrito a favor de Santiago Delgado Delgado y Roxana Yolanda Reynoso Paredes, que posee un área de sesenta y siete punto ocho mil setecientos cincuenta hectáreas (67.8750 has) de la cual se encuentra superpuesta un área de ciento cuarenta y un mil cuatrocientos noventa y ocho metros cuadrados (141,411.84 m²) sobre la propiedad de Enace. Finalmente, solicita el pago de costas y costos. 1.2.- Mediante escrito de fecha dieciséis de abril de dos mil cuatro, obrante a fojas ciento ochenta, Santiago Fernando Delgado Delgado y Roxana Yolanda Reynoso Paredes formularon reconvencción y contestan la demanda solicitando que se declare improcedente en todos sus extremos en mérito a los fundamentos ahí expuestos y los medios probatorios presentados. 1.3.- Mediante escrito de fecha dieciséis de noviembre de dos mil cuatro, obrante a fojas doscientos treinta y seis, la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación – Enace contesta la reconvencción solicitando que se declare improcedente en todos sus extremos en mérito a los fundamentos ahí expuestos y los medios probatorios presentados. 1.4.- Mediante escrito de fecha tres de junio de dos mil cinco, obrante a fojas doscientos setenta y uno, la Dirección Regional de Agricultura, por intermedio de su abogada Cielia Emperatriz Valencia Barreda, contesta la demanda solicitando que se declare improcedente en su oportunidad, en mérito a los fundamentos ahí expuestos y los medios probatorios presentados. 1.5.- Mediante escrito de fecha seis de junio de dos mil cinco, obrante a fojas doscientos ochenta y siete, el Procurador Público a cargo de los asuntos judiciales del Ministerio de Agricultura, contesta la demanda solicitando que se declare improcedente en su oportunidad en mérito a los fundamentos ahí expuestos y los medios probatorios presentados por el demandante. 1.6.- El Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa mediante la sentencia de fecha trece de agosto de dos mil diez, obrante a fojas mil sesenta y cinco, declaró fundada la demanda sobre mejor derecho de propiedad y la pretensión accesoria de cancelación o cierre de la Partida Registral N° 108158; en consecuencia, dispuso el cierre parcial de la ficha registral N° 108158 del Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa, respecto al área de 141,411.84 metros cuadrados, conforme a los linderos y perímetro que aparece de la ficha registral N° 954763 y que se aprecia del plano que corre a fojas veinticuatro. Asimismo, declaró infundada la reconvencción planteada por Santiago Fernando Delgado Delgado y Roxana Yolanda Reynoso Paredes. Sin costas ni costos. 1.7.- La Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa mediante sentencia de vista de fecha seis de marzo de dos mil quinientos, obrante a fojas mil doscientos setenta y cuatro, confirmó la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda sobre mejor derecho de propiedad e infundada la reconvencción. **SEGUNDO: SOBRE LAS INFRAACCIONES DENUNCIADAS** Se advierte del auto calificador del recurso, de fecha cuatro de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento treinta del cuadernillo de casación, que este Tribunal Supremo ha declarado procedente el recurso de casación por **infraacción normativa por aplicación indebida de los artículos 2022 y 2016 del Código Civil**, es decir, la causal es de índole eminentemente material. **TERCERO: SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD 3.1.-** El artículo 70 de la Constitución Política del Perú prescribe lo siguiente: "El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para constatar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio" y, el artículo 923 del Código Civil señala lo siguiente: "La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley". 3.2.-

Doctrinariamente¹, se conoce a la propiedad como el derecho real por excelencia que una persona tiene sobre el bien, en virtud del cual puede ejercer el más amplio poder de goce, es decir, encierra todas las facultades que es posible tener sobre un bien, como usar, disfrutar, disponer, reivindicar y todo poder de utilización dentro de los límites establecidos por el ordenamiento jurídico. Todos los demás derechos reales menores y de crédito convergen en ella. Cumple la función de dar al individuo algo que es suyo para que pueda desplegar su personalidad humana. 3.3.- A nivel jurisprudencial², se dijo que el derecho de propiedad 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 es imposible que sobre el mismo bien concurren dos derechos de propiedad idénticos. 3.4.- En ese sentido, esta Sala Suprema considera que el derecho de propiedad es un derecho real y con rango constitucional, que brinda un amplio abanico de atribuciones tales como usar, disfrutar, disponer, reivindicar y todo poder de utilización, lo que resulta acorde a su naturaleza y objetivos de tutela en nuestra sociedad. **CUARTO: SOBRE EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD 4.1.-** Cabe recordar que el mejor derecho de propiedad surge cuando más de una persona reclama la entrega de un bien inmueble, es decir, cuando la titularidad es ejercida por personas distintas que contraponen entre sí sus derechos reales de igual naturaleza. 4.2.- La doctrina³ no podía ser ajena a nuestra realidad, señalando que por regla general, para todos los casos de concurrencia de acreedores (propietarios) sobre un mismo bien inmueble, se establece el siguiente orden de preferencia: 1) El acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito. 2) En defecto de inscripción, el acreedor cuyo título conste de documento de fecha cierta más antigua; y, 3) A falta de título inscrito y de documento de fecha cierta, el acreedor cuyo título conste de documento privado más antiguo. 4.3.- Según la jurisprudencia, se establece una prelación ante una concurrencia de acreedores (propietarios), siempre que hayan actuado de buena fe, otorgando prioridad de la siguiente manera: 1) el acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito, esto es, se aplica el principio de prioridad registral; y, 2) en defecto de inscripción, tiene prioridad el acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior, prefiéndose el título que conste en documento de fecha cierta más antigua⁴. De esto se puede colegir que no es la antigüedad del título el primer criterio a tener en cuenta, sino la inscripción debida en el registro, lo que tiene sentido tomando en cuenta el principio de seguridad jurídica. 4.4.- En ese contexto, esta Sala Suprema considera que la institución jurídica del mejor derecho de propiedad está orientado a dilucidar un conflicto de intereses por existir más de una persona que aduce ser el titular de un bien, es decir, coexisten en la realidad, de manera simultánea, dos títulos que se enfrentan entre sí, correspondiendo a los órganos jurisdiccionales dilucidar cuál de ellos debe primar sobre el de los demás. Para resolver dicha controversia, se ha establecido un listado de prioridad, el mismo 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. En esa línea de ideas, salta a la vista que para este Tribunal Supremo el criterio que se debe observar de manera preferente es la inscripción en el registro y en su ausencia acudir a la antigüedad, siendo que este último es respaldado por el aforismo "primero en el tiempo, primero en el derecho". **QUINTO: SOBRE EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD 5.1.-** El artículo 2016 del Código Civil, el mismo que prescribe lo siguiente: "La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro", consagra el principio de prioridad registral (prior tempore potior iure). La prioridad registral viene determinada por el momento de la presentación del título a la oficina del registro, momento que fija el rango registral. Los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación del título⁵. 5.2.- También se dice que el citado artículo (artículo 2016 del C.C.) regula el principio de prioridad registral, según el cual los derechos que otorgan los Registros Públicos están determinados por la fecha de su inscripción. Debe entenderse; sin embargo, que dicha prioridad rige solo cuando se trata de confrontar dos derechos con posibilidad de concurrencia registral, lo que ocurriría si nos encontramos ante derechos de igual naturaleza⁶. Por otro lado, se dice que el artículo 2016 del Código Civil regula el principio registral de prioridad en el rango, el mismo que se define como la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la presencia de los derechos que otorga el registro, recogiendo, la regla de "primero en el tiempo es mejor en el derecho" (prior tempore potior iure)⁷. 5.3.- Siendo así, es posible concluir que el artículo 2016 del Código Civil, recoge el denominado principio de prioridad en virtud del cual, el que inscribe primero su derecho tendrá preferencia en los derechos que otorga el registro; por lo tanto, frente a varios derechos que pudieran concurrir se debe acudir a una jerarquización entre ellos, esto, en función a la antigüedad de sus inscripciones. **SEXTO: SOBRE LA OPOSICIÓN DE DERECHOS REALES 6.1.-** El artículo 2022 del Código Civil señala lo siguiente: "Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos

reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común". 6.2.- La norma de derecho material contenida en el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil, recoge el principio de prioridad registral, por el cual, el acto registrable que primero ingrese en el Registro de Propiedad Inmueble se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango, a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no se hubiese presentado al registro o lo hubiese sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha posterior. Acorde con lo anterior, se advierte que el principio de prioridad registral tiene dos ámbitos: la prioridad excluyente y la prioridad preferente o de mejor rango; en el primer caso existen dos títulos o actos relativos al dominio que resultan incompatibles entre sí; mientras que en el segundo, se trata de derechos no incompatibles entre sí, que resultan inscribibles en el registro, pero con la característica que entre ellos existe una jerarquía o rango según el orden de ingreso al registro. Es decir, de lo expresado se colige que por el principio de prioridad de mejor rango se prefiere el derecho de aquel que ingreso primero en el registro⁸. **SÉPTIMO: SOLUCIÓN DEL CASO EN CONCRETO 7.1.-** En primer orden, no podemos pasar por alto lo expuesto por esta Sala Suprema en la Casación N° 9826-2012-Arequipa, esto es, que la Sala Superior, en un primer momento, sostuvo que el caso no debe ser resuelto a la luz del principio de prioridad previsto en el artículo 2016 del Código Civil, sino en virtud a los antecedentes extra registrales presentados por cada una de las partes para justificar el tracto sucesivo del cual se deriva su derecho; sin embargo, el Colegiado Superior no explicó en sus fundamentos cuál es la norma o normas jurídicas específicas en las cuales se sustenta el aludido criterio empleado para determinar la prioridad entre dos derechos inscritos en los Registros Públicos. Concluye que, la Sala Superior no ha descrito con precisión y claridad cuál es el sustento jurídico que le faculta inaplicar al presente caso lo prescrito por los artículos 2022 y 2016 del Código Civil, y resolver el conflicto al margen de los principios registrales o como si se tratara de una controversia sobre un bien no inscrito, limitándose a señalar que ello se debe al reconocimiento constitucional con que cuenta el derecho de propiedad, pero sin explicar cómo así este reconocimiento haría inaplicables las normas registrales. 7.2.- En cuanto al título de la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación - Enace, es importante hacer un recuento histórico para entender el origen del derecho que viene reclamando. A fojas quinientos cincuenta y nueve obra la Resolución Directoral N° 035-88-VC-6600, de fecha veintidós de marzo de mil novecientos ochenta y ocho, la misma que en su parte resolutoria, específicamente en el artículo 1, calificó como terreno de naturaleza eriza y de libre disponibilidad del Estado, el área de 2'167,256.70 metros cuadrados; en su artículo 2, dispuso que los Registros Públicos de Arequipa efectúen la inscripción primera de dominio a favor del Estado del terreno referido; y, finalmente, en su artículo 3, afectó a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación el uso del terreno señalado para que lo destine al Proyecto Alto Independencia del Programa 1.2: Habilitaciones Urbanas progresivas del Plan Nacional de Vivienda 1987. 7.3.- Posteriormente, mediante Resolución Directoral N° 265-88-VC-6600, de fecha diez de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho, obrante a fojas quinientos cincuenta y siete, se resolvió en su artículo 1 modificar la Resolución Directoral N° 035-88-VC-6600, de fecha veintidós de marzo de mil novecientos ochenta y ocho, en el sentido de que la calificación como de naturaleza eriza debe entenderse sobre un terreno de 1'831,627.55 metros cuadrados; y, en su artículo 2 dispuso que los Registros Públicos inscriban la primera de dominio a favor del Estado del terreno referido, con el área rectificadora, medidas perimétricas y linderos que aparecen de los documentos técnicos conjuntos y por el valor de tasación de doce millones trescientos ochenta y seis mil quinientos treinta y seis y 00/100 intis (S/ 12 308 536.00). Estando a ello, el derecho sobre el terreno de 1'831,627.55 metros cuadrados fue inscrito a favor del Estado, en general, el veintidós de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho según el Rubro B, Asiento 001 y el Rubro C, Asiento 001 de la Partida N° 00096983 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, obrante a fojas dieciséis a diecinueve. 7.4.- Siguiendo la línea de los hechos, con Resolución Suprema N° 036-90-VC-5800, de fecha veinticinco de junio de mil novecientos noventa, obrante a fojas catorce y publicada en el Diario Oficial "El Peruano", se resolvió en su artículo 1 transferir a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación - Enace, en calidad de aporte de capital del Estado, el terreno de 1'831,627.55 metros cuadrados cuyo valor de tasación asciende a seis mil setecientos veintisiete millones quinientos sesenta y siete mil novecientos noventa y uno y 15/100 intis (S/ 6,727'567,991.15), para que lo destine a la ejecución de un Programa de Viviendas denominado Alto Independencia. De ahí que, el derecho de propiedad de la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación - Enace fue inscrito el tres de setiembre de mil novecientos noventa, tal y como se observa en el Rubro C, Asiento 002 de la Partida N° 00096983 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, obrante a fojas dieciocho. 7.5.- Ahora bien, la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación - Enace solicitó la inscripción de rectificación de área del terreno inscrito a su favor, ya que en la ficha se menciona 1'831,627.55 metros cuadrados cuando debe ser 1'373,868.80 metros cuadrados. Asimismo, la inscripción provisional de rectificación de área según el Rubro B, Asiento 002 de la Partida N° 00096983 del Registro de

Propiedad Inmueble de Arequipa, obrante a fojas dieciséis, se dio el uno de marzo del dos mil dos y su inscripción definitiva se suscitó el diecisiete de abril de dos mil dos tal y como se advierte en el Rubro B, Asiento 003 de la Partida N° 00096983 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, obrante a fojas diecisiete. 7.0.- Luego, el terreno que fue materia de rectificación se subdividió, siendo que según el Rubro B, Asiento 004, de la Partida N° 00096983 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, obrante a fojas diecisiete, el sub lote B asumió un área ascendente a 141,411.84 metros cuadrados, esta subdivisión fue inscrita el seis de agosto de dos mil dos; incluso, se advierte del Rubro B, Asiento 005, de la misma Partida Registral mencionada, que el sub lote B se independizó en la Partida N° 00954763 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa. En efecto, en el Rubro C, Asiento 001, de la Partida N° 00954763 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, obrante a fojas veinte, aparece la independización del terreno con un área de 141,411.84 metros cuadrados en virtud al documento privado de fecha veintiuno de junio de dos mil dos con firmas legalizadas. En ese orden de ideas, el sub lote B cuenta con los siguientes linderos y medidas perimétricas: por el norte, con sub lote A de propiedad de la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación – Enace, en línea recta 1-2 de 235.23 ml; por el este, con sub lote A de propiedad de Enace, en línea recta 2-3 de 919.93 ml; por el oeste, con terrenos "El Paraíso" de propiedad de terceros, en línea quebrada de tres tramos: 3-F con 177.67, F-G con 540.00 y G-1 con 268.74 ml. 7.7.- En relación al título de **Santiago Fernando Delgado Delgado y Roxana Yolanda Reynoso Paredes**, también es necesario efectuar un análisis histórico para comprender el origen del título que contraponen. A fojas seiscientos sesenta y tres a seiscientos sesenta y cuatro, obra la ficha N° 108158 del Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa, en la cual se encuentra inscrito el terreno rústico denominado "El Paraíso" con U.C. 20345, con un área de treinta y ocho punto seis mil diez hectáreas (38.6010 has), acumulándose el área de veintiuno punto quinientos noventa y ocho hectáreas (21.598 has) de la Ficha N° 102197 y el área de siete punto seiscientos sesenta y seis hectáreas (7.676 has) de la Ficha N° 102198, de manera tal que con el aumento indicado este predio tiene una extensión total de sesenta y siete punto ocho mil setecientos cincuenta hectáreas (67.8750 has). 7.8.- De la misma Ficha N° 108158 del Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa se desprende que Santiago Fernando Delgado Delgado y Roxana Yolanda Reynoso Paredes son propietarios en mérito a la escritura pública de compra venta efectuada el dieciocho de abril de mil novecientos noventa y cinco, con José Delgado Puertas y María Delgado Butrón quienes a su vez lo adquirieron el uno de abril de mil novecientos ochenta de Alberto Núñez Borja y Lelia Castro de Núñez Borja. 7.9.- Siendo así, en virtud de lo establecido en el Rubro C de la Ficha N° 108158 del Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa, obrante a fojas seiscientos sesenta y tres, es posible concluir que el **derecho de propiedad de los señores Santiago Fernando Delgado Delgado y Roxana Yolanda Reynoso Paredes fue inscrito el veintisiete de febrero de mil novecientos noventa y ocho**, esto, después del tracto sucesivo detallado en el considerando precedente. 7.10.- De fojas seiscientos sesenta y dos, obra el Informe Técnico N° 075-2002/ORRA-UCA-GTR, de fecha dos de mayo de dos mil dos, en el que se efectuó un análisis del legajo E-244069 de mil novecientos ochenta y ocho (primera de dominio de la Ficha N° 0096983), donde se encuentra archivado un plano de ubicación sin coordenadas UTM y uno perimétrico con los cuales no es posible ubicar el predio en el catastro, razón por la cual tampoco es posible actualizarlo; sin embargo, en el Legajo E-4430 de dos mil dos de la misma ficha, se encuentra archivado un plano de rectificación de área (por reducción del área primigenia) con coordenadas UTM y a escala 1/5000, con el cual se ha podido contrastar los planos archivados del título inscrito en la Ficha N° 108158, los mismos que cuenta con coordenadas UTM y a la misma escala 1/5000. Producto de este estudio, se concluyó lo siguiente: "(...) desde el punto de vista técnico y por la contrastación de los planos mencionados, se puede determinar que el predio inscrito en la ficha 108158 se encuentra superpuesto parcialmente sobre el predio inscrito en la ficha 96983 (...) (subrayado agregado), lo cual se puede corroborar con el plano obrante a fojas seiscientos sesenta y cinco. 7.11.- En el petitorio de la demanda de la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación – Enace, obrante a fojas treinta y tres, se dice lo siguiente: "**Pretensión principal.**- Se declare el Mejor Derecho de Propiedad de la empresa ENACE en Liquidación respecto del inmueble Urbano consistente en el sub lote "B" sito al norte de la ciudad del Distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la ficha Registral N° 954763, Asiento 001, Rubro B del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa el mismo que tiene el área de 141,411.84 metros cuadrados. **Pretensión accesoria.**- Que se ordene la cancelación o cierre de la partida N° 108158 del Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa respecto del inmueble inscrito a favor de los demandados Santiago Delgado y Roxana Reynoso Paredes que registra el área total de 67.8750 Hectáreas de la cual se encuentra superpuesta un área de 141,411.84 metros cuadrados sobre la propiedad de ENACE. Se ordene a la demandada el pago de costas y costos" (subrayado agregado). 7.12.- Por su parte, Santiago Fernando Delgado Delgado y Roxana Yolanda Reynoso Paredes formularon reconvencción, en cuyo petitorio obrante a fojas ciento noventa y tres, se observa lo siguiente: "Al amparo de lo dispuesto en los Art. 443 y 445 del C.P.C., en forma originaria objetiva, solicito Se ordene la

cancelación y cierre de la Ficha Registral N° 954763 inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble, a favor de ENACE en Liquidación, que contiene un área de 141,411.82 metros por superponerse parcialmente con terrenos de nuestra propiedad inscritos en la Ficha N° 108158 del Registro de la Propiedad, que tiene un área total de 67.8750 has (...) (subrayado agregado). 7.13.- En ese contexto, ambas partes del proceso coinciden en que existe una superposición cuya área asciende a 141,411.82 metros cuadrados, la cual se encuentra inscrita en la ficha registral N° 954763 y que se encuentra en conflicto con el área inscrita en la Ficha N° 108158, alegación que ha sido ratificada de una forma u otra por el Informe Técnico N° 075-2002/ORRA-UCA-GTR de fecha dos de mayo de dos mil dos. Por lo tanto, el tema de la superposición al ser un aspecto sobre el cual las partes intervinientes están de acuerdo, no puede ser catalogado como punto controvertido, lo que implica que no es necesario emitir mayor juicio al respecto, bastando con lo aceptado tanto por el demandante como por el demandado. 7.14.- En mérito a todo lo expuesto, se puede afirmar que los 141,411.82 metros cuadrados en controversia, se encuentran inscritos a favor de la demandante como sub lote B en la Partida N° 00954763 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, esto tras las subdivisiones de los 1'373,868.80 metros cuadrados que se encontraban inscritos desde el tres de setiembre de mil novecientos noventa a favor de la actora en la Partida N° 00096983 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, asimismo, se encuentran inscritos a favor de la parte demandada en la Ficha N° 108158 del Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa desde el veintisiete de febrero de mil novecientos noventa y ocho, es decir, existe una duplicidad de partidas sobre un mismo bien, por ende tanto la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación – Enace como Santiago Fernando Delgado Delgado y Roxana Yolanda Reynoso Paredes cuentan un título debidamente inscrito en los Registros Públicos, por lo tanto, este Tribunal Supremo deberá dilucidar cuál de ellos debe prevalecer en atención a los derechos y principios que se encuentra regulados en nuestro ordenamiento jurídico, para lo cual, como resulta lógico, se de deben emplear pautas de oponibilidad y preferencia. 7.15.- Dada la problemática presentada en el caso de autos, es indispensable remitirnos al orden de prelación detallado en el considerando 4.4, el cual permitirá solucionar la presente controversia sobre mejor derecho de propiedad. En él, se dijo que el primer orden, lo tiene el acreedor que actuó de buena fe y que logró inscribir primero su título en el registro, por lo tanto, cuando dos derechos reales inscritos se enfrentan entre sí, resulta aplicable los principios de prioridad y de oponibilidad registral positivizados en los artículos 2016 y 2022 del Código Civil, los mismos que consideran que la prioridad en el tiempo de la inscripción deviene en conducente para brindar preferencia de los derechos que otorga el Registro Público, asimismo, que para oponer un derecho real sobre bienes inmuebles a quien también tiene un derecho real sobre el mismo, es preciso que el derecho que se oponga esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se le va a oponer. 7.16.- En el caso de autos, los derechos de propiedad de la demandante y de la demandada se encuentran inscritos simultáneamente, por lo que en aplicación de los principios de prioridad y de oponibilidad registral (artículos 2016 y 2022 del Código Civil) se puede concluir que el derecho que prevalece es el de la demandante, esto es, el de la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación – Enace, pues este fue inscrito el tres de setiembre de mil novecientos noventa, conforme a la Partida N° 00096983 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa; mientras que, el derecho de los demandados, es decir, Santiago Fernando Delgado Delgado y Roxana Yolanda Reynoso Paredes fue inscrito el veintisiete de febrero de mil novecientos noventa y ocho, conforme a la Partida N° 108158 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa. A manera de complemento, es factible considerar que el derecho de la demandante desde su inicio fue de buena fe, lo que queda corroborado al no haber sido puesto en tela de juicio. 7.17.- En consecuencia; la Sala Superior no aplicó indebidamente los artículos 2016 y 2022 del Código Civil, antes bien, lo que hizo fue otorgar el mejor derecho de propiedad a la accionante bajo los criterios de prioridad y oponibilidad que exige la normatividad civil y en aras de salvaguardar su derecho de propiedad adquirido de buena fe desde hace muchos años atrás y así brindarle la posibilidad de disfrutar de cada una de las atribuciones que esto implica. Siendo así, el recurso de casación merece ser **desestimado**. IV.- DECISIÓN: Por tales consideraciones; declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Santiago Fernando Delgado Delgado y Roxana Yolanda Reynoso Paredes** de fecha veintiséis de marzo de dos mil quince, obrante a fojas mil trescientos veinte; en consecuencia: **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha seis de marzo de dos mil quince, obrante a fojas mil doscientos sesenta y cuatro; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", conforme a ley; en los seguidos por la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación – Enace contra Santiago Fernando Delgado Delgado y otros, sobre mejor derecho de propiedad y otro. **Interviene como Juez Supremo Ponente el señor Toledo Toribio, S.S. TOLEDO TORIBIO, YAYA ZUMAETA, CANTOLIN PASTOR, BUSTAMANTE ZEGARRA, EL VOTO DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO ARIAS LAZARTE, ES COMO SIGUE:** El Juez Supremo que suscribe la presente, sustenta su voto en los siguientes fundamentos: **I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN.**- Es objeto de análisis el recurso de casación interpuesto por **Santiago Fernando Delgado Delgado y Roxana Yolanda Reynoso Paredes**, mediante escrito de fecha veintiséis de marzo de

dos mil quinientos, contra la sentencia de vista¹⁷ emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Arequipa, de fecha seis de marzo de dos mil quinientos, que confirmó la sentencia apelada¹⁸ de fecha trece de agosto de dos mil diez, que declaró fundada la demanda; en los seguidos por la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación (en adelante Enace) contra Santiago Fernando Delgado Delgado y otra, sobre Mejor Derecho de Propiedad. **II. CAUSALES DEL RECURSO DE CASACIÓN.**- Mediante resolución de fecha cuatro de mayo de dos mil dieciséis¹⁹, esta Sala Suprema declaró procedente el recurso de casación por la causal de **infracción normativa del artículo 2016 y 2022 del Código Civil. III. CONSIDERANDO.**- **Primer: Antecedentes del caso.** A fin de contextualizar el análisis y respuesta judicial a las causales de casación declaradas procedentes, el Juez Supremo que suscribe estima oportuno tener como antecedentes del proceso los siguientes: d.1. Demanda: 1.1.1. Mediante escrito de fecha cuatro de febrero de dos mil siete, Enace interpuso demanda²⁰ de mejor derecho de propiedad respecto del inmueble urbano consistente en el sub-lote B, sito al norte del distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Ficha Registral N° 954763²¹, Asiento 001, Rubro B del Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa, el mismo que tiene un área de ciento cuarenta y un mil cuatrocientos once punto ochenta y cuatro metros cuadrados (141,411.84 m²). De forma accesoria solicitó que se ordene la cancelación o cierre de la Partida N° 108158²² del Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa, respecto del inmueble inscrito a favor de los demandados Santiago Delgado Delgado y Roxana Reynoso Paredes, cuya área total es de sesenta y siete punto ocho mil setecientos cincuenta hectáreas (67.8750 has), el cual se encontraría superpuesto sobre un área de ciento cuarenta y un mil cuatrocientos once punto ochenta y cuatro metros cuadrados (141,411.84 m²) de propiedad de Enace. 1.1.2. Enace alega que el veintidós de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho se inscribió la primera de dominio del inmueble ubicado en el distrito de Arequipa, provincia y departamento de Arequipa con un área de un millón ochocientos treinta y un mil seiscientos veintisiete punto cincuenta y cinco metros cuadrados (1'831,627.55 m²), a favor del Estado. Esta inscripción se produjo en el Asiento 001, del Rubro C, de la Ficha N° 96983, 1.1.3. Por Resolución Suprema N° 036-90-VC-5800²³, de fecha veinticinco de junio de mil novecientos noventa, el Estado transfirió a su favor en calidad de aporte de capital del Estado el terreno de un millón ochocientos treinta y un mil seiscientos veintisiete punto cincuenta y cinco metros cuadrados (1'831,627.55 m²), para que lo destine a la ejecución de un Programa de Viviendas denominado Alto Independencia. Dicha transferencia de dominio se inscribió en el Asiento 002 del Rubro C de la Ficha 96983, el tres de setiembre de mil novecientos noventa. 1.1.4. Posteriormente, señala que al efectuarse el levantamiento topográfico del terreno mencionado se encontró una diferencia entre el área inscrita y el área real, por lo que Enace solicitó la inscripción de rectificación del área inscrita en la ficha antes señalada, de un millón ochocientos treinta y un mil seiscientos veintisiete punto cincuenta y cinco metros cuadrados (1'831,627.55 m²) a un millón trescientos setenta y tres mil ochocientos sesenta y ocho punto ochenta metros cuadrados (1'373,868.80 m²); procediéndose el uno de marzo del dos mil dos con la inscripción provisional de rectificación de área en el Asiento 002 del Rubro B. 1.1.5. Con fecha seis de agosto de dos mil dos, se inscribió en el Asiento 004 del Rubro B de la Ficha N° 96983 la subdivisión del inmueble de la siguiente manera: a) Sub-lote A: Con un área de 1'232,456.96 m² b) Sub-lote B: Con un área de 141,411.84 m², 1.1.6. El doce de agosto del dos mil dos, el sub-lote B se independizó en la Partida N° 954763, a favor de Enace. 1.1.7. Por otro lado señala que los demandados Santiago Delgado Delgado y Roxana Reynoso Paredes, con fecha veintisiete de febrero de mil novecientos ochenta y ocho inscribieron la primera de dominio en la Ficha N° 108158 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, sobre un terreno rústico denominado "El Paraisito" con un área de treinta y ocho punto seis mil diez hectáreas (38.6010 has). El área referida a su vez se incrementó a sesenta y siete punto ocho mil setecientos cincuenta hectáreas (67.8750 has) a consecuencia de que a la Ficha N° 108158 se acumularon las Fichas N° 102197 y N° 102198, resultando a consecuencia de esta acumulación el área del terreno de sesenta y siete punto ocho mil setecientos cincuenta hectáreas (67.8750 has). 1.1.8. En ese sentido, aduce que es aplicable, a favor de Enace, el principio de prevalencia de su derecho de propiedad sobre el predio materia del juicio, pues, su inscripción registral resulta ser más antigua que la de los demandados, por lo tanto el órgano jurisdiccional debe declarar su mejor derecho de propiedad y ordenar la cancelación de la partida respecto del predio superpuesto de los demandados de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2016 y 2022 del Código Civil. **1.2. Contestación de demanda y reconvencción²⁴:** 1.2.1. Mediante escrito de fecha dieciséis de abril de dos mil cuatro, Santiago Fernando Delgado Delgado y Roxana Yolanda Reynoso Paredes contestan la demanda alegando ser propietarios exclusivos del área de terreno de sesenta y siete punto ocho mil setecientos cincuenta hectáreas (67.8750 has) inscrita en la Ficha N° 108158, donde no existe ninguna área superpuesta de terreno. 1.2.2. Asimismo señalan que su título de dominio tiene su origen en la compraventa realizada por escritura pública del dieciocho de abril de mil novecientos noventa y cinco²⁵ con sus anteriores propietarios José Delgado Puertas y María Delgado Burton; quienes a su vez lo adquirieron de sus anteriores propietarios Alberto Núñez Borja y su esposa Lelia Castro de Núñez

Borja mediante escritura de compra²⁶ del primero de abril de mil novecientos ochenta. A su vez, afirma que los esposos vendedores primigenios adquirieron la propiedad de doña Olguin de Zimmermann el cinco de julio de mil novecientos nueve. En consecuencia, señalan que dicho inmueble siempre ha tenido propietario legítimo y reconocido. Por lo tanto, existía impedimento legal para que se produjera la transferencia e inscripción registral a favor de Enace. 1.2.3. Argumenta que Enace realiza la inscripción de la rectificación de área, con fecha muy posterior a la inscripción del derecho de propiedad de la demandante. Finalmente, señala que en la demanda no se ha cumplido con precisar los puntos precisos de la superposición de área del terreno, lo que deberá ser determinado mediante peritajes judiciales. 1.2.4. De otro lado, los demandados formularon petitorio reconvencción consistente en que se ordene la cancelación y cierre de la Ficha Registral N° 954763 inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble a favor de Enace que contiene el área de ciento cuarenta y un mil cuatrocientos once punto ochenta y cuatro metros cuadrados (141,411.84 m²) por superponerse parcialmente con terrenos de propiedad de los demandados. **1.3. Sentencia de primera instancia²⁷:** Mediante sentencia expedida por el Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, se declaró fundada la demanda interpuesta por Enace; en consecuencia se dispuso el cierre de la Ficha Registral N° 108158 del Registro de Propiedad Inmueble. Por otro lado, se declaró infundada la reconvencción presentada por los demandados. Los fundamentos de la sentencia fueron los siguientes: a) En el caso de autos ha quedado probado que el derecho de la demandante se inscribió con anterioridad al derecho de los demandados, en efecto se inscribió el veintidós de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, como se aprecia del asiento 1 rubro b) de la Ficha N° 96983. Por lo que recurriendo a los artículos 2016 y 2022 del Código Civil, se tiene que quien ostenta un mejor derecho de propiedad sobre el predio sub litis es la demandante ya que su derecho de propiedad fue inscrito con anterioridad. b) En cuanto al peritaje explicado en la audiencia especial, señalaron que no resulta coherente en razón que en sus conclusiones precisa que no existe superposición, mientras que en la audiencia ratifica que no existe superposición y posteriormente ante la pregunta de la demandante señala que los demandados no están en superposición en los terrenos de Enace, sino que por el contrario es Enace quien está en superposición de los terrenos de "El Paraisito". Motivo por el cual el Juzgado concluyó que si existe superposición de áreas, porque así lo han afirmado tanto la demandante como los demandados, porque así lo concluyó la Oficina de Registros Públicos y por la contradicción existente en el dictamen pericial. Por lo que teniendo en cuenta que la superposición es parcial, la cancelación de la Ficha N° 108158 también deberá ser parcial, por el área de ciento cuarenta y un mil cuatrocientos once punto ochenta y cuatro metros cuadrados (141,411.84 m²). **1.4. Sentencia de Vista²⁸:** Con fecha seis de marzo de dos mil quinientos la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa expidió sentencia de vista por la que se resolvió confirmar la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda interpuesta por Enace, sobre mejor derecho de propiedad y la pretensión accesoria de cancelación o cierre de la Partida N° 108158, en contra de Santiago Delgado Delgado y Roxana Reynoso Paredes en razón del principio de prioridad registral sustentada en los artículos 2016 y 2022 del Código Civil. **Segundo: Análisis del caso. 2.1. Planteamiento del problema a resolver** El problema de Derecho Objetivo a resolver es determinar si los artículos 2016 y 2022 del Código Civil son –o no– normas pertinentes para dilucidar y declarar quien es el propietario de un bien inmueble en caso de duplicidad de partidas registrales de un mismo bien (por razón de superposición parcial), es decir si la sola aplicación del principio de prioridad registral puede determinar el mejor derecho a la propiedad inmueble. **2.2. Causales de casación denunciadas** En el marco de los antecedentes descritos en el fundamento primero de esta resolución, corresponde iniciar el análisis de las causales de casación denunciadas, consistente en la **aplicación indebida de los artículos 2016 y 2022 del Código Civil.** Al respecto tenemos lo siguiente: a) En el presente caso, los recurrentes denuncian la aplicación indebida de dichos artículos, al considerar que el principio de prioridad registral no tiene ni puede tener carácter restrictivo, no debiéndose aplicar de forma mecánica dicho principio, sino que debe evaluarse el contexto y antecedente que rodea el origen y situación real y actual de la propiedad. En ese sentido, aduce que debió haberse concluido que el derecho de propiedad que ostentan es preferente al derecho de la demandante por ser anterior al mismo, aun cuando se haya inscrito en el registro correspondiente o se haya hecho posteriormente. b) Conforme a los argumentos esbozados en la sentencia de vista, se tiene que se ha demandado mejor derecho de propiedad sobre un área de ciento cuarenta y un mil cuatrocientos once punto ochenta y cuatro metros cuadrados (141,411.84 m²), debido a que sobre el mismo existiría una superposición por parte del inmueble de propiedad de los demandados que se encuentra inscrito en la Ficha N° 108158. Así pues, el Juez Superior señaló en la sentencia de vista que no es materia de debate la existencia o no de superposición de áreas debido a que ambas partes reconocieron la existencia de dicha superposición. Sobre el particular, aparece de la demanda que la pretensión principal es que se declare el mejor derecho de propiedad en favor de Enace el inmueble inscrito en la Ficha Registral N° 954763, Asiento 1, Rubro B del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, y accesorariamente se cancele o cierre la Partida N° 108158 del mismo Registro Público, inscrito a

favor de los demandados, por considerar que el área total de sesenta y siete punto ocho mil seiscientos cincuenta hectáreas (67,8750 has) se encuentra superpuesta a un área de ciento cuarenta y un mil cuatrocientos cuarenta y uno punto ochenta y cuatro metros cuadrados (141,441.84 m²) de propiedad de **Enace**, 2.3. Situación de hechos probados sobre cuya base se realiza el análisis a) Nótese que la **Partida N° 108158**²⁷ mantiene registrado en favor de Santiago Delgado Delgado y Roxana Reynoso Paredes un predio de sesenta y siete punto ocho mil seiscientos cincuenta hectáreas (67,8750 has) (denominado 'Paraisito en el plano'²⁸), mientras que la **Ficha N° 954763** tiene registrado un predio cuya área es de ciento cuarenta y un mil cuatrocientos once punto ochenta y cuatro metros cuadrados (141,411.84 m²), es decir catorce punto mil cuatrocientos once hectáreas (14,141 has) (área sombreada en el plano²⁹) en favor de **Enace**. Así lo identifica la sentencia venida en grado:



Gráfico N° 01

b) Es importante, además precisar, que el derecho de propiedad que invocan tanto demandante como demandados no tienen a un acreedor común, es decir, no han adquirido el derecho de una misma cadena de propiedad, sino que cada parte invoca su derecho de propiedad sustentado en una cadena de propiedad distinta y diferenciada. c) En efecto, el derecho de propiedad de **Enace** se deriva de un acto de adjudicación de tierras enlazas a su favor por parte del Estado, dando lugar a una inscripción registral 'primera de dominio' con fecha veintidós de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, así consta de la Partida N° 96983, obrante a folios dieciséis. Este predio fue objeto de subdivisión inscrita el seis de agosto de dos mil dos, dando lugar a dos sub lotes, siendo el sub lote B el que se independiza en la Ficha N° 954763 (fojas veinte). d) Por su parte los demandados sostienen que han adquirido el derecho de propiedad de sus anteriores propietarios, los esposos Alberto Nuñez Borja y Lelia Castro de Nuñez Borja, quienes vendieron a favor de José Delgado Puertas por escritura pública de fecha uno de abril de mil novecientos ochenta otorgada ante el notario público Javier de Taboada Vizcarra. Estos últimos venden a los demandados según escritura pública de fecha dieciocho de abril de mil novecientos noventa y cinco otorgada ante la notaría del doctor Cesar Fernández Dávila de la ciudad de Arequipa. El bien inmueble fue inmatriculado (primera de dominio) el diecinueve de mayo de mil novecientos noventa y cinco, tal como consta de la Ficha N° 108158 de fojas veintinueve. 2.4. Análisis jurídico a) Estando a lo señalado como hechos probados, los criterios sobre mejor derecho de propiedad señalados en la posición mayoritaria no resultarían aplicables al presente caso en la medida que se tratan de reglas relacionadas con 'concurencia de acreedores sobre un mismo bien inmueble' y respecto de un deudor común, previsto en el artículo 1135 del Código Civil, derivados de relaciones jurídicas obligatorias, y como puede verse en el caso de autos no estamos frente a ninguna concurrencia de acreedores respecto de un mismo bien, pues el derecho de propiedad de ambas partes tienen un origen distinto, forman parte de una cadena de propiedad propia, y no común, por lo que no hay deudor común, no hay pluralidad de acreedores derivados de relaciones jurídicas obligatorias que mantengan al deudor común. Si fuera aplicable la norma citada podríamos apoyar la decisión en la prioridad registral y la buena fe, como prescribe la norma, pero dado que el supuesto de hecho no resulta pertinente, por tanto la consecuencia jurídica es inaplicable. b) Del mismo modo, tampoco resulta pertinente la aplicación del artículo 2016 del Código Civil, en primer lugar, porque la prioridad registral que en ella se establece tiene como presupuesto que todos (en este caso demandante y demandados) deban estar en la misma condición y posibilidad de inscribir y que el catastro no tenga las deficiencias que tiene en nuestro país –sobre todo en la fecha de las inscripciones de los predios en conflicto– que no solo crea la incertidumbre para el derecho de los ciudadanos sino incluso confunde al propio registrador, quien estando informado del catastro existente procede a inmatricular doblemente un bien. Como dice el profesor Mejorada Chauca "Es bueno inscribir porque ayuda a la formalización e información de los derechos, pero la

prioridad en el tiempo sólo puede ser justa y valiosa si todos los involucrados pueden acceder a ella, es decir si la competencia por ser primero es libre y transparente"³⁰. c) Si bien se podría sostener que antes de la inscripción primera de dominio del bien inmueble sub lite (inmatriculación) todos –demandante y demandados– estaban en la misma condición para inscribir, y por tanto alguien podría decir que en ese escenario es justo premiar a quien realizó la primera inmatriculación, empero eso no es así. Dicho presupuesto obviamente no se cumple en los casos de duplicidad de partidas, porque los titulares y sus adquirentes no conocen, hasta antes de que se inmatricule el bien del derecho ajeno, por el contrario cada uno actúa sobre un terreno que considera único, de allí que cuando hay duplicidad registral los titulares de cada partida creen que la suya es la única³¹. Así se evidencia de los planos de folios seiscientos sesenta y ocho y seiscientos sesenta y nueve del principal. Como se puede ver, los propios Registradores Públicos también mantienen dicha creencia, por ello proceden a inscribir ambos bienes a pesar de que en la realidad pudieran presentarse las superposiciones parciales o totales. d) Es oportuno señalar que la duplicidad de partidas registrales es el peor defecto para el Registro de la Propiedad no solo porque es fuente de inseguridad jurídica, lo que contradice a la finalidad última de la existencia del Registro Público, sino también porque confunde a los agentes económicos que participan en el mercado inmobiliario, distorsiona la información e induce a errores en la toma de decisiones y es fuente inagotable de conflictos jurídicos, generando falsas creencias sobre los derechos registrados, debido a la oscuridad o incertidumbre que surge a partir de una inscripción de primera de dominio, tanto para los propios Registros Públicos, con mayor razón para los ciudadanos que se conducen sin saber que la adquisición que se pretende esta superpuesta a otras con las que no se tiene trato ni relación, por ello es que se presentan supuestos de superposición. e) En tales circunstancias no es legítimo preferir al inscribiente de la primera partida por el solo hecho de la inscripción primera en el tiempo³². Es obvio que en estas circunstancias no funciona la prioridad registral. Este principio operará al interior de cada partida, respecto de los actos que se inscribieron en ella, pero no para los actos inscritos en otras partidas del mismo bien. f) Por ello el autor citado expresa que el artículo 2016 no define al titular preferente en un caso de duplicidad de partidas. Además, el propio texto del artículo 2016 indica que la prioridad en el tiempo de la inscripción genera "(...) preferencia de los derechos que otorga el registro". Es decir, la prioridad no otorga preferencia respecto de cualquier derecho sino solo de aquellos que otorga el registro. Como la propiedad no es un derecho que otorgue el registro, la prioridad no define en sustancia quién es el propietario, ni siquiera cuando existe una sola partida. No se debe olvidar que el registro no es constitutivo de derechos reales, salvo para los casos en que así lo disponga la ley de modo expreso. g) En cuanto al artículo 2022 del Código Civil tampoco es aplicable a la duplicidad de partidas, por las mismas razones que se señalaron antes para el principio de prioridad, esta norma solo puede referirse a la oponibilidad de los derechos reales inscritos en una misma partida. Sostener lo contrario, es decir que por la sola inscripción primera de dominio en caso de duplicidad de partidas se adquiera el derecho de propiedad en razón de la prioridad registral, desnaturalizaría nuestro sistema jurídico en el que el Registro Público no es constitutivo de derechos, a lo que se añade que conforme al artículo 70 de la Constitución "El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza (...). A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública (...)". De este modo, el derecho a la propiedad no solo adquiere la categoría constitucional de derecho fundamental, garantizado por el artículo 2 inciso 16 de la Constitución Política del Estado, sino que su defensa y promoción se constituyen en garantía institucional para el desarrollo económico. Por tanto, la decisión que ampare el mejor derecho a la propiedad debiera estar suficientemente probada y limitada a lo estrictamente necesario en función de acreditarse el mejor derecho, con independencia del registro. h) Si ello es así el recurso de casación debe declararse fundado por el hecho de que en la sentencia de vista se han aplicado indebidamente las disposiciones legales cuya infracción normativa se denunciaron en el recurso de casación. i) Lo que correspondería ahora es determinar cómo establecer en caso de duplicidad de partidas quién es el verdadero y excluyente titular del derecho de propiedad. Ciertamente no por la prioridad de la inscripción, tampoco por procedimientos administrativo-registrales de cierre de partidas, sino ello debe hacerse vía proceso judicial de mejor derecho a la propiedad, como es el presente caso. j) En efecto, por "la naturaleza de los derechos sobre bienes (ciertos e individualizados) sus titularidades son exclusivas, lo que implica que no se comparte. Si alguien es dueño, nadie más puede serlo. La exclusividad y la persecutoriedad son las herramientas indispensables para satisfacer dichas necesidades. Teniendo en cuenta tal situación, será declarado con derecho a propiedad a quien goza de un título válido y eficaz"³³. Cuando hay concurrencia de titulares en una duplicidad de partidas es obvio que no todos los títulos pueden ser eficaces. Quizá la validez se puede compartir pero no la eficacia. Solo así se tiene poder suficiente para excluir. k) En el caso de autos tenemos que se está declarando la cancelación de la Ficha N° 108158 de propiedad de los demandados, sin considerar que la superposición que se afirma existe sería solo parcial, por lo que se dejaría con partida cerrada a todo el predio restante que no tiene superposición alguna, ni se ha cuestionado la propiedad de los demandados,

119332

CASACIÓN

El Peruano
Martes 4 de diciembre de 2018

exceso que afectaría el derecho de propiedad de los demandados, sea cual fuere la decisión que se adopte. l) De otro lado, la carga de la prueba conforme lo dispone el artículo 196 del Código Procesal Civil corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradicen alegando nuevos hechos. De modo que si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda éstos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarada infundada conforme lo dispone el artículo 200 del mismo Código. m) En el presente caso, **Enace** afirma que tiene mejor de derecho de propiedad sustentando únicamente su pretensión sobre la base de la prioridad registral. Como su primera de dominio fue inscrito con anterioridad a la de los demandados; por tanto, pretende que se le reconozca como propietario del área materia de la superposición registral por dicho motivo. Así, afirma **Enace** que a mérito de la Resolución Directoral N° 265-88-VC-6600, de fecha diez de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho; y a mérito de la Resolución Directoral N° 035-88-VC-6600, de fecha veintidós de marzo de mil novecientos ochenta y ocho, se produce la primera inscripción de dominio de terrenos ubicados al norte de la ciudad de Arequipa a favor del Estado, inscripción que se efectúa en la Ficha Registral N° 096983, Asiento 001, Rubro C del Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa; asimismo, por Resolución Suprema N° 036-90-VC, de fecha veinticinco de junio de mil novecientos noventa, el Estado transfiere a favor de **Enace** en calidad de aporte de capital el referido inmueble, el cual se inscribió el tres de setiembre de mil novecientos noventa; para acreditar, adjunta la prueba documental con que se recurre la demanda. En el punto tres de los fundamentos de hecho de la demanda sostiene **Enace** que para realizar dicha inscripción registral efectuaron [...] un levantamiento topográfico del terreno... con instrumentos de mayor precisión y que se encontró una diferencia entre el área inscrita y el área real [...], lo que dio lugar a que se modifique el área originalmente declarado como de propiedad estatal de un millón ochocientos treinta y un mil seiscientos veintisiete punto cincuenta y cinco metros cuadrados (1'831.627,55 m²) a un millón trescientos setenta y tres mil ochocientos sesenta y ocho punto ochenta metros cuadrados (1'373.868,80 m²), es decir una diferencia equivalente a cincuenta hectáreas (50 has); agrega en el punto cinco de los mismos fundamentos de hecho que [...] al efectuarse los referidos estudios técnicos y levantamiento topográfico utilizando como repito instrumentos de alta precisión sobre los terrenos arriba indicados se detectó además una superposición de áreas entre el inmueble de propiedad de **Enace** inscrita en la ficha 954763 del Registro de la Propiedad Inmueble con el inmueble inscrito en la ficha N° 108158 de propiedad de los demandados [...]. n) Es decir, al tiempo de la inscripción de primera de dominio de la propiedad de **Enace**, ésta conocía perfectamente que existía superposición con la propiedad de los demandados; sin embargo, decidieron inscribir su derecho a pesar de ello, con lo cual no se podría decir que actuaron con buena fe; por el contrario, conociendo la superposición de áreas decidieron continuar e inscribir, pretendiendo con ello hacer prevalecer su derecho a la propiedad invocado en la demanda sobre el área superpuesta, basado únicamente en la prioridad registral. ñ) A partir de dicho argumento podemos sostener que si antes de la inscripción de primera de dominio -ya que para inscribir el bien se realizaron los levantamientos topográficos indicados- ya se conocía de la existencia de superposición, por tanto el único argumento invocado por **Enace** basado en la prioridad registral no podría estimarse, no solo por las consideraciones teórico-dogmáticas antes señalados, sino además por cuanto a sabiendas de tal situación fáctica preexistente se inscribió propiedad ajena como suya. Esta situación, si bien no cuestiona la validez del título de **Enace**, pero sí lo haría ineficaz respecto de los demandados, dado que no se podría privilegiar el título de **Enace** si éste lo inmatriculó conociendo que su inscripción comprendía terreno ajeno. o) Por consiguiente, la decisión de mejor derecho de propiedad corresponde declararla a partir del material probatorio indicado, y no sustentar la decisión en quien inscribió primero, máxime si en la Resolución Directoral Regional N° 003-98 CTAR/PE-ST-ORA, de folios ciento sesenta y cuatro a ciento sesenta y seis, se señala en la parte considerativa que [...] de la revisión de los antecedentes, se ha podido verificar que para realizar la inscripción a favor del Estado de 363.5067 hectáreas, ampliadas posteriormente a 549.5067 hectáreas, no se contó con los requisitos exigidos en el R.M. N° 248-86-VC-1200 que establece el procedimiento para la inscripción en primera de dominio de terrenos a favor del Estado, es decir no se obtuvo constancia de la Dirección Regional de Agricultura, Registro Público de Minería y Registro de la Propiedad Inmueble [...]. p) De otro lado, como consecuencia del contradictorio se han actuado (entre otros) medios probatorios, sumamente importantes para dilucidar el conflicto jurídico, y uno de ellos es el Informe Pericial, obrante a fojas novecientos noventa y cinco del cuaderno principal. q) En dicho Informe Pericial se sostiene en el párrafo 5-A que el área que reclama **Enace** está dentro de la propiedad privada del fundo "El Paraíso" de propiedad de los demandados (folios novecientos noventa y ocho), por ello concluyen a folios mil, que no existe ninguna área de terreno superpuesta a la propiedad de **Enace**, pues el área de ciento cuarenta y un mil cuatrocientos once punto ochenta y cuatro metros cuadrados (141.411,84 m²) está dentro de la propiedad privada del fundo "El Paraíso". Además de ello, concluyeron que no existe superposición de áreas debido a que en

el Acta de Constatación Judicial realizada el día ocho de marzo de dos mil catorce, no se dejó constancia de que existiera alguna área superpuesta sobre la propiedad de **Enace**. Finalmente, señalaron también que en el Acta de Inspección Judicial, de fecha veinte de octubre del dos mil ocho, que se practicó en los terrenos de litigio no se encontró terrenos superpuestos sobre la propiedad de **Enace**. Por otro lado, obra en autos que el día diez de octubre del dos mil nueve, se levantó el Acta de Audiencia Especial, dejándose constancia que durante dicha audiencia especial los peritos señalaron que el terreno de los demandados no se encuentran en superposición de los terrenos de **Enace**, sino que por el contrario es **Enace** quien está en superposición de los terrenos del Fundo "El Paraíso", lo que sería congruente con el sentido de lo afirmado en el Informe Pericial. r) Conforme se observa, de la prueba actuada no aparece de modo claro y meridiano que el título de la demandante sea válido y eficaz, sobre todo si se considera que en la propia sentencia de vista (cuarto considerando, numeral 4.2.) la Sala Superior ha señalado que los demandados al contestar la demanda señalaron ser propietarios exclusivos del área de terreno de sesenta y siete punto ocho mil setecientos cincuenta hectáreas (67.8750 has) inscrita en la Ficha Registral N° 108158 (...) donde no existe ninguna área superpuesta de terreno y se encuentra ubicada en el terreno rustico denominado El Paraíso; y que, al presentarse la demanda no se ha establecido con precisión el área y linderos cuya superposición se reclama. Mientras que por otro lado, al formular la reconvencción solicitó "la cancelación y cierre de la Ficha Registral N° 954763 inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, a favor de **Enace** en liquidación, que contiene el área de 141.441,84 metros por superponerse parcialmente con terrenos de nuestra propiedad inscritos en la Ficha N° 108158 del Registro de Propiedad, que tiene un área total de 67.8750 Has." s) Debe considerarse que el derecho de propiedad de los demandados aparece de los títulos de propiedad contenidos en escrituras públicas que datan del año mil novecientos ochenta y uno, cuyos testimonios obran de folios cincuenta y dos a cincuenta y siete, y que se dan cuenta en el Asiento 1C de la Ficha N° 102198, acumulada a la Ficha 108158, tratándose de ventas de inmuebles ad corpus. t) Del mismo modo, a folios cincuenta y ocho consta la copia legalizada del plano catastral otorgado por la Dirección de Agricultura de Arequipa, en la cual se establece el plano del fundo El Paraíso, con una extensión de sesenta y siete punto ocho mil setecientos cincuenta hectáreas (67.8750 has) a nombre de Alberto Núñez Borja, titular que se encuentra en la cadena de propiedad de los demandados, teniendo como fecha del plano el tres de junio de mil novecientos ochenta y uno, a lo que se añade el Registro Catastral N° 20345 a nombre de los demandados con similares características que el anterior, obrante a fojas sesenta, y la correspondiente memoria descriptiva del bien de fojas sesenta y uno. Por último tenemos las declaraciones juradas de autoavalo de los que han tenido titularidad del bien inmueble sub litis en la cadena de propiedad de los demandados desde mil novecientos ochenta hasta antes de la demanda, como puede verse de folios sesenta y cinco a noventa y siete, con lo que se acredita el ejercicio de la propiedad. u) Estando a la prueba actuada, no resultaría justificado estimar la pretensión contenida en la demanda, al no haberse acreditado por parte del demandante el mejor derecho a la propiedad del inmueble sub litis, es decir únicamente del área superpuesta. **IV. DECISION:** En base a las consideraciones expuestas, **MI VOTO** es porque se declare **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Santiago Fernando Delgado Delgado y Roxana Yolanda Reynoso Paredes**, mediante escrito de fecha veintiséis de marzo de dos mil quince, obrante a fojas mil trescientos veinte; en consecuencia, **SE CASE** la sentencia de vista de fecha seis de marzo de dos mil quince, obrante a fojas mil doscientos setenta y cuatro; y, actuando en sede de instancia, **SE REVOQUE** la sentencia de primera instancia, de fecha trece de agosto de dos mil diez, obrante a fojas mil sesenta y cinco, que declaró fundada la demanda; y **REFORMÁNDOLA**, se declare **INFUNDADA** la misma; en los seguidos por la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación - **Enace** contra **Santiago Fernando Delgado Delgado** y otra, sobre Mejor Derecho de Propiedad; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", conforme a ley, y, se devuelva. **S.S. ARIAS LAZARTE.**

- 1 TORRES VASQUEZ, Anibal, "Código Civil", Comentarios, jurisprudencia, concordancias, antecedentes, sumillas, legislación complementaria e índice analítico, Editorial IDEMSA y Editorial TEMIS, Sexta Edición, Lima - 2012, p 957.
- 2 Casación N° 3818-2012-Lima Norte publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el dos de enero de dos mil cuatro.
- 3 Idem, pp 680-681.
- 4 Casación N° 3467-2012-Lima publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el treinta de junio de dos mil dieciséis - Fundamento Décimo octavo.
- 5 Idem, p 1002.
- 6 Casación N° 3890-2006-Lima publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el treinta de setiembre de dos mil ocho.
- 7 Casación N° 976-2007-Lima publicada en Diario Oficial "El Peruano" el uno de abril de dos mil ocho.
- 8 Casación N° 1694-99-Lambayeque publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el treinta y uno de mayo de dos mil dos.
- 9 Obrante a fojas mil trescientos veinte del cuaderno principal.
- 10 Obrante a fojas mil doscientos setenta y cuatro del cuaderno principal.
- 11 Obrante a fojas mil sesenta y cinco del cuaderno principal.
- 12 Obrante a fojas ciento treinta del cuaderno de casación.

El Peruano

Martes 4 de diciembre de 2018

CASACIÓN

119333

- ¹¹ Obrante a fojas treinta y tres del cuaderno principal.
¹² Obrante a fojas veinte del cuaderno principal.
¹³ Obrante a fojas veintitrés del cuaderno principal.
¹⁴ Obrante a fojas catorce del cuaderno principal.
¹⁵ Obrante a fojas ciento ochenta del cuaderno principal.
¹⁶ Obrante a fojas cincuenta y cinco del cuaderno principal.
¹⁷ Obrante a fojas cuarenta y ocho del cuaderno principal.
¹⁸ Obrante a fojas mil sesenta y cinco del cuaderno principal.
¹⁹ Obrante a fojas mil doscientos setenta y cuatro del cuaderno principal.
²⁰ Fs. 23
²¹ Fs. 24
²² Ídem
²³ Ídem
²⁴ MEJORADA CHAUCA, Martín. Prioridad registral y duplicidad de partidas: ¿Quién es el verdadero titular del bien?. Ius Et Veritas 40, p. 64
²⁵ Ídem.
²⁶ Ídem p. 66
²⁷ Ídem.

C-1715545-8

CAS. N° 8163-2015 LIMA

Sumilla: La sentencia de vista ha vulnerado las normas que establecen las competencias y funciones de los órganos de gobierno municipal provincial para regular sobre la organización del espacio físico y uso del suelo, facultades conferidas de acuerdo a lo previsto en el artículo 195 de la Constitución, y artículos 73 y 79 de la Ley 27972. Lima, nueve de mayo de dos mil diecisiete. - **LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA: I. VISTA** la causa; con el acompañado, con lo expuesto por el señor Fiscal Supremo en lo Contencioso Administrativo; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos Vinatea Medina – Presidente, Rueda Fernández, Toledo Toribio, Carolin Pastor y Bustamante Zegarra; luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia: **1. De la sentencia materia de casación.** Es objeto de casación la sentencia de vista contenida en la resolución número seis, de fecha once de marzo de dos mil quince, obrante a fojas trescientos diecinueve del expediente principal, por la cual, la Quinta Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo con Sub especialidad en Temas de Mercado de la Corte Superior de Justicia de Lima, **confirma** la sentencia apelada contenida en la resolución número quince, de fecha nueve de julio de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos treinta y tres, que declaró **infundada** la demanda interpuesta por la Municipalidad Metropolitana de Lima contra el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (en adelante Indecopi) y doña Carmen Rosario Tocón Armas. **2. Del recurso de casación y de la calificación del mismo. 3.1 La Municipalidad Metropolitana de Lima,** interpuso recurso de casación¹, con fecha diecinueve de mayo de dos mil quince, el cual fue declarado procedente por auto calificador de fecha veinticinco de enero de dos mil dieciséis², por la causal de: **infracción normativa de los artículos 73 y 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades;** sosteniendo que el artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades y en cumplimiento con el artículo 73 de la norma en comento, señala las funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales en materia de organización del espacio físico y del suelo, tales como el de aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento territorial. Agrega, que los dispositivos que demandan la calidad de un servicio no pueden ser considerados como elementos que obstaculizan el derecho de los agentes económicos de operar en el mercado, toda vez que el objetivo principal es mejorar las condiciones en las cuales se prestan los servicios para que estos sean de óptima calidad. **4. Del Dictamen Fiscal Supremo** Con lo expuesto en el Dictamen N° 964-2016-MP-FN-FSCA de fecha veinticuatro de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas sesenta y dos del cuaderno de casación, con opinión de que se declare infundado el recurso de casación planteado. **II. CONSIDERANDO: PRIMERO.- Delimitación del objeto de pronunciamiento** Constituye objeto de pronunciamiento la absolución del recurso de casación formulado por **infracción normativa de los artículos 73 y 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades;** expresando la recurrente como argumento medular que la sentencia de vista no ha atendido que de acuerdo a dichas disposiciones, son funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales en materia de organización del espacio físico y del suelo, tales como el de aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento territorial. **SEGUNDO: Infracción normativa de los artículos 73 y 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades 2.1** Es pertinente y necesario acotar que en contexto de Estado Constitucional de Derecho, las disposiciones legales denunciadas deben ser interpretadas en armonía a las normas supremas, en este caso con la norma del artículo 194 de la Constitución Política del Perú³ que establece la autonomía política, económica y administrativa de los gobiernos locales: "Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y

administrativa en los asuntos de su competencia. (...)". Norma que en coherencia del principio constitucional de corrección funcional, confiere autonomía a las municipalidades, la cual es necesaria para la adecuada actuación de los gobiernos locales en la esfera de sus funciones atribuidas, estando facultadas para tales fines de expedir ordenanzas municipales, las que se encuentran comprendidas entre las normas con rango de ley en el numeral 4 del artículo 200 de la Constitución Política del Perú⁴. Asimismo, el primer párrafo del artículo 40 de la Ley Orgánica de Municipalidades define a las ordenanzas como normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa. **2.2** El numeral 6 del artículo 195 de la Constitución Política del Perú, prevé las competencias de los gobiernos locales en planificación del desarrollo urbano, rural, inclusive en zonificación, urbanismo, acondicionamiento territorial, entre otras: "Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo. Son competentes para: Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial, (...)"; significando que las municipalidades están autorizadas para ejecutar planes que incluyan la zonificación con la finalidad de promover el desarrollo, economía local, y prestación de servicios públicos dentro de su jurisdicción. En esa línea, corresponde realizar la interpretación de los artículos 73 y 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, denunciadas por la Municipalidad Metropolitana de Lima ante esta instancia casacional por causal de infracción normativa. El literal d) del artículo 73 de la Ley N° 27972 otorga facultades a las municipalidades para la emisión de normas técnicas sobre organización del espacio físico, uso del suelo, protección y conservación del ambiente: "(...) Dentro del marco de las competencias y funciones específicas establecidas en la presente ley, el rol de las municipalidades provinciales comprende: Emitir las normas técnicas generales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo así como sobre protección y conservación del ambiente". Del acotado dispositivo legal, precisando se extrae la siguiente norma vinculada al caso: **N:** Es competencia y función de las municipalidades provinciales emitir normas técnicas generales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo así como sobre protección y conservación del ambiente. **2.3** Asimismo, el numeral 1.2 del inciso 1 del artículo 79 de la referida Ley identifica la funciones del órgano de gobierno local, que: "Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones: Funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales: Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamiento Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial". De este dispositivo legal se extrae la siguiente norma: **N:** Es función específica y exclusiva de las municipalidades provinciales aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamiento Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial. **2.4** De las normas extraídas de los artículos 73 y 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades se colige que las municipalidades provinciales tienen competencia para legislar la organización del uso del suelo, así como realizar esquemas de zonificación de áreas urbanas en el ámbito de su jurisdicción. En ese contexto de la autonomía que gozan las municipalidades provinciales para legislar la organización de su jurisdicción, el Concejo Metropolitano de Lima con fecha veintinueve de agosto de dos mil siete emite la Ordenanza N° 1063-MML, que aprueba el reajuste integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de San Borja conforme al Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana. Igualmente de acuerdo con dicho marco normativo, con fecha treinta y uno de enero de dos mil ocho, la Municipalidad Metropolitana de Lima emite la Ordenanza N° 1118-MML, que aprueba el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Distrito de San Borja. **2.5** La Ordenanza N° 1063-MML regula el plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de San Borja conforme al Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana; asimismo, la Ordenanza N° 1118-MML determina el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito de San Borja, el cual constituye un instrumento normativo complementario al plano de zonificación de dicho distrito que define las actividades que pueden establecerse en las diferentes calles o avenidas del distrito, de acuerdo a la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU). De lo señalado fluye que las Ordenanzas N° 1063-MML y N° 1118-MML fueron expedidas bajo el marco de las disposiciones constitucionales y legales antes señaladas. **2.6** La sentencia de vista incurre en las infracciones normativas denunciadas al desconocer la autonomía y competencias previstas constitucional y legalmente a las municipalidades; pues si bien la recurrida anota en considerando cuarto que la Ley Orgánica de Municipalidades contempla dicha autonomía y competencias, para regular lo relacionado con el espacio físico y uso del suelo, y aprobar el Plan de Desarrollo

111032

CASACIÓN

El Peruano
Martes 3 de julio de 2018

a pesar de que se admitió en la resolución de procedencia los artículos VII del Título Preliminar y 221 inciso 3) del Código Civil, estas no inciden en la solución del conflicto de intereses, por cuanto no han sido debidamente sustentadas; además, que el artículo 221 del Código Sustantivo, está referido a las causales de anulabilidad de acto jurídico, cuando el fondo de esta controversia, es declarar la nulidad del acto jurídico celebrado entre el demandante Alejandro Mendoza Guerrero y Julias Astocondor Hilario de fecha 03 de febrero de 2009. **V. DECISIÓN** Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil: **5.1. Declararon INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada **River Santa S.A.C** de fojas 541; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha 18 de agosto de 2015, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Lima Norte. **5.2. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Alejandro Artemio Mendoza Guerrero, sobre mejor derecho de propiedad y otro; y los devolvieron, Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Sánchez Melgarejo, SS. TÁVARA CÓRDOVA, TELLO GILARDI, DEL CARPIO RODRÍGUEZ, CALDERÓN PUERTAS, SÁNCHEZ MELGAREJO**

¹ Cas. N° 474-2016 - Lima.

² EXP. N° 03271-2012-PAUC TACNA -Gobierno Regional de Tacna

³ CAS. N° 4200-2014 ICA

⁴ Vidal Ramirez, Fernando -El Acto Jurídico- Décima Edición 2016 Pag. 69

⁵ Vidal Ramirez, Fernando- El acto jurídico- Instituto Pacífico, Décima edición, Pag. 626 y 627.

⁶ Ordoqui Castilla, Gustavo- La Buena fe contractual- legales Instituto, pag. 447
C-1663486-11

CAS. N° 1337-2016 LAMBAYEQUE

Reivindicación y nulidad de acto jurídico. **SUMILLA:** El juez es quien debe darle la calificación jurídica correspondiente al relato fáctico de las partes; más aún si el artículo 171 del Código Procesal Civil establece la figura de la nulidad manifiesta, frente a cuyo pronunciamiento debe garantizarse el derecho de defensa y contradicción, que en el presente caso se observa respetado, desde que se incluyó tal aspecto como punto controvertido. Lima, veintinueve de marzo de dos mil diecisiete. **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA,** vista la causa número mil trescientos treinta y siete - dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: **I. MATERIA DE GRADO:** En el presente proceso, es objeto de examen el recurso de casación interpuesto por la demandante **María Elena Ynope Bazán**¹ contra la sentencia de vista de fecha 12 de enero de 2016², expedida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que confirma la sentencia apelada de fecha 18 de setiembre de 2013³, que resuelve declarar improcedente la demanda sobre reivindicación; con lo demás que contiene. **II. ANTECEDENTES:** **Demanda 2.1.** María Elena Ynope Bazán, representada por su apoderado judicial Luis Enrique Ynope Usquiano, interpone demanda de reivindicación⁴, solicitando se le reconozca su derecho de propiedad del lote de terreno N° 08, de la manzana "R-3" de la Urbanización Santa Victoria de la ciudad de Chiclayo. Argumenta lo siguiente: (i) el 27 de febrero de 1997, su poderdante suscribió un contrato privado con Promotora Opción S.A. a fin de adquirir un inmueble hasta por el monto de veintinueve mil dólares americanos (\$ 21,000.00); (ii) el 03 de agosto de 1998, la Promotora le informó que ha sido adjudicada con el programa y las condiciones previstas en el contrato; (iii) en estas circunstancias se dedicó a la búsqueda de un inmueble, a través de avisos clasificados en el Diario "La Industria"; (iv) logró comunicarse con doña Matilde Doris López, quien le manifestó que el precio del terreno era de veintiocho mil dólares (\$ 28,000.00); (v) a partir del 29 de agosto de 1999, se reiniciaron las conversaciones para una posible compra, señalando su poderdante que la misma se haría con la intervención de Promotora Opción S.A.; (vi) apareciendo en el Registro, doña Matilde Doris López Bernal como propietaria del bien y por ende con facultades para anajarlo decidieron efectuar el negocio jurídico; (vii) en el Registro aparecían como propietarios originales, los demandados Miguel Cuadra Agüero y Josefina Vilchez Peredo, quienes vendieron el terreno a favor de Matilde López Bernal, el día 23 de junio de 1999; (viii) su poderdante, de buena fe, no dudó de la idoneidad de la documentación que le presentaba la vendedora, así como de la documentación que obtuvo de los Registros, la cual además fue revisada por el Notario Público Domingo Dávila; (ix) el 08 de setiembre de 1999, se dirigió la poderdante con su madre a las oficinas del Notario, acompañadas con su prima Hilda Coello Ynope; (x) el Notario requirió la presencia del esposo de la compradora y ante la imposibilidad del mismo para viajar de Bagua a Chiclayo, su poderdante solicitó de favor a su prima Hilda Coello que compre el lote de terreno, para lo cual le proporcionó el dinero, y se efectuó el acto traslativo mediante escritura pública; inscribiendo su dominio en el asiento C-3 de la Ficha Registral N° 39583; (xi) posteriormente, su poderdante se dedicó a tramitar la expedición y ejecución del crédito en Promotora Opción, trámite que culminó el 07 de enero de 2000, en que se realizó la venta del lote de terreno de parte de Hilda Coello Ynope a favor de su poderdante, (xii) desde el mes de abril de 2000, cuando inició sus

proyectos de construcción, fue informada por Hilda Coello respecto a una visita del cuñado de Miguel Cuadra Agüero manifestando que era el propietario del terreno; (xiii) empezó a ser hostigada por el demandado a tal extremo que pintó el frontis del inmueble, con un letrero a colores en donde señaló que fue estafada y que el terreno estaba en litigio; (xiv) su poderdante contrató confiando en lo que resultaba del Registro, es decir, bajo la buena fe pública registral y por tanto debe mantener su derecho, el mismo que se encuentra inscrito en el Registro respectivo. **Contestación de la demanda 2.2.** Miguel Salvador Cuadra Agüero y Angélica Josefina Vilchez Peredo de Cuadra, absolviéron el traslado de la demanda⁵, solicitando la misma se declare infundada, por las razones siguientes: (i) son los únicos y exclusivos propietarios del lote de terreno materia de controversia; (ii) dicho inmueble lo adquirieron mediante compraventa de su anterior propietario "Urbanizadora del Norte Chiclayo S.A" el día 12 de enero de 1970; (iii) jamás han procedido a realizar ningún tipo de transferencia del referido inmueble, (iii) de forma circunstancial se enteraron que se realizó una dolosa compraventa; (iv) Matilde López Bernal se coludió con Hilda Coello Ynope para simular una compraventa y esta a su vez transferirle el inmueble a su prima María Elena Ynope Bazán; (v) sus firmas han sido falsificadas por una banda delincuencia; (vi) la presunta venta de fecha 15 de enero de 1993, así como la escritura pública de fecha 22 de junio de 1999, no pudo ser posible porque no conocieron a Matilde López Bernal, además de la imposibilidad física y mental de su cónyuge Angélica Vilchez Peredo, por cuanto esta fue intervenida quirúrgicamente; (vii) el testimonio de escritura pública contiene datos imprecisos; (viii) Matilde López ha simulado una compraventa mediante escritura pública, a favor de su amiga y cómplice Hilda Coello Ynope; (ix) posteriormente, Hilda Coello, transfirió en venta a su prima demandante, por la suma de veintinueve mil dólares americanos (US\$ 21,000.00); suma de dinero que fue pagada en su totalidad por la Promotora Opción S.A. mediante cheque de gerencia, según la cláusula quinta del referido documento, por lo que se desvirtúa la afirmación de la demandante, en que supuestamente proporcionó el dinero a su prima; (x) la actora en sus fundamentos de hecho, afirmó que adquirió el terreno en parte con dinero propio y otra con dinero prestado de sus padres, por lo cual no se da la buena fe; (xi) las publicaciones periódicas adjuntadas por la demandante, son efectuadas cinco días después de realizada la primera presunta compraventa efectuada por los recurrentes. **Sobre la reconvencción 2.3.** Miguel Salvador Cuadra Agüero y Angélica Josefina Vilchez Peredo de Cuadra, formularon reconvencción⁶, solicitando se declare: (i) la nulidad de las escrituras públicas, de fechas 08 de setiembre de 1999 y 07 de enero de 2000, así como la nulidad de los actos jurídicos que contienen, por adolecer de simulación absoluta; (ii) la nulidad de los asientos registrales respectivos. Argumenta lo siguiente: (i) la actora María Ynope Bazán simuló la celebración de una compraventa con su prima Hilda Coello Ynope. lo cual dio lugar al testimonio de escritura pública de fecha 07 de enero de 2000; (ii) la escritura pública de fecha 08 de setiembre de 1999, entre Matilde López Bernal e Hilda Coello también contiene vicios que lo hacen nulo, por haberse efectuado mediante simulación, (iii) se encuentra inmerso la mala fe y el dolo. **Oposición a la reconvencción 2.4.** María Elena Ynope Bazán, representada por su apoderado judicial Luis Enrique Ynope Usquiano absolvió la reconvencción, solicitando se declare improcedente o infundada, por las mismas razones expuestas en su escrito de demanda y adicionalmente porque: (i) la reconvencción sólo puede interponerse contra la parte actora, sin embargo se ha reconvenido contra personas ajenas al proceso; (ii) su poderdante con la vendedora Hilda Coello Ynope no han cometido simulación alguna. **2.5.** Matilde Doris López Bernal, a través de su curador procesal Jorge Gerardo Ramos Cabejos, absolvió el traslado de la reconvencción, señalando que: (i) su representada transfirió la propiedad a doña Hilda Coello Ynope, (ii) dicha transferencia la hizo con las facultades legales que tenía como propietaria de dicho bien, (iii) la compradora, a su vez procedió a inscribir la propiedad en registros. **Puntos controvertidos 2.6.** En la Audiencia de Conciliación de fecha 29 de agosto de 2002⁷, se establecieron como puntos controvertidos de la demanda los siguientes: (i) Determinar si la demandante es propietaria no poseedora del lote de terreno número 08 de la manzana R-3 de 190 metros cuadrados con frente a la calle "Las Diamelas", Tercera etapa de la Urbanización Santa Victoria de la ciudad de Chiclayo; (ii) Determinar si los codemandados Miguel Salvador Cuadra Agüero y Angélica Josefina Vilchez de Cuadra son los únicos y exclusivos propietarios del inmueble materia de la reivindicación; y, (iii) Determinar si estos mismos codemandados no realizaron transferencia respecto del inmueble materia de la reivindicación a favor de la codemandada Matilde Doris López Bernal. Como puntos controvertidos de la reconvencción, se establecieron los siguientes: (i) Determinar si el acto jurídico de compraventa a favor de la codemandada López Bernal que contienen los testimonios de fechas 08 de setiembre de 1999 y 07 de enero del año 2000 son nulos por la causal de simulación; así como determinar si los documentos que lo contienen también son nulos y se debe declarar la nulidad de los asientos registrales correspondientes; (ii) Determinar si es que no han existido simulación por parte de doña María Elena Ynope Bazán, así como tampoco por doña Hilda Coello Ynope; y, (iii) Determinar si existe parentesco entre la demandante y doña Hilda Coello Ynope. **Actividad procesal relevante 2.7.** El juez de la causa por sentencia

de fecha 04 de diciembre de 2007⁸, declaró improcedente la demanda sobre reivindicación e infundada la reconvencción planteada sobre nulidad de acto jurídico y cancelación de asiento registral; decisión que al ser apelada fuera declarada nula por la Sala Superior, a través de la sentencia de vista de fecha 18 de marzo de 2009⁹. **Sentencia de primera instancia 2.8.** El juez del Quinto Juzgado Especializado Civil de Chiclayo, mediante resolución de fecha 18 de setiembre de 2013¹⁰, emitió sentencia declarando: improcedente la demanda sobre reivindicación; fundada en parte la pretensión reconvenccional sobre nulidad de acto jurídico, por las causales de falta de manifestación de voluntad, finalidad ilícita y contravención al orden público; e infundada en el extremo de nulidad de acto jurídico por la causal de simulación absoluta; en consecuencia: nulos los actos jurídicos y documentos que los contienen: (i) escritura pública de compraventa de fecha 22 de junio de 1999, celebrado entre Miguel Salvador Cuadra Agüero y Angelina Josefina Vilchez Peredo y Matilde Doris López Bernal; (ii) escritura pública de compraventa de fecha 08 de setiembre de 1999, celebrado entre Matilde Doris López Bernal e Hilda Coello Ynope; y, (iii) escritura pública de compraventa y constitución de hipoteca de fecha 08 de enero del año 2000, de la cual se advierte que Hilda Coello Ynope (en calidad de vendedora) le transfirió la propiedad del bien matena de la presente litis a María Elena Ynope Bazán (compradora hipotecante), con intervención de "Promotora Opción S.A." (acreedora); (iv) los respectivos asientos registrales que deriven de los mismos. Determina que no obstante la actora confirmó la titularidad de predio que pretende reivindicar, no ha acreditado que los demandados ejerzan la posesión del bien. Con referencia a la reconvencción planteada, respecto a la compraventa contenida en la escritura pública de fecha 08 de setiembre de 1999, está demostrado que la intención real de Hilda Coello Ynope no fue adquirir el inmueble para ella misma, sino a favor de su prima María Ynope Bazán, conforme a lo expresado por la actora en su escrito de demanda; afirmación es tomada como declaración asimilada conforme al artículo 221 del Código Procesal Civil, por lo cual, se acredita la existencia de una simulación relativa entre Matilde Doris López Bernal e Hilda Coello Ynope. En cuanto a la compraventa contenida en la escritura pública de fecha 08 de enero de 2000, teniendo en cuenta que los cónyuges demandados, en todo momento desconocieron la compraventa realizada a favor de Matilde Doris López Bernal, se procedió a practicar dos pericias grafo técnicas, que advierten que las firmas de Miguel Salvador Cuadra Agüero y Angelina Josefina Vilchez Peredo fueron falsificadas; por lo tanto, los supuestos vendedores (reconvinientes) no expresaron nunca su manifestación de voluntad de vender el bien de su propiedad, por el contrario, el acto de transferencia logró concretarse mediante la falsificación de sus firmas, lo cual en sí mismo constituye una finalidad ilícita y además contraviene el orden público; actos que están proscritos en nuestro ordenamiento jurídico y además son sancionados con nulidad. Con relación al argumento de la actora, en cuanto alegó haber adquirido la propiedad del inmueble a título oneroso y de buena fe; si bien algunas de las llamadas realizadas por aquella coinciden con las de las publicaciones efectuadas, lo cierto es que el tiempo de uno o dos minutos no resulta creíble a efectos de que alguien pueda negociar los términos para la compraventa de un inmueble; por otro lado, no está acreditado que la actora haya sido realmente quien negoció la compraventa que alega haber adquirido de buena fe; tampoco resulta creíble el argumento, sobre que no adquirió el bien directamente a su nombre por cuanto el Notario le requirió la presencia de su cónyuge y como consecuencia de ello tuvo que pedirle a Hilda Coello Ynope que adquiriera el bien proporcionándole el dinero, pues normalmente no se realiza dicho requerimiento, debido a que los cónyuges se presumen encontrarse en una sociedad de gananciales, en donde la adquisición hecha por uno sólo de ellos forma parte integrante de los bienes sociales. Además, existe una contradicción, al señalarse que en un inicio la actora suscribió un contrato privado de adjudicación con Promotora Opción SA, pagando cuotas periódicas, para la adquisición de un inmueble, pero entre sus fundamentos señala que tuvo que otorgarle el dinero en efectivo a su prima para la adquisición del predio en discusión. **Actividad procesal relevante 2.9.** La Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, por sentencia de fecha 03 de setiembre de 2014¹¹, revocó la decisión apelada y reformándola declaró fundada la pretensión de reivindicación; decisión que al ser apelada fuera declarada nula por esta Sala Superior, a través de la sentencia de fecha 21 de julio de 2015¹², básicamente, porque la instancia de mérito se ha pronunciado únicamente respecto de los fundamentos contenidos en la demanda, mas no ha cumplido con pronunciarse sobre las alegaciones expuestas por los reconvinientes. **Sentencia de segunda instancia 2.10.** La Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante resolución de fecha 09 de marzo de 2016¹³, confirma la sentencia apelada; al considerar que independientemente que la parte demandada al reconvenir haya demandado la nulidad del acto jurídico e invocando la causal de simulación absoluta porque considera que jurídicamente los hechos se subsumen en tal supuesto, nada obsta para que el Juzgador califique de ordinario y jurídicamente el relato fáctico que sustenta la reconvencción; el A quo ha estimado en el presente caso, existe una nulidad manifiesta que no puede soslayarse, porque si las pericias obrantes en autos establecen que no se ha podido determinar la autenticidad de las

firmas de los demandados en la compraventa celebrada a favor de doña Matilde Doris López Bernal, así como que no son auténticas o no provienen de su puño gráfico, lo correcto es que se califique jurídicamente tales hechos como que los demandados nunca transfirieron el bien inmueble sub litis a su compradora Matilde Doris López Bernal. Asimismo, la demandante no puede alegar buena fe en la adquisición del bien sub litis; por un lado, pues, la norma le exigía a aquella una conducta adecuada ya que estaba aduinendo un bien con relevancia económica importante para sus intereses; no se trata que haya verificado que su vendedora Hilda Coello Ynope tenía derecho para vender el bien conforme a la información del registro sino que además, tratándose de un derecho que tiene entidad constitucional como es la propiedad, debía verificar la posesión del mismo si éste no se encontraba en manos de terceros y que una vez adquirido, la posesión le haya sido transmitida de su transferente. **Recurso de casación 2.11.** Contra la mencionada sentencia de vista emitida por la Sala Superior, la demandante María Elena Ynope Bazán ha interpuesto recurso de casación a folios mil cuatrocientos diez. Este Supremo Tribunal, por resolución de fecha 25 de octubre de 2016, declaró la procedencia del referido recurso por las siguientes causales: **Infracción normativa de los artículos 139 incisos 3, 5 y 14 de la Constitución Política del Perú, I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y 2014 del Código Civil;** alega que se ha vulnerado el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, pues no se ha emplazado a todos los intervinientes en el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de Hipoteca de compra venta de fecha 08 de enero del año 2000, cuya nulidad se demanda; asimismo se ha pronunciado por una causal de nulidad distinta a la invocada; que no se ha analizado el tema de fondo referente al mejor derecho de propiedad. **III. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE:** La cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar, si los Jueces de mérito al emitir la decisión impugnada han transgredido lo normado por los artículos 139 incisos 3, 5 y 14 de la Constitución Política del Perú, I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y 2014 del Código Civil; en tanto, estas normas se han denunciado en el recurso de casación como infringidas **IV. CONSIDERANDO: 4.1.** Que, según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 1 de la Ley 28364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofláctica y uniformizadora, respectivamente); finalidad que se ha precisado en la Casación N° 4197-2007/La Libertad y la Casación N° 615-2008/Arequipa; por tanto, este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes. **4.2.** Que, a efectos de dilucidar las infracciones normativas denunciadas se debe precisar, que el artículo 139 inciso 3 de la Constitución establece que el debido proceso está referido al respeto de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Estado, por el que se posibilita que toda persona pueda recurrir a la justicia para obtener tutela jurisdiccional efectiva, a través de un procedimiento legal, con la observancia de las reglas procesales establecidas para ello, y las instancias jurisdiccionales emitan pronunciamiento debidamente motivado con arreglo a Ley. **4.3.** Que, conforme lo ha señalado el Tribunal Constitucional, la mencionada garantía constitucional presenta dos expresiones: una formal y otra sustantiva. La primera comprende los principios y reglas relacionados con las formalidades aplicables a todo proceso judicial, tales como juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación. En cambio, la expresión sustantiva está relacionada con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe cumplir. **4.4.** Que, en cuanto a la motivación de las resoluciones judiciales, el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, concordante con el Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, incisos 3 y 4 del artículo 122 y numeral 50 inciso 6 del Código Procesal Civil, dispone que toda resolución emitida por cualquier instancia judicial debe encontrarse debidamente motivada. Es decir, debe contener las razones que justifican la decisión dictada, las que deben estar apoyadas en el derecho aplicable y en los hechos debidamente comprobados. Entonces, para determinar si la resolución impugnada contiene una debida motivación, debe observarse que la justificación del juzgador sea consecuencia de la aplicación racional de la ley, esto es, que se sustente en el derecho aplicable acorde con el objeto del proceso. **4.5.** Que, en concreto, el artículo 2014 del Código Civil establece la presunción de buena fe del tercero que adquiere algún derecho de persona que en el registro aparezca con facultades para otorgarlo, e indica que éste mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos, cuyo fundamento, conforme a la norma en comento, radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial, que consiste en proteger las adquisiciones que efectúan los terceros adquirentes bajo la fe del registro; para ello, la ley reputa exacto y completo, el contenido de los asientos registrales. Sin embargo, este artículo contiene una presunción relativa, es decir, contiene una presunción juris tantum, puesto que la buena fe se presume, mientras no se pruebe que se conocía la inexactitud del registro; norma de la que a su vez se

extrae, como regla, que la buena fe puede ser enervada, toda vez que admite prueba en contrario. **4.6.** Que, en virtud del examen del recurso de casación propuesto, se aprecia que la recurrente cuestiona, en primer lugar, que no se ha emplazado a todos los intervinientes del acto jurídico peticionado a través del escrito de reconvencción de folios ciento setenta y dos. Sin embargo, debe precisarse que dicho agravio no fue objeto de cuestionamiento en el transcurso del proceso: por tal razón, no se puede pretender que en casación se analice aquello que no ha sido visto por las instancias de mérito. **4.7.** Que, en el caso concreto, corresponde anotar que si bien la accionante doña María Elena Ynope Bazán ha propuesto la reivindicación del bien inmueble sub litis, la que fundamenta a título de propietaria; también es verdad, que la parte demandada conformada por Miguel Salvador Cuadra Agüero y Angélica Josefina Vilchez Peredo de Cuadra, invocando título de propietarios del mismo, han demandado en vía reconvenccional, la nulidad de los títulos de propiedad y sus asientos registrales, referidos a la compraventa efectuada por Matilde Doris López Bernal a favor de doña Hilda Coello Ynope (escritura pública de compraventa de fecha 08 de setiembre de 1999) y, ésta a su vez, a doña María Elena Ynope Bazán (escritura pública de compraventa y constitución de hipoteca de fecha 08 de enero del año 2000); argumentando, fundamentalmente, que nunca transfirieron el bien a doña Matilde Doris López Bernal (escritura pública de compraventa de fecha 22 de junio de 1999) y que las firmas que aparecen en dicho título de propiedad son falsas. **4.8.** Que, asimismo, se aprecia que los cónyuges codemandados al formular su contradicción al peticionario, asumen como posición en juicio con sus propietarios del bien sub litis y que no hay nada que reivindicar, pues sus firmas han sido falsificadas en el contrato de compraventa efectuada a doña Matilde Doris López Bernal; "causa petendi" para sustentar la nulidad de dicho acto jurídico, así como los actos subsecuentes, entre los que se encuentra la escritura pública que sustenta la pretensión de la demandante. **4.9.** Que, bajo ese contexto, el juez de primera instancia ha estimado en el presente caso, que existe una nulidad manifiesta que no puede sostenerse, sustentada en un hecho contrario a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres (falsificación de firmas); por su parte, como ha determinado la instancia superior, se está calificando correcta y jurídicamente el relato fáctico de la reconvencción y del escrito de absolución de los codemandados, pues si las pericias obrantes en autos, de folios setecientos treinta y tres a setecientos cuarenta y uno, ochocientos ocho a ochocientos dieciséis, mil cincuenta y dos a mil sesenta y uno y mil novecientos noventa y cinco a mil ciento ochenta y cinco, han establecido que no se ha podido determinar la autenticidad de las firmas de los codemandados en la compraventa celebrada a favor de doña Matilde Doris López Bernal, así como que no son auténticas o no provienen de su puño gráfico, respectivamente, lo correcto es afirmar que los demandados nunca transfirieron el bien inmueble sub litis a su compradora Matilde Doris López Bernal, conforme a lo normado por el inciso 1 del artículo 219 del Código Civil. **4.10.** Que, en ese sentido, no se puede amparar lo expuesto por la recurrente, respecto a un pronunciamiento ajeno a la causal de nulidad invocada, en tanto, surge del relato fáctico y jurídico del escrito de absolución de los codemandados y reconvencción; por lo que, es el juez quien debe darle la calificación jurídica correspondiente, más aún si el artículo 171 del Código Procesal Civil establece la figura de la nulidad manifiesta, frente a cuyo pronunciamiento debe garantizarse el derecho de defensa y contradicción, que en el presente caso se observa respetado, desde que se incluyó tal aspecto como punto controvertido. **4.11.** Que, esta conclusión es un reconocimiento efectivo e incontestable al derecho de propiedad de los demandados y que el artículo 70 de la Constitución Política refiere que es inviolable y por tanto, nadie puede ser privado de tal derecho salvo decisión judicial; es más, como correlato de lo expuesto, es deber del Estado protegerla por ser un derecho fundamental reconocido en el inciso 16 del artículo 2 de la misma Carta Magna y el Juez como garante de los mismos, cumple su cuota de responsabilidad política con la democracia a la que sirve en los propósitos de preservar el Estado Constitucional. **4.12.** Que, finalmente, los jueces de mérito han establecido que en este caso la demandante no puede alegar buena fe en la adquisición del bien sub litis, amparándose en el supuesto contemplado en el artículo 2014 del Código Civil, pues consideran que si bien algunas de las llamadas realizadas por aquella coinciden con las de las publicaciones efectuadas, lo cierto es que el tiempo de uno o dos minutos no resulta creíble a efectos de que alguien pueda negociar los términos para la compraventa de un inmueble; asimismo, precisan que no está acreditado que la actora haya sido realmente quien negoció la compraventa que alega; tampoco resulta creíble el argumento, sobre que no adquirió el predio directamente a su nombre, por cuanto el notario le requirió la presencia de su cónyuge y como consecuencia de ello tuvo que pedirle a Hilda Coello Ynope que adquiera el inmueble proporcionándole el dinero, porque normalmente no se realiza dicho requerimiento, debido a que los cónyuges se presumen encontrarse en una sociedad de gananciales, en donde la adquisición hecha por uno sólo de ellos forma parte integrante de los bienes sociales; al mismo tiempo, existe una contradicción, al señalarse que en un inicio la actora suscribió un contrato privado de adjudicación con Promotora Opción SA, pagando cuotas periódicas, para la adquisición de un predio, pero entre sus fundamentos señala que tuvo que otorgarle

el dinero en efectivo a su prima para la adquisición del predio en discusión. **4.13.** Que, además, está el hecho que la norma acotada le exigía a la demandante una conducta adecuada ya que estaba adquiriendo un bien con relevancia económica importante para sus intereses; no se trata solamente que haya verificado que su vendedora Hilda Coello Ynope tenía derecho para vender el bien conforme a la información del registro, sino que además, tratándose de un derecho que tiene entidad constitucional como es la propiedad, debía verificar la posesión del mismo, si éste no se encontraba en manos de terceros y que una vez adquirido, su posesión le haya sido transmitida de su transferente; razones por las cuales, la accionante no ha podido disipar los argumentos probados por la parte demandada. **4.14.** Que, en tal contexto, y al no configurarse el motivo de las infracciones normativas denunciadas, el recurso de casación debe ser desestimado y procederse conforme a lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil. **V. DECISIÓN:** Por estos fundamentos: **6.1.** Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante María Elena Ynope Bazán¹⁴; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha 12 de enero de 2016¹⁵, expedida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque. **6.2. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por María Elena Ynope Bazán contra Miguel Salvador Cuadra Agüero y otros, sobre reivindicación y otros; y los devolvieron, interviene como ponente la Jueza Suprema señora Tello Gilardi.- **SS. TÁVARA CORDOVA, TELLO GILARDI, DEL CARPIO RODRIGUEZ, CALDERÓN PUERTAS, SÁNCHEZ MELGAREJO**

- ¹ Ver folios 1410.
- ² Ver folios 1392.
- ³ Ver folios 1205.
- ⁴ Ver folios 89.
- ⁵ Ver folios 160.
- ⁶ Ver folios 172.
- ⁷ Ver folios 430.
- ⁸ Ver folios 866.
- ⁹ Ver folios 938.
- ¹⁰ Ver folios 1205.
- ¹¹ Ver folios 1304.
- ¹² Ver folios 1331.
- ¹³ Ver folios 1397.
- ¹⁴ Ver folios 1410.
- ¹⁵ Ver folios 1392.

C-1663486-12

CAS. N° 1399-2016 TACNA

Petición de herencia – Declaratoria de herederos. Lima, diecinueve de junio de dos mil diecisiete. **VISTOS:** con el acompañado; y, **CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación¹ interpuesto por la demandada **Benicia Lozada Espejo Viuda de Vega**², contra la sentencia de vista de fecha 29 de enero de 2016³, que confirma la sentencia apelada de fecha 10 de julio de 2015⁴, que declara fundada la demanda, en los seguidos por Hilda Leonor Vega Flores sobre petición de herencia y declaratoria de herederos. Por lo que, corresponde examinar si el referido recurso cumple con los requisitos establecidos por los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, conforme a la modificación establecida por la Ley N° 29364. **SEGUNDO.-** Así, se observa del presente recurso impugnatorio, que este cumple con los requerimientos para su admisibilidad, previstos en los incisos 1), 2) y 3) del artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364; y, al adjuntar el recibo de pago por el arancel judicial respectivo⁵, cumple con lo indicado en el inciso 4) del artículo 387 del acotado Código Procesal y su modificatoria. **TERCERO.-** De otro lado, respecto a los requisitos de procedencia contemplados en el artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, es de verse que el recurso de casación cumple con lo exigido en el inciso 1) del citado artículo, toda vez que la recurrente no consintió la resolución emitida en primera instancia, pues al serle adversa, la impugnó mediante recurso de apelación de folios doscientos treinta y uno. **CUARTO.-** Asimismo, previo al análisis de los requisitos de fondo, debe considerarse que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que tiene como fin esencial la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema; en ese sentido, el recurso de casación debe fundamentarse de manera clara, precisa y concreta indicando en qué consiste la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, así como demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, de conformidad con lo establecido por los numerales 2) y 3) del artículo 388 del Código Procesal Civil y su modificatoria⁶. **QUINTO.-** En tal sentido, la impugnante invoca como causales: a) **Infracción normativa del artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú, y del artículo 155⁷ del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.** Sostiene que, la Sala Superior vulneró su derecho al debido proceso y a la defensa, al desestimar su pedido de nulidad de la sentencia emitida en primera instancia, toda vez, que conforme señaló en su recurso de apelación de fecha 07 de agosto

Superior por infracción a la debida motivación sosteniendo: (i) que no se ha motivado como el Acuerdo fue perjudicial para CE.CE.GE.S.A. cuando ingresó suma de dinero; (ii) que EGEMSA no realizó pago al Banco o a Martha Rocío Cáceres Barrionuevo, ni existió liberación de activos; (iii) que el problema de qué hizo el liquidador con el pago es tema extraño a EGEMSA, pues su obligación terminó al cancelar a CE.CE.GE.S.A. S/ 5'200,000 (cinco millones doscientos mil con 00/100 nuevos soles); (iv) que a pesar que la empresa estaba en liquidación no puede significar que deba presumirse el *conscius fraudis*, más aún si hubo pago y este beneficiaba a los acreedores; y (v) que la Sala Superior no se ha referido a los argumentos de EGEMSA. 1. En torno a la denuncia presentada, se observa que los considerandos décimo y décimo primero de la sentencia tratan sobre el recurso de apelación presentado por EGEMSA. En el décimo se hace mención a los agravios expuestos; el décimo primero sustenta la responsabilidad de la recurrente teniendo como *ratio decidendi* que existe una relación en todos los contratos suscritos que significaron "desprendimiento de activos de la empresa CE.CE.GE.S.A.". 2. Como lo ha señalado EGEMSA, no hay aquí respuesta a todos los agravios que expuso en su recurso de apelación; sin embargo, este Tribunal Supremo considera que ello no debe acarrear la nulidad de los actuados, tanto más, si la Sala Superior asume conexión entre los tres actos jurídicos cuya ineficacia se solicita y el perjuicio que sufrió el acreedor al desprenderse de sus activos. Ello supone un análisis de fondo sobre el asunto que permite el examen de lo allí señalado. 3. En tal sentido, se advierte que el presente pedido de ineficacia de acto jurídico se ampara en la protección que todo acreedor debe tener de su crédito ante actos fraudulentos de su deudor, con el que se desprenda de bienes que permitan el pago. Más allá de las otras características de este tipo de demandas, lo sustancial es que para que se ampare la demanda el acreedor debe desprenderse de sus bienes. 4. Sin embargo, se advierte que el Acuerdo suscrito entre EGEMSA y el Banco Wiese Sudameris, permitió que la empresa CE.CE.GE.S.A. recibiera el pago de S/5,200,000 (cinco millones doscientos mil nuevos soles); esto es, no se desprendió de bienes, sino por el contrario hubo ingreso de ellos en sus activos. Ciertamente, que entonces ya era una empresa concursada, pero eso no impide que pueda celebrarse actos jurídicos porque para ello está representada por la empresa liquidadora en uso de las facultades emergentes del programa concursal. Hay que reparar aquí que no se está cuestionando la validez del Acuerdo, sino su ineficacia y ésta en términos de disposición de bienes. Por tanto, el acuerdo existe, vale y debe ser eficaz porque aquí no hay acto de desprendimiento de bienes sino de ingresos de éstos, lo que de plano descarta acto fraudulento, salvo que se quiera decir que el pago fue diminuto, pero eso no ha sido materia de cuestionamiento. 5. Hay que reparar que el pago ha sido debidamente acreditado con el propio Acuerdo de Conclusión (folios 20), acto donde el Notario deja constancia de la entrega de los cheques de gerencia 030404057 6, 02965266 6 y 00003291, extinguiéndose la obligación de EGEMSA con respecto a CE.CE.GE.S.A., no siendo responsable de cómo haya utilizado dicho dinero la entidad liquidadora, quien es, en todo caso, la que debe dar cuenta del bien ingresado a la empresa liquidada. 6. Siendo ello así, no hay razones para anular la sentencia, más aún si el recurso contiene como agravio implícito la vulneración del artículo 195 del código civil y que tal infracción normativa fue cuestionada tanto por esta demandante como por Scotiabank Perú S.A.A., en este último caso de manera específica haciendo referencia al Acuerdo suscrito con EGEMSA. Atendiendo a ello es posible emitir sentencia de fondo y declarar, actuando en sede de instancia, infundada la demanda en relación a dicho Acuerdo, al no darse los supuestos propios de la ineficacia de acto jurídico. **V. DECISION:** Por estas consideraciones declararon: 1. Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Mariano Huamancari Huamán**, mediante escrito de fecha veintidós de diciembre de dos mil quince (página mil ciento veintiocho), contra la sentencia de vista de fecha veintiuno de agosto de dos mil quince. 2. Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Scotiabank Perú S.A.A.**, mediante escrito de fecha veintitrés de diciembre de dos mil quince (página mil ciento cuarenta y uno), contra la sentencia de vista de fecha veintiuno de diciembre de dos mil quince. 3. Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto la litisconsorte necesario **Empresa de Generación Eléctrica de Machupichu**; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintiuno de diciembre de dos mil quince; y **actuando en sede de instancia: REVOCARON** la sentencia de primera instancia de fecha veintidós de enero de dos mil catorce (página ochocientos veintiocho), **en el extremo** que declara ineficaz el acuerdo de conclusión de toda controversia de fecha seis de julio de dos mil cinco, suscrito entre Empresa de Generación Eléctrica Machu Pichu S.A. -EGEMSA, CE.CE.GE.S.A., con la intervención del Banco Wiese Sudameris, María Lorena Cáceres Gálvez y Martha Rocío Cáceres Barrionuevo; y **REFORMANDOLA** declararon infundado dicho extremo. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; en los seguidos por Mariano Huamancari Huamán, sobre ineficacia de acto jurídico; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo

Calderón Puertas.- SS. TÁVARA CORDOVA, TELLO GILARDI, DEL CARPIO RODRIGUEZ, CALDERÓN PUERTAS, SÁNCHEZ MELGAREJO

¹ Montero Ároca, Juan. Derecho Jurisdiccional II. Proceso Civil. Tirant lo Blanch, Valencia, 2000, pp. 356-357.
C-1629165-5

CAS. N° 95-2016 LIMA

REIVINDICACIÓN. SUMILLA: La motivación, como expresión escrita de la justificación lógica que sostiene la decisión adoptada por el órgano jurisdiccional, solo puede ser calificada de válida en tanto esta guarde correspondencia o congruencia con los argumentos esgrimidos por las partes dentro del proceso, los que deben ser relevantes para la suerte de la solución de la controversia. Lima, once de abril de dos mil diecisiete. **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** con el expediente acompañado; vista la causa N° 95-2016, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia: **I. MATERIA DEL RECURSO** Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por la demandada **Arsenia Santillán Díaz**, a fojas seiscientos setenta y uno, contra la sentencia de vista dictada el veintitrés de setiembre de dos mil quince, obrante a fojas seiscientos veinticinco, que **confirma** la sentencia apelada, dictada el siete de enero de dos mil quince, obrante a fojas cuatrocientos treinta y siete, que declara **fundada** la demanda. **II. ANTECEDENTES 1. Demanda** Obra a fojas cuarenta y ocho, la demanda de reivindicación interpuesta por **Mariella Beatriz García-Blasquez Bendezu y Oswaldo Nicolás Teves Enciso**, a través de la cual pretenden que el órgano jurisdiccional ordene a los emplazados la desocupación y entrega de los lotes de terreno N° 06 y 07 de la manzana 118, ubicados frente a la calle Manuel Atanasio Fuentes, urbanización Chacarilla Santa Cruz, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. Dirigen su demanda contra Junior Hildebrando Díaz Canales, Reyna Santillán Moscoso y Arsenia Santillán Díaz. Para sustentar este peticitorio, los demandantes afirman haber adquirido el derecho de propiedad de los lotes de terreno antes descritos (Mariella Beatriz García-Blasquez Bendezu, la propiedad exclusiva del lote N° 06, y Oswaldo Nicolás Teves Enciso, la copropiedad del lote N° 07) de sus anteriores propietarios registrales, cumpliendo con inscribir su derecho en las partidas registrales N° 47040272 y N° 47040280 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. Razón por la cual, en virtud a lo dispuesto en los artículos 923 y 927 del Código Civil, les corresponde la restitución de los inmuebles. **2. Absolución** Por escrito obrante a fojas ochenta y cuatro, los emplazados **contestan la demanda**, solicitando que ésta sea declarada infundada en todos sus extremos. Para ello cuestionan –entre otros argumentos– el tracto sucesivo del cual proviene el derecho de propiedad que actualmente ostentan los demandantes, señalando que el proceso de prescripción adquisitiva del cual deriva (seguido por Emeterio Teves Díaz) ha sido cuestionado en un proceso judicial de nulidad de acto jurídico en el que se ha impugnado su validez. **3. Sentencia de Primera Instancia** Por sentencia dictada el siete de enero de dos mil quince, obrante a fojas cuatrocientos treinta y siete, el Décimo Sexto Juzgado Civil de Lima declara **fundada** la demanda, ordenando que los demandados restituyan los predios en disputa a favor de los actores. Como sustento de su decisión, el a quo ha señalado que, a partir de los medios probatorios obrantes en los autos, puede desprenderse que la actora Mariella Beatriz García-Blasquez Bendezu es propietaria del predio inscrito en la partida electrónica N° 47040272 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima (lote N° 06); en tanto que el actor Oswaldo Nicolás Teves Enciso es copropietario del predio inscrito en la partida electrónica N° 47040280 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. Por esta razón, se determina que los demandantes se encuentran facultados para exigir la reivindicación de los predios a los codemandados, quienes carecen de título de propiedad sobre ellos. **4. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN** Esta decisión es apelada por los demandados, mediante escrito obrante a fojas quinientos sesenta y ocho, alegando, en esencia, que el órgano jurisdiccional no ha realizado una adecuada valoración de los hechos en controversia, pues ha pasado por alto que la titularidad registral que los demandantes ostentan actualmente sobre los lotes de terreno N° 06 y N° 07 ha sido obtenida a través de una serie de actos ilícitos de tráfico patrimonial, orquestados con terceras personas con el propósito de hacerse de la propiedad de los mismos. Explican que dicha titularidad tiene su origen en un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial iniciado fraudulentamente por Emeterio Teves Díaz para acceder a la titularidad registral de los dos lotes de terreno y luego de una serie de actos concertados con terceras personas, esta titularidad ha recaído en los ahora demandantes Mariella Beatriz García-Blasquez Bendezu (el lote N° 06) y Oswaldo Nicolás Teves Enciso (el lote N° 07). **5. SENTENCIA DE VISTA** A través de la sentencia de vista objeto de impugnación, la Primera Sala Civil de Lima **confirma** la sentencia de primera instancia, al considerar que los cuestionamientos expresados por la parte demandada en relación al posible origen fraudulento de la

titularidad registral ostentada por los demandantes debe desestimarse, por dos razones fundamentales: (i) porque en los procesos judiciales a los cuales se hace referencia no se cuestionan de manera directa los contratos de compraventa en virtud a los cuales los demandantes adquirieron sus respectivos derechos de propiedad; y (ii) porque dichos procesos aún se encuentran en trámite y no cuentan con sentencia firme. Además, señala también el *ad quem* que los demandados no han probado tener título idóneo que justifique su posesión.

III. RECURSO DE CASACIÓN La demandada **Arsenia Santillán Díaz** interpone recurso de casación, el cual ha sido declarado procedente por esta Suprema Sala, mediante resolución dictada el veinticuatro de octubre de dos mil dieciséis, por las siguientes causales: **Errónea interpretación e inaplicación de los artículos 914, 941 y 942 del Código Civil.** Alega que, la Sala de mérito en su octavo considerando señala que, respecto al argumento de los demandados referido a que son propietarios de las construcciones, no puede ser estimado pues las pruebas presentadas con dicho objeto, se limitan a dos recibos del año mil novecientos setenta sin la declaración de fábrica respectiva que acredite la edificación, además que uno de los referidos documentos hace referencia a una tercera persona, argumento que infringe las normas que indica. Precisa que, la Sala incurre en error, por cuanto no obstante que no existió reconvencción, si existen pruebas y documentación que no puede dejar de analizarse, por el principio de adquisición procesal que prueban la buena fe de las construcciones, más aun que la posesión de los demandados data de muchas décadas antes de la cuestionada adquisición de la propiedad; por lo que la Sala debió aplicar el artículo 941 del Código Civil, pues si la recurrente actuó de buena fe el dueño del terreno no se convierte en propietario de las edificaciones, sino que debe pagar el valor de lo edificado, lo cual no ha sido considerado por la instancia de mérito. Señala que la buena fe no ha sido analizada por la Sala, implicando por tanto el artículo 914 del Código Civil, siendo la posesión de la recurrente y codemandados legítima y originaria, ya que conforme consta en la partida registral, solo se inmatriculó un terreno pero no las edificaciones, siendo poseedores del bien, por haberlo dispuesto la persona que fue despojada de su propiedad por la demandante, a través de un fraudulento proceso de prescripción adquisitiva de dominio. Acota que, por tanto, en el presente proceso no se ha interpretado adecuadamente el artículo 941 del Código Civil, invocado por el recurrente al momento de ejercer su derecho de defensa y apelación, siendo importante tener claros los conceptos de "edificar" y de "buena fe". Precisa que, la parte demandante no ha probado ser propietaria de las edificaciones que existen sobre el bien, por lo que es un abuso del derecho que éstas resulten en beneficio del titular registral del terreno, pues para que opere la accesión debe acreditarse ser propietario del terreno y de lo edificado en él, pues son un todo, no pudiendo ordenarse su desocupación, prescindiendo de lo construido. **Infracción normativa del artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política y del artículo 122, inciso 3, 196, 197 y 188 del Código Procesal Civil.** Sustentando en que, no se ha valorado adecuadamente las pruebas que ha presentado al contestar la demanda y apelar de la sentencia de primera instancia; pues pese a que los demandantes no han probado ser propietarios de las edificaciones existentes al interior del predio sub materia, no se ha efectuado un análisis de su calidad ni intencionalidad posesoria. Precisa que, la recurrida no expone los razonamientos lógicos jurídicos que llevaron a los magistrados superiores a concluir que no tiene ningún derecho sobre la propiedad, por lo que al adolecer de sustento material se vulnera su derecho a la tutela jurisdiccional y al debido proceso. **Infracción normativa del artículo 1 del Título Preliminar y del artículo 50, inciso 6, del Código Procesal Civil.** Alega que las instancias de mérito no han respetado las normas cuya infracción denuncia, y que afectan su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, dado que en todo momento ha precisado que existen edificaciones efectuadas de buena fe por su parte, invocando la aplicación del artículo 941 del Código Civil, sin embargo, ello no ha sido valorado, vulnerando el debido proceso. Acota que se vulnera el inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil, por cuanto la sentencia resulta incongruente, en atención a que es incongruente que se declare fundada la reivindicación del terreno a favor de la demandante, ordenándosele que entregue la posesión al demandante sin considerar que existe construcción edificada en el terreno y que no puede ser otorgada al demandante en calidad de accesión.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE La materia jurídica en discusión se centra en determinar, en primer término, si la decisión contenida en la sentencia de vista ha vulnerado el estándar de motivación exigido por el debido proceso; y, en segundo término, establecer si el hecho de haber ordenado la reivindicación de los lotes de terreno objeto de discusión a favor de la parte actora, sin tener en cuenta la existencia de construcciones supuestamente realizadas por la parte emplazada, infringe el contenido normativo de los distintos artículos del Código Civil invocados por la recurrente.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA 1. Según se ha expuesto precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente tanto en razón a infracciones normativas de carácter *in procedendo* como de carácter *in iudicando*. En ese sentido, dada la

naturaleza y efectos del error *in procedendo*, este Colegiado emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre las denuncias referidas a aquél, pues resulta evidente que de ser estimada alguna de ellas, carecería de objeto pronunciarse sobre las denuncias restantes, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales. **A. DENUNCIAS DE CARÁCTER PROCESAL 2.** Según se ha explicado precedentemente, el recurso de casación objeto de decisión ha sido sustentado por la recurrente Arsenia Santillán Díaz tomando como base, entre otras, la denuncia de una posible vulneración del derecho al debido proceso, en su vertiente de derecho a la motivación. 3. En relación a ella, cabe recordar que el **artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política** consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso; el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha efectuado la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración¹. 4. Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado en el **artículo 139, inciso 5, de la Carta Política**, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógica y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquéllas dentro de la controversia. Su vigencia, además, ha sido reconocida también en diversas normas de carácter legal, como los **artículos 50, inciso 6, y 122, inciso 3, del Código Procesal Civil**, que exigen que las decisiones del juez cuenten con una motivación que justifique lo decidido. 5. Ahora bien, a fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que, según lo ha sostenido esta Suprema Corte "el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones íntimas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso"². 6. Asimismo, debe recordarse que la motivación, como expresión escrita de la justificación lógica en la cual se sostiene la decisión adoptada por el órgano jurisdiccional, **solo puede ser calificada como válida en tanto que ésta guarde correspondencia o congruencia con los argumentos esenciales esgrimidos por las partes dentro del proceso**, puesto que solo una fundamentación que responda adecuadamente al debate producido en el proceso garantizará una solución de la controversia que respete el derecho de defensa de cada una de ellas; y, sobre todo, garantizará la existencia de una solución imparcial del caso, al haber sometido a consideración razonada las alegaciones expuestas por cada una de las partes, a fin de someter a valoración los argumentos que han fundamentado su posición en la *litis*. Y si bien es cierto que el órgano jurisdiccional no se encuentra obligado a someter a análisis exhaustivo cada una de las numerosas alegaciones que podrían ser expresadas por las partes en el proceso, si lo está en relación con aquéllas que mantengan relevancia para la solución de la controversia. 7. En el presente caso, tal como se ha indicado en los antecedentes de esta resolución, el presente proceso ha sido promovido con motivo de la demanda interpuesta a fojas cuarenta y ocho por Mariella Beatriz García-Blasquez Bendezu y Oswaldo Nicolás Teves Enciso, con el propósito de obtener la reivindicación de los lotes de terreno Nos. 06 y 07 de la manzana 118, con frente a la calle Manuel Atanasio Fuentes, Urbanización Chacarilla Santa Cruz, distrito de San Isidro, alegando ser los actuales propietarios de dichos bienes, con derecho inscrito en las partidas Nos. 47040272 y N° 47040280 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. 8. La parte demandada, sin embargo, se ha opuesto a este peticionario alegando, entre otros argumentos, que la titularidad que actualmente ostentan los demandantes sobre los lotes de terreno N° 06 y 07 de la manzana 118, con frente a la calle Manuel Atanasio Fuentes ha sido obtenida de forma irregular, a través de una serie de actos ilícitos realizados en contubernio con terceras personas para apoderarse de ellos, sirviéndose del sistema registral. Argumento que ha sido sostenido consistentemente a lo largo del proceso: - En su escrito de contestación, los demandados cuestionaron el origen (tracto sucesivo) del derecho de propiedad de los accionantes, indicando que el proceso de prescripción adquisitiva notarial que constituye el antecedente más remoto (seguido por Emeterio Teves Díaz) es objeto de un proceso judicial de nulidad de acto jurídico en el que se ha impugnado su validez. - Este mismo argumento ha sido desarrollado como fundamento central del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de

primera instancia. Incluso, en esa ocasión la parte emplazada expuso con mayor detalle las razones por las cuales considera que el origen de la titularidad registral que actualmente ostentan los demandantes sobre los lotes de terreno N° 06 y 07 es de carácter fraudulento, explicando que para obtener la titularidad registral de éstos se sirvieron de un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio tramitado irregularmente en una notaría de Lima; y, que luego, de una serie de transferencias concertadas con terceras personas finalmente los bienes han terminado bajo la propiedad formal de la abogada, los hijos y la esposa del inicial usucapiente. - Además, es necesario apuntar que para fundamentar este argumento de defensa la parte emplazada ha acompañado a los autos una copiosa prueba documental que, a su criterio, resulta adecuada para probar su dicho. 9. A partir de estas consideraciones, puede desprenderse que (i) el argumento referido al origen fraudulento de la titularidad registral que ostentan los demandantes sobre los bienes *sub litis* no constituye en modo alguno una alegación irrelevante o contingente dentro del contradictorio, sino más bien una que ha tomado un lugar central en el ejercicio de su derecho de defensa, pues ha sido invocado reiterada y consistentemente a lo largo de diferentes actos procesales (ii) no se trata tampoco de un argumento invocado en términos genéricos o carentes de fundamento, sino de uno que ha sido sustentado a través de diversos medios probatorios que exigen que el órgano jurisdiccional examine si en realidad existen razones para concluir que la titularidad registral ostentada actualmente por los actores ha sido producto de una serie de actos concertados con el propósito de acceder ilícitamente a la propiedad del bien *sub litis*. 10. No obstante, a pesar que la argumentación antes descrita ha sido esgrimida como parte sustancial de la defensa de la parte emplazada y, por tanto, constituye un elemento esencial del contradictorio, este asunto no ha merecido una absolución adecuada en las sentencias dictadas por las instancias de mérito, pues: (i) La sentencia de primera no se ha pronunciado siquiera sobre tal cuestionamiento, limitándose únicamente a sustentar su decisión en la titularidad registral que ostentan los demandantes. (ii) La sentencia de vista tampoco absuelve en forma adecuada dicho argumento, pues solo señala que en los procesos judiciales a los cuales hacen alusión los demandantes no se han cuestionado directamente los contratos de compraventa a través de los cuales los actores han accedido a la propiedad de los bienes *sub litis* y que, en todo caso, dichos procesos no han generado todavía cosa juzgada, pero sin examinar si los actos fraudulentos antes descritos en realidad ocurrieron o no. 11. Siendo ello así, puede concluirse que las sentencias dictadas por los órganos jurisdiccionales de instancia carecen de una adecuada justificación, puesto que su fundamentación no guarda adecuada correspondencia con los argumentos esenciales esgrimidos por las partes dentro del proceso, al haber evadido el análisis de uno de ellos, a pesar de tratarse de un argumento esencial para la solución de la controversia. Razón por la cual, se advierte la existencia de una infracción al derecho al debido proceso, en su vertiente de derecho a la motivación y, por tanto, corresponde amparar el recurso de casación por la denuncia de infracción normativa del artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política: careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre las denuncias procesales restantes. 12. Conviene, además, hacer mención en este punto a que, por escrito presentado el trece de junio de dos mil dieciséis, se ha puesto en conocimiento de este Supremo Tribunal el tenor de la resolución dictada el dieciocho de mayo de dos mil dieciséis por el Octavo Juzgado Penal de Lima, en el proceso judicial sobre lavado de activos N° 00059-2016. En esta resolución, dictada en el marco de las investigaciones penales tramitadas contra la conocida organización delictiva liderada por Rodolfo Orellana, se ha determinado que existen razones para considerar que uno de los bienes involucrados en esta controversia (lote N° 06) fue adquirido por la codemandante Mariela García-Biasquez Bendezu dentro de las actividades ilícitas desarrolladas por dicha organización delictiva y que, incluso, este bien ha sido incautado. Razón por la cual corresponde ordenar que una copia de este escrito sea incorporada al expediente principal con esta resolución, a efectos de que sea tomada debidamente en consideración por las instancias de mérito. B. DENUNCIAS DE CARÁCTER MATERIAL 13. Al haberse determinado en los párrafos precedentes que la sentencia de vista objeto de impugnación ha incurrido en una vulneración al debido proceso, carece de objeto emitir mayor pronunciamiento en cuanto a la denuncia casatoria de carácter material, en vista de los efectos previstos en el inciso 3 del artículo 396 del Código Procesal Civil. VI. DECISIÓN: A) Por estas razones y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon FUNDADO el recurso de casación interpuesto por la demandada Arsenia Santillán Díaz, a fojas seiscientos setenta y uno; en consecuencia, NULA la sentencia de vista expedida el veintitrés de setiembre de dos mil quince, obrante a fojas seiscientos veinticinco; INSUBSISTENTE la sentencia apelada, emitida el siete de enero de dos mil quince, obrante a fojas cuatrocientos treinta y siete. B) ORDENARON al órgano jurisdiccional de primera instancia dicte un nuevo pronunciamiento en atención a los lineamientos descritos en la presente resolución. C) ENCARGARON al Secretario de

esta Sala Suprema que cumpla con incorporar al expediente principal una copia legible del íntegro del escrito presentado el trece de junio de dos mil dieciséis y de sus anexos (fojas ochenta y cuatro del cuaderno de casación). D) DISPUSIERON la publicación de la presente Ejecutoria Suprema en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; y los devolvieron. En los seguidos por Mariela Beatriz García-Biasquez Bendezu y otra con Oswaldo Nicolás Teves Enciso y otros sobre reivindicación, interviniendo como ponente la Jueza Suprema señora del Carpio Rodríguez. SS. TÁVARA CORDOVA, TELLO GILARDI, DEL CARPIO RODRIGUEZ, CALDERÓN PUERTAS, SÁNCHEZ MELGAREJO

¹ Corte IDH. OC-8/87 "Garantías Judiciales en Estados de Emergencia", párr. 28.

² Casación N° 6910-2015, del 18 de agosto de 2015.

C-1629165-6

CAS. N° 4769-2015 LIMA NORTE

Nullidad de Acto Jurídico. El nombre importa a la identidad, pero no es todo el derecho a la identidad. Tan importante como el nombre es propio acontecer dinámico de la persona que la va haciendo irreplicable y única. Lima, diecinueve de julio del dos mil diecisiete. - LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA: vista en discordia la causa número cuatro mil setecientos sesenta y nueve – dos mil quince, el señor Juez Supremo Sánchez Melgarejo se adhirió al voto en mayoría de los señores Tello Gilardi, Calderón Puertas y De La Barra Barrera; y en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia: I. ASUNTO En el presente proceso de nulidad de acto jurídico, la demandada Kelly Natividad Marchan Medina ha interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante a fojas ochocientos noventa y cinco, contra la sentencia de vista de fecha dieciocho de junio de dos mil quince (fojas ochocientos ochenta y nueve), que revoca la sentencia de primera instancia del ocho de mayo de dos mil catorce (fojas ochocientos veinticuatro), que declaró infundada la demanda, reformándola la declara fundada, en los seguidos por Florentina Victoria Medina Castro. II. ANTECEDENTES 1. DEMANDA El veintidós de enero de dos mil ocho, mediante escrito obrante a fojas trece, Florentina Victoria Medina Castro interpone demanda de nulidad de acto jurídico a fin que se declaren nulas: - La partida de nacimiento N° 81 de Kelly Natividad Medina Castro expedida por la Municipalidad de Carabayllo, nacida el veintiséis de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, en la que aparece como madre, conforme a la declaración efectuada por su extinta hermana Natividad Medina Castro de Marchan el tres de marzo de mil novecientos noventa y cuatro. - La partida de nacimiento N° 040795 inscrita en el Registro de Estado Civil de la Municipalidad de Carabayllo a nombre de Kelly Natividad Marchan Medina, nacida supuestamente el veintiséis de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve, en la que aparece como madre su extinta hermana Natividad Medina Castro, declarada por ella misma el siete de junio de mil novecientos noventa y cinco. La demandante indica: - Que María Chávez Aguilar es madre biológica de Kelyn Betty Sánchez Chávez, siendo que María dejó a su hija en poder de Natividad Medina Castro de Marchan. - Natividad Medina Castro de Marchan, el día tres de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, registra ante la Municipalidad de Carabayllo, con el nombre de Kelly Natividad Medina Castro, el nacimiento de dicha menor, ocurrido el veintiséis de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, anotando como madre a la demandante. - Florentina Victoria Medina Castro niega que sea su hija. - El siete de junio de mil novecientos noventa y cinco, Natividad Medina Castro de Marchan registra a la menor ante la Municipalidad de Carabayllo con el nombre de Kelly Natividad Marchan Medina, con fecha de nacimiento veintiséis de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve, teniendo como madre a Natividad Medina Castro de Marchan y como padre a Alejandro Marchan Ramos, a pesar que este último había fallecido diez años antes. - La demandada le está exigiendo la supuesta herencia que le correspondería como hija de Natividad Medina Castro de Marchan. - Como la demandada tiene tres partidas de nacimiento, se debe validar la primera donde figura su verdadero nombre "Kelyn Betty Sánchez Chávez", tanto más si no existe anotación de adopción. 2. CONTESTACIÓN Con fecha catorce de agosto de dos mil ocho, obrante a fojas cien, la demandada Kelly Natividad Marchan Medina contesta la demanda negándole y contradiciéndola en todos sus extremos, argumentando que: - Su madre es Natividad Medina Castro de Marchan e ignora si la señora María Chávez Aguilar y su fallecida madre redactaron ante el Juez de Paz de Carabayllo una constancia del año mil novecientos noventa y tres. - Ha vivido en constante estado no solo de hija, sino de familia. - Su madre Natividad Medina Castro de Marchan dejó un inmueble al fallecer, ubicado con frente al jirón Sánchez Cerro N° 100 y 104 del Asentamiento Humano El Progreso, distrito de Carabayllo, inscrito en la ficha N° 871753 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, constituido por una tienda de 47 m² y en el segundo piso una vivienda igualmente de 47m². - La demandante le dijo que no quería verla en el velorio de su madre y días después cambió la cerradura de la puerta de acceso a la vivienda, indicándole que "es una recogida",

teniendo en cuenta las siguientes consideraciones: 1. La demandante Corporación Tierra Santa S.A.C. ha probado la titularidad del inmueble sub litis, ubicado en la Manzana "O" Lote 53 de la Asociación de Vivienda Los Libertadores del Distrito de San Martín de Porres, con la copia del acta del tercer remate público, auto de adjudicación emitido por el Segundo Juzgado de Paz Letrado de San Miguel de fojas nueve y diez, y resolución sesenta y tres de fecha dieciocho de marzo de dos mil dos de adjudicación del bien inmueble a su favor emitido en el Expediente N°1676-00. 2. Por carta notarial cursada el once de agosto de dos mil once y notificada el doce de agosto de dos mil once, se brindó a los demandados, un plazo improrrogable de setenta y dos horas para desocupar el inmueble, señalándose que en caso contrario se procedería a solicitar judicialmente el desalojo. La codemandada Yesica Yovana Vilchez Torres, contestó la carta notarial, con fecha diecisiete de agosto de dos mil once, indicando que celebró con la demandante un contrato de guardiania, donde se pactó un haber mensual de doscientos soles, monto que sólo le pagaron los Primeros meses. **Tercero** - Como se advierte de los fundamentos de la sentencia impugnada, el análisis efectuado por la Sala Revisora, parte por determinar si la demandante se encuentra legitimada para solicitar el desalojo por ocupación precaria y si los demandados cuentan o no con título para poseer, habiéndose establecido como juicio de hecho que: 1. La demandante Corporación Tierra Santa S.A.C. es propietaria del inmueble sub litis, ubicado en la Manzana "O", Lote 53 de la Asociación de Vivienda Los Libertadores del Distrito de San Martín de Porres, así lo ha acreditado con la copia del acta del tercer remate público, auto de adjudicación emitido por el Segundo Juzgado de Paz Letrado de San Miguel de fojas nueve y diez y resolución sesenta y tres de fecha dieciocho de marzo de dos mil dos de adjudicación del bien inmueble a su favor emitido en el Expediente N°1676-00. 2. El título de posesión de los demandados, César Rafael Alvarado Mendoza y Yesica Yovana Vilchez Torres, consistente en el contrato de guardiania, feneció, por lo que la demandante, por carta notarial cursada el once de agosto de dos mil once y notificada el doce de agosto de dos mil once, se brindó a los demandados, un plazo improrrogable de setenta y dos horas para desocupar el inmueble, señalándose que en caso contrario se procedería a solicitar judicialmente el desalojo. **Cuadro** - Precario, es aquella persona que posee no teniendo título o cuando habiéndolo tenido, éste ha fenecido. Sobre este Segundo extremo, el IV Pleno Casatorio ha señalado: "El Segundo supuesto que contempla la norma es que el título de posesión que ostentaba el demandado haya fenecido, sin precisar los motivos de tal fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a distintas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas; entendiéndose que el acto o hecho existente, en el que el demandado venia sustentando su posesión, al momento de la interposición de la demanda, ha vanado, debido a un acto que puede o no depender de la voluntad de las partes, variación que deja de justificar la posesión del demandado y, por ende, corresponde, otorgársela al demandante, por haber acreditado su derecho a tal disfrute" (considerando 55). **Quinto** - Siguiendo las pautas señaladas en el Pleno Casatorio, este Tribunal Supremo advierte que el título de posesión de los demandados (el referido contrato de guardiania) ha fenecido y, en todo caso, no puede ser opuesto a Tercero con el que no le une relación obligacional en un proceso sumarísimo como este. No hay, por consiguiente, título que justifique la posesión del bien, de lo que sigue que los demandados se encuentran en la condición de precarios. Más por el contrario, la demandante goza de legitimidad para demandar, al haber adquirido el bien en el modo y forma señalados en el considerando Tercero de la presente resolución, por lo que cabe que se le restituya el inmueble materia del presente litigio. Consiguientemente, estando a lo expuesto, se aprecia que el razonamiento lógico valorativo señalado por la Sala Revisora, ha observado la garantía del debido proceso, habiéndose emitido una sentencia dotada de suficiente justificación jurídica y fáctica. **Sexto** - Por tanto, la Sala Superior en la expedición de la sentencia materia de casación, no ha vulnerado el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, razón por la cual el recurso debe ser desestimado. **VI. DECISIÓN**. Por estos fundamentos, y en atención al artículo 397 del Código Procesal Civil, a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Yesica Yovana Vilchez Torres (fojas doscientos cincuenta y tres); en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veintitrés de octubre de dos mil quince. **b) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano, bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Corporación Tierra Santa S.A.C. sobre desalojo por ocupación precaria. Intervino como ponente, el señor Juez Supremo **Chaves Zapater** - SS. TÁVARA CORDOVA, HUAMANI LLAMAS, DEL CARPIO RODRÍGUEZ, CHAVES ZAPATER, SANCHEZ MELGAREJO C-1672827-21

CAS. N° 2660-2016 TUMBES

REIVINDICACIÓN. **SUMILLA**: La Sala de Casación se encuentra impedida de evaluar nuevamente premisas fácticas adoptadas por

las instancias de mérito, debido a que la operación de determinación de los hechos debatidos en el proceso resulta claramente ajena a los fines previstos en el artículo 384 del Código Procesal Civil y, por tanto, se mantiene fuera de sus competencias. Lima, once de mayo de dos mil diecisiete. **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**; vista la causa, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia: **I. MATERIA DEL RECURSO** Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por los demandados **Jorge Alcántara Verástegui** y **Yolanda Guevara de Alcántara** contra la sentencia de vista dictada el veinticinco de noviembre de dos mil quince, obrante a fojas ochocientos sesenta y cuatro, que **confirma** la sentencia apelada, dictada el nueve de junio de dos mil quince, obrante a fojas setecientos noventa y dos, que declara **fundada** la demanda. **II. ANTECEDENTES** Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada es necesario realizar las siguientes precisiones: **1. DEMANDA**. a) Obra a fojas treinta y dos, la demanda de reivindicación interpuesta por **Franco Gallo Castañeda** contra Export Import Candres S.A.C., Sara Katherine Laines Rossiter y Carlos Ines Oliva, con el objeto que el órgano jurisdiccional ordene la reivindicación y restitución a su favor del predio urbano ubicado en la Panamericana Norte Zona Expansiva Urbana, distrito, provincia y departamento de Tumbes, inscrito en la partida registral Número 02000420 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes. b) Para sustentar este peticorio, el actor afirma ser el propietario del inmueble antes descrito, por haberlo adquirido del Banco Internacional del Perú S.A.A., INTERBANK, mediante escritura pública de compraventa de fecha diecisiete de julio de dos mil nueve, minuta de fecha diecisiete de abril de dos mil ocho, inscrita en la partida registral Número 02000420 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes. Sin embargo, tal inmueble se encuentra ocupado actualmente por los demandados, quienes sin autorización han levantado muros y paredes de material noble en todo el frontis de su propiedad. Fundamenta jurídicamente su demanda en atención a los artículos 923, 927 y otros del Código Civil. **2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**. Por escrito obrante a fojas noventa y tres, la codemandada **Export Import Candres S.A.C.**, contesta la demanda, alegando que el peticorio debe ser declarado infundado en lo que a ella respecta, puesto que el único inmueble que ocupa actualmente fue comprado al señor Angel Castillo Gonzales, mediante contrato celebrado el trece de marzo de dos mil nueve, debidamente inscrito en la partida registral Número 02005548, y este inmueble es distinto al bien del actor. Por escritos obrantes a fojas noventa y nueve y ciento ses, los codemandados **Carlos Humberto Laines Oliva** y **Sara Katherine Laines Rossiter** contestan la demanda, alegando también que el peticorio debe ser declarado infundado en lo que a ellos respecta, puesto que ellos tampoco ocupan el inmueble del accionante. El único inmueble que ocupan cuando viajan a la ciudad de Tumbes, está ubicado en la urbanización Andrés Araujo manzana 2, lote 6, Tumbes, y es distinto al que es objeto del peticorio. **3. Denunciados civiles** Por resolución número dieciocho, fojas trescientos sesenta y seis, se admite la denuncia civil formulada a fojas treinta y tres contra **Jorge Alcántara Verástegui** y **Yolanda Guevara de Alcántara**, quienes absuelven la demanda por escrito obrante a fojas trescientos noventa y cinco, afirmando que son los propietarios del inmueble que el accionante pretende reivindicar, al haberlo adquirido por contrato de compraventa inscrito en la partida registral Número 11018263. Por esta razón ejercen actualmente la posesión del mismo, a través de su guardián **Lennin Amador Carrión**. **4. PUNTOS CONTRAVERTIDOS**. En el presente proceso se han fijado los siguientes puntos controvertidos: **A)** Determinar si el señor **Franco Castañeda** es propietario del inmueble materia de litis, de 1,400 m2, inscrito en la partida registral Número 02000420; **B)** Determinar si la empresa **Export Import Candres S.A.C.**, **Sara Katherine Laines Rossiter** y **Carlos Humberto Laines Oliva** tienen la condición de poseionarios del inmueble antes mencionado; **C)** Determinar si existe superposición de áreas de los inmuebles inscritos en las Partidas Registral Número 02000420 y Número 11018263 de la demandante y la sociedad conyugal **Alcántara Verástegui**; **D)** Determinar si los linderos y medidas perimétricas colindantes de los inmuebles inscritos en las Partidas N° 0200420 y N° 0200971 son los mismos que los establecidos en la Partida N° 11018263; y **F)** Determinar, de ser el caso, quién tendrá el mejor derecho de propiedad, sobre el inmueble materia de litis. Consiguientemente, cuál de las partidas sería nula. **5. SENTENCIA DE LA PRIMERA INSTANCIA** Por sentencia dictada el nueve de junio de dos mil quince, obrante a fojas setecientos noventa y dos, el Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes, declara **fundada** la demanda y, en consecuencia: (I) declara que el demandante tiene mejor derecho de propiedad que los denunciados civiles, la sociedad conyugal conformada por **Jorge Alcántara Verástegui** y **Yolanda Guevara de Alcántara**, sobre el predio urbano ubicado en la Panamericana Norte Zona Expansiva Urbana, distrito, provincia y departamento de Tumbes, cuyas medidas perimétricas y características se encuentran inscritas en la partida registral Número 02000420, del Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes y, por tanto, nula la partida registral Número 11018263;

111570

CASACIÓN

El Peruano
Lunes 30 de julio de 2018

y (ii) ordena la reivindicación del inmueble a favor del demandante. Para sustentar esta decisión el a quo sostiene: 1) El informe pericial, practicado en los autos, de fojas doscientos tres, concluye: (a) que los inmuebles inscritos en las partidas registrales Número 02000420 y Número 02005548 son excluyentes, es decir, son distintos e incluso no guardan ninguna colindancia; (b) que el terreno que ocupan los demandados es el mismo que reclama el actor y se encuentra inscrito en la partida registral Número 02000420; y, (c) que la partida registral Número 11018263, de reciente data, se superpone total y exactamente sobre los terrenos correspondientes a las partidas Número 02000971 y Número 02000420; 2) Si bien el petitorio de autos es uno de reivindicación, no existe obstáculo para que dentro del proceso de reivindicación se discuta el mejor derecho de propiedad, cuando la parte demandada también alegue la titularidad respecto del mismo bien inmueble, como ha ocurrido en este caso con los denunciados civiles; 3) En virtud a lo indicado en el referido peritaje y otros medios probatorios existentes en los autos, se determina que la empresa Export Import Candres S.A.C., estuvo en posesión del inmueble perteneciente al demandante; sin embargo, actualmente este inmueble se encuentra en posesión de la sociedad conyugal conformada por Jorge Alcántara Verástegui y Yolanda Guevara de Alcántara, denunciados civiles. 4) En cuanto al derecho invocado por los denunciados civiles, se ha determinado que: (a) a fojas seis obra el asiento registral C00004 de la partida registral Número 02000420, que publica el derecho de propiedad del actor desde el trece de agosto de dos mil nueve; y, (d) a fojas trescientos ochenta y cinco obra el asiento registral C00002 de la partida registral Número 11018263, que publica el derecho de propiedad de los denunciados civiles desde el trece de diciembre de dos mil diez. Por tanto, en atención al artículo 2016 del Código Civil ("La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro") se debe preferir el título del demandante, por ser más antiguo y, en consecuencia, anular la partida registral Número 11018263. 5) De lo anterior, se desprende que al demandante le asiste el derecho de reivindicar el inmueble objeto del petitorio, en su condición de propietario del mismo. 6. **Fundamentos de la apelación.** La sentencia de primera instancia es apelada por la demandante, alegando que: (a) el a quo ha tenido en cuenta que en su mismo despacho se encuentra en trámite un proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta, iniciado contra lo resuelto en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio a través del cual la propiedad del inmueble objeto de debate fue adquirida por Juan Martínez Camacho y María Estela Costa de Martínez, quienes le transfirieron el bien; (b) el a quo no se ha pronunciado sobre las construcciones existentes en el bien; y, (c) el a quo ha transformado indebidamente un proceso de reivindicación sine uno de mejor derecho de propiedad. 7. **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA.** A través de la sentencia de vista objeto de impugnación, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes ha **confirmado** la sentencia de primera instancia, expresando para ello, en esencia, los mismos argumentos de la sentencia de primera instancia, precisando que la jurisprudencia nacional ha determinado que dentro de un proceso de reivindicación es posible que el órgano jurisdiccional se pronuncie sobre el mejor derecho de propiedad de las partes en conflicto. Además, indica que en el presente caso no se ha vulnerado el derecho de defensa porque la parte demandada conoció de los puntos controvertidos, los cuales incluían determinar el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble sub litis; y, en cuanto al proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta al cual hacen referencia los apelantes, debe tenerse en cuenta que éste nunca fue ofrecido como prueba dentro del proceso, por lo que no puede ser valorado por el órgano jurisdiccional. En todo caso, sobre esto último, debe tenerse presente que el órgano jurisdiccional ha realizado un examen de oposición entre los títulos invocados por las partes, determinando que el título del demandante debe ser preferido por encima del de los demás, por razones de prioridad en el tiempo. III. **RECURSO DE CASACIÓN:** Jorge Alcántara Verástegui y Yolanda Guevara Alcántara interponen recurso de casación, el cual ha sido declarado procedente por esta Suprema Sala, mediante resolución dictada el cinco de setiembre de dos mil dieciséis, por las siguientes causales: **A) Infracción de los artículos 121, 122 incisos 3º y 4º, 171 y 197 del Código Procesal Civil.** La Sala motiva inadecuadamente por cuanto ha omitido pronunciarse sobre todos los puntos que fueron materia de controversia, y los que fueron sustentado de su recurso de apelación. Precisa que la Sala no se ha pronunciado respecto a los argumentos en los que ampara que su parte tiene el mejor derecho de propiedad. Alega que cuando se dice que no hay pruebas refiriéndose a la adquisición por prescripción anula la anotación anterior, indicando que dicho expediente no ha sido propuesto como tal, con dicha motivación defectuosa trata de justificar la no aplicación de la segunda parte del artículo 952 del Código Civil. Se infringe el artículo 197 del Código Procesal Civil, por cuanto existe una errónea apreciación de los hechos, pues no es verdad que se haya identificado plenamente el inmueble, la impugnada incurre en falsedades, ya que la demanda solo solicita la reivindicación de un terreno que tiene 20 metros de frontera por 70 de fondo, cuando la propiedad de los recurrentes tiene 35 de frontera, la demandante no ha señalado colindancias. **B) Infracción al debido proceso.**

Precisa que en cuanto al Noveno considerando de la apelada, no obra en autos medio probatorio respecto a la adquisición de los recurrentes; sin embargo, ello es falso, en tanto en autos sí obra prueba que demuestran su adquisición, tal como la escritura pública de compraventa y las partidas registrales, con los que han acreditado que sus vendedores adquirieron el bien por prescripción adquisitiva de dominio declarada judicialmente, y que en atención a que figuraban como propietarios en el registro, sin ninguna restricción, adquirieron vía compraventa de buena fe. La sentencia ha confirmado la apelada con un motivación aparente, en tanto solo indican que las medidas perimétricas se encuentran registradas en las partidas de la demandante y que éstas están dentro de la propiedad de los recurrentes, pero no dice fundamentalmente por qué los demandantes tienen mejor derecho de propiedad que los recurrentes, no reconocen cómo es que los recurrentes adquirieron la propiedad por compraventa a quien adquirió por prescripción que data desde el año mil novecientos ochenta y dos, la cual estaba debidamente inscrita. Señala que se viola el debido proceso también, por haberse valorado un informe pericial que fue objeto de desistimiento, por parte de la misma demandante, el veintitrés de abril de dos mil trece, tal como consta en el acta de continuación de audiencia de la referida fecha, siendo erróneo que las decisiones se basen en dicho informe que se tuvo por no ofrecido, por desistimiento de la demandante. Acota que la pericia no identifica bien los inmuebles, no dice cuáles son sus colindancias. Señala que existe resolución extra petita, pues la demandante solicita la reivindicación de 1,400 m², no obstante la Sala Civil al confirmar la de primera instancia está ordenando que se le entregue el bien que tiene 2,450 m² y lo que es peor sin que se haya solicitado en su demanda la accesión del bien consistente en una pared de cuatro metros cuadrados, con portón de fierro y torreón de vigilancia, valorizadas en más de treinta mil con 00/100 soles, detalladas en la inspección judicial. **C) Infracción de los artículos 927 y 2014 del Código Civil.** La Sala no se ha pronunciado respecto a que la acción de reivindicación no procede contra quien ha adquirido por prescripción, debiendo tener en cuenta que los vendedores Estela Costa de Martínez y su esposo, en mérito a ese derecho adquisitivo de propiedad le venden el bien al recurrente, quien compró de buena fe, lo que según el artículo 2014 del Código Civil hace inatacable su adquisición. Señalan que han probado en autos que han adquirido a título oneroso y con buena fe, de quien aparece en el registro como titular registral, habiendo inscrito su derecho de propiedad sin observación alguna, no habiendo advertido causales que anulen, rescindan o resuelvan el derecho de su otorgante. **D) Inaplicación de la doctrina jurisprudencial.** Constituido por las casaciones N° 2345-2003-LIMA y 2668-2009-CALLAO. **IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA. Primero.-** Según se ha expuesto precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente tanto en razón a infracciones normativas de carácter in iudicando como a infracciones normativas de carácter in procedendo. En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error in procedendo, se emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre estas denuncias a. De las denuncias de carácter procesal **Segundo.-** A partir del análisis de las denuncias de carácter procesal esgrimidas en el recurso de casación, puede desprenderse que éstas se encuentran referidas esencialmente a dos asuntos centrales: Por un lado, un cuestionamiento a la motivación contenida en la sentencia de vista y, por otro, un cuestionamiento a la valoración del caudal probatorio efectuada por la Sala Superior. **Tercero.-** En cuanto a lo Primero, es necesario recordar que el **derecho a la motivación**, consagrado por el artículo 139, inciso 5º, de la Constitución Política, garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógica y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquéllas dentro de la controversia. **Cuarto.-** Este derecho no solo tiene relevancia en el ámbito del interés particular correspondiente a las partes involucradas en la litis, sino que también juega un papel esencial en la idoneidad del sistema de justicia en su conjunto, pues no debe olvidarse que una razonable motivación de las resoluciones constituye una de las garantías del proceso judicial, directamente vinculada con la vigilancia pública de la función jurisdiccional, por la cual se hace posible conocer y controlar las razones por las cuales el juez ha decidido una controversia en un sentido determinado; implicando, en ese sentido, un elemento limitativo de los supuestos de arbitrariedad. Razón por la cual, su vigencia específica en los distintos tipos de procesos ha sido desarrollada por diversas normas de carácter legal, como **los artículos 50, inciso 6º, 121 y 122, inciso 3º del Código Procesal Civil**, que exigen que las decisiones del juez cuenten con una exposición ordenada y precisa de los hechos y el derecho que las justifica. **Quinto.-** Ahora bien, a fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo

determinado, sin importar cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso. **Sexto.**- En el presente caso, a partir del análisis de las decisiones dictadas por las instancias de mérito, puede advertirse que la decisión dictada en autos ha sido sustentada bajo los siguientes argumentos: A) En los autos existe un informe pericial, actuado en atención a lo ordenado en el acta de audiencia de fojas ciento treinta y dos, en el cual se ha identificado el bien inmueble que es objeto del petitorio, determinándose que el terreno que reclama el demandante se encuentra comprendido dentro del bien cuya medidas y colindancias están inscritos en la partida registral N° 02000420 y que, además, es el mismo que ha estado en posesión de los demandados, considerando Quinto de la sentencia de vista. B) En este orden de ideas, se desprende que el bien objeto de reivindicación se encuentra adecuadamente identificado, considerando Quinto de la sentencia de vista. C) El mismo informe pericial evidencia también que el área correspondiente a la partida registral N° 02000420 se encuentra comprendida dentro de la partida registral N° 11018263 considerando 2.7 de la sentencia de primera instancia. D) Dado que, a partir de la apreciación de los autos, puede evidenciarse que el derecho del demandante, inscrito en la partida registral Número 02000420, tiene prioridad en el registro frente al derecho de los ahora recurrentes, inscrito en la partida registral Número 11018263, debe preferirse aquél, en virtud a lo previsto en el artículo 2016 del Código Civil, correspondiendo dictar la invalidez de la última partida registral mencionada, considerando 2.6 de la sentencia de primera instancia. E) Lo anterior hace necesario que se reconozca el mejor derecho de propiedad que ostenta el demandante frente a los ahora recurrentes, puesto que en el proceso de reivindicación es factible discutir a cuál de las partes le corresponde tal prioridad, según lo ha reconocido nuestra jurisprudencia, considerandos 2.5 de la sentencia de primera instancia y Sexto y Séptimo de la sentencia de vista. F) El hecho de declarar la nulidad de la partida registral Número 11018263 no afecta el derecho de defensa de los ahora recurrentes, dado que este tópico fue incorporado en los puntos controvertidos, sin que sean impugnados, considerando Séptimo de la sentencia de vista. G) En consecuencia, al haberse determinado que los demandantes son propietarios exclusivos del bien inmueble, objeto de debate, y que a pesar de ello éste se encuentra en posesión de los emplazados, corresponde ordenar la reivindicación a favor de aquéllos, conforme a lo previsto en el artículo 923 del Código Civil, considerando 2.9 y 2.10 de la sentencia de primera instancia. **Séptimo.**- En virtud a lo expuesto precedentemente, es posible identificar un hilo argumentativo seguido por las instancias de mérito para sustentar la decisión recaída en el presente caso, que puede resumirse en los siguientes términos: **Primero.** en este proceso se ha determinado que el inmueble cuya pretensión exige el actor es el mismo que se encuentra inscrito en la partida registral cuya titularidad ostenta. **Segundo.** se ha determinado también que los emplazados mantienen la posesión del referido inmueble y que algunos de ellos tiene título inscrito respecto a él en otra partida registral. **Tercero.** empero, el derecho que ostenta el actor tiene prioridad registral frente al derecho de los demandados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2016 del Código Civil. **Cuarto.** por tanto, debe preferirse el derecho del demandante, anulándose el derecho de los demandados y, por consiguiente, reivindicarse el inmueble a favor de aquél, conforme al artículo 923 del Código Civil. **Octavo.**- En este sentido, se desprende que la decisión contenida en la sentencia de vista, objeto de análisis, se encuentra fundada en una argumentación que ha sido construida válidamente por sobre la base de premisas que no solo se encuentran adecuadamente sustentadas en atención a los hechos acreditados en los autos, premisas fácticas y el derecho aplicable a la controversia, premisas jurídicas, sino que, además, resultan idóneas para justificar lógicamente lo resuelto. Razón por la cual, se concluye que el pronunciamiento objeto de evaluación sí cumple con el estándar de motivación exigible a las decisiones judiciales, en los términos explicados en los párrafos precedentes. **Noveno.**- Además, se advierte también que: (i) la fundamentación reseñada comprende cada uno de los puntos controvertidos fijados en el presente proceso, pronunciándose adecuadamente sobre cada uno de ellos; y que; (ii) no existe en tal fundamentación un pronunciamiento extra petita, pues lo declarado se restringe a los extremos de controversia determinado en los autos; por lo que corresponde desestimar el recurso en este extremo. **Décimo.**- En cuanto, al Segundo extremo, de los argumentos relacionados con las denuncias de carácter procesal, se observa que los recurrentes pretenden cuestionar diversos asuntos referidos a la valoración de los medios probatorios llevada a cabo por las instancias de mérito, alegando para tal, la infracción del artículo 197 del Código Procesal Civil y el debido proceso. En específico, estos cuestionamientos pueden reseñarse del siguiente modo: A) Alegan que no es cierto que el bien inmueble objeto de la pretensión de reivindicación haya sido identificado adecuadamente. B) Alegan que la sala incurrió en falsedad al sostener que en los autos no existe prueba en relación

al proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta, iniciado contra del proceso de prescripción adquisitiva de dominio a través del cual la propiedad del inmueble objeto de debate fue adquirida por Juan Martínez Camacho y María Estela Costa de Martínez; y ello debido a que en los autos sí existe prueba en relación a que los recurrentes adquirieron el bien de estas últimas personas, quienes lo adquirieron por prescripción. C) Alegan que el órgano jurisdiccional incurrió en error al valorar el informe pericial obrante en autos, dado que éste informe fue objeto de desistimiento por el actor y, además, no identifica adecuadamente el inmueble en litigio. Estas deficiencias en las apreciaciones de la Sala Superior vulneran, en opinión de los recurrentes, el debido proceso y lo previsto en el artículo 197 del Código Procesal Civil, derecho a la prueba. **Décimo Primero.**- En relación a estas alegaciones, es necesario recordar que si bien en anteriores ocasiones esta Suprema Sala ha reconocido la posibilidad de que las partes puedan hacer ejercicio del recurso de casación para impugnar vicios referidos a la vulneración del derecho a la prueba, ello no implica en modo alguno que este derecho a la prueba, pueda ser invocado en modo excusa para pretender obtener en sede casatoria una nueva valoración del causal probatorio existente en los autos o, peor aun, acceder a una modificación de las conclusiones fácticas adoptadas por las instancias de mérito, luego de tal valoración. **Décimo Segundo.**- En efecto, en la Casación N° 9582-2013-Cajamarca, esta Suprema Sala ha reconocido la posibilidad de tutelar en sede casatoria la observancia del derecho a la prueba, declarando que este derecho "(...) está compuesto por el derecho de las partes a ofrecer los medios probatorios que consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia"; y que, además, "por ser un derecho que se materializa dentro de un proceso, está delimitado por una serie de principios que determinan su contenido, entre los cuales pueden mencionarse los principios de pertinencia, idoneidad, utilidad, preclusión, licitud, contradicción, debida valoración, entre otros, previstos en el artículo 188 y siguientes del Código Procesal Civil". **Décimo Tercero.**- No obstante, la tutela del derecho a la prueba, de acuerdo con el contenido descrito en el párrafo precedente no garantiza de modo alguno a las partes que la valoración de los medios probatorios, llevada a cabo por el órgano jurisdiccional, deba ser favorable a sus intereses o tener un resultado específico. Por el contrario, es indiscutible para este Colegiado que las conclusiones fácticas a las cuales arriben los órganos jurisdiccionales de instancia, luego de la valoración del causal probatorio (el resultado de la valoración) no puede ser objeto de un nuevo debate en la sede casatoria, en tanto, claro está, que dicha valoración haya respetado el contenido constitucional ya descrito, pues ello implicaría infringir la atribución exclusiva que nuestro ordenamiento procesal les ha reconocido para el establecimiento de las premisas fácticas sobre las cuales se resolverá la controversia. **Décimo Cuarto.**- Es necesario recordar, en este punto, que la operación de determinación de los hechos debatidos en el proceso resulta claramente ajena a los fines previstos en el artículo 384 del Código Procesal Civil, la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia y, por tanto, se mantiene fuera las competencias de la Sala de Casación. Así lo ha declarado esta Suprema Corte en la Casación N° 103-2016-La Libertad, al sostener que: "(...) la imposibilidad de la Sala de Casación de evaluar la corrección o veracidad de las premisas fácticas adoptadas por las instancias de mérito tiene, además, indiscutible sustento en nuestra legislación procesal, debido a que la operación de determinación de los hechos debatidos en el proceso resulta claramente ajena a los fines previstos en el artículo 384 del Código Procesal Civil y, por tanto, se mantiene fuera de sus competencias". **Décimo Quinto.**- En el presente caso, puede observarse que los cuestionamientos esgrimidos por los recurrentes, en este extremo de su recurso, se encuentran dirigidos directamente a cuestionar el mérito de las conclusiones fácticas adoptadas por las instancias de mérito luego de la valoración del causal probatorio, por considerar que éstas conclusiones son erradas o falsas, en su opinión; y pretendiendo que esta Suprema Sala modifique el sentido de estas premisas sobre los hechos, estableciendo, por ejemplo, que la demanda debe ser desestimada por no haberse identificado adecuadamente el inmueble objeto de reivindicación o que en los autos sí existe prueba en relación a la existencia del proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta que, en su opinión, podría consolidar su derecho de propiedad. **Décimo Sexto.**- Empero, es evidente, de acuerdo a lo explicado en los párrafos precedentes, que, independientemente de la certeza o no de sus afirmaciones, la actuación que los recurrentes esperan obtener de este Colegiado, implicaría llevar a cabo una nueva valoración de los medios probatorios, lo cual constituye una actuación ajena a los fines del recurso de casación y, por tanto, a las competencias que le atribuye la ley. Razón por la cual deben desestimarse también estas denuncias, sin alterar las conclusiones adoptadas por las instancias de mérito en relación a: (i) que en los autos se encuentra acreditado

el derecho de propiedad que corresponde al demandante sobre el inmueble objeto de reivindicación; y, (ii) que en los autos se ha acreditado que tal derecho ostenta prioridad temporal en el Registro frente a los títulos invocados por los ahora recurrentes (por lo que debe ser preferido). **b. De las denuncias de carácter material** **Décimo Séptimo.-** La denuncia de carácter material expresada en el recurso se encuentra referida a dos extremos: Primero, al artículo 927 del Código Civil, debido a que la Sala Superior no se ha pronunciado en relación a que la pretensión de reivindicación no procede contra quien ha adquirido el bien por prescripción. Segundo, al artículo 2014 del Código Civil, debido a que la Sala Superior no ha tenido en cuenta que los recurrentes adquirieron el inmueble de buena fe de quien contaba con derecho inscrito en los Registros Públicos, por lo que su adquisición no puede ser afectada. **Décimo Octavo.-** En relación a lo Primero, resulta evidente que las alegaciones insisten en un asunto que ya ha sido objeto de pronunciamiento en esta resolución, en el sentido que, de acuerdo con lo determinado por las instancias de mérito, no existe en este proceso prueba de la cual pueda desprenderse que, en efecto, el derecho de los demandados se encuentra consolidado en virtud de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, del cual deriva el título que invocan en su favor. En todo caso, debe tenerse en cuenta que, en los términos expresados por los propios recurrentes, ello se encuentra sometido actualmente a un proceso judicial que todavía no ha concluido, por lo que, aun en caso de ser necesario emitir pronunciamiento sobre esta alegación, debería concluirse que ella debe ser desestimada, por referirse a una cuestión todavía incierta. **Décimo Noveno.-** Respecto a lo Segundo, es necesario tener en cuenta que las instancias de mérito han dado prioridad al título de propiedad correspondiente al actor, por encima del título invocado por los ahora recurrentes, por una razón específica: Porque, aun cuando ambos están inscritos en los Registros Públicos, aquél tiene prioridad en el tiempo frente a este último y, por tanto, debe ser preferido, en atención a lo previsto en el artículo 2016 del Código Civil. **Vigésimo.-** En efecto, independientemente de la buena fe con la que podrían haber actuado tanto el actor como los ahora emplazados al momento de celebrar los actos a través de los cuales buscaban adquirir el derecho de propiedad sobre el bien inmueble que es objeto de debate, asunto que no ha sido objeto de debate y, menos aún, de determinación en el presente caso, lo cierto es que el artículo 2016 del Código Civil establece que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro y, en consecuencia, aun teniéndose por legítimos los actos a través de los cuales se han obtenido dos títulos, la naturaleza del registro exige que se reconozca prioridad a aquél que fue inscrito primero. **Vigésimo Primero.-** En este orden de ideas, la alusión que realiza el demandante del artículo 2014 del Código Civil resulta impertinente, dado que la prioridad atribuida en el presente caso al derecho del actor frente a los recurrentes no se ha determinado en función a la buena o mala fe que hubieran tenido las partes al momento de adquirir, sino a la prioridad temporal que corresponde a cada uno de los títulos. Razón por la cual debe desestimarse también este extremo del recurso de casación. **Vigésimo Segundo.-** Finalmente, en cuanto al extremo del recurso de casación que denuncia la inaplicación de la doctrina jurisprudencial constituida por las casaciones N° 2346-2003-Lima y N° 2668-2009-Callao, conviene indicar que la última parte del 356 del Código Procesal Civil, que reconoce como causa de casación "el apartamiento inmotivado del precedente judicial" debe concordarse necesariamente con lo normado por el artículo 400 del mismo cuerpo legal, que dispone el modo en que deben ser dictados los precedentes judiciales (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). En consecuencia, teniendo en cuenta que ninguna de las dos resoluciones casatorias a las cuales aluden los recurrentes han sido dictadas de acuerdo con el procedimiento pertinente, no existe mérito tampoco para estimar este extremo del recurso de casación. **VI. DECISIÓN: A)** Por estas razones, y de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandados Jorge Alcántara Verástegui y Yolanda Guevara de Alcántara contra la sentencia de vista dictada el veinticinco de noviembre de dos mil quince, obrante a fojas ochocientos sesenta y cuatro, que confirma la sentencia apelada, dictada el nueve de junio de dos mil quince, obrante a fojas seiscientos noventa y dos, que declara fundada la demanda. **B) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano; en los seguidos por Franco Gallo Castañeda con Export Import Candres S.A.C., y otros, sobre reivindicación. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema del Carpio Rodríguez, SS. TAVARA CORDOVA, TELLO GILARDI, DEL CARPIO RODRIGUEZ, CALDERÓN PUERTAS, SÁNCHEZ MELGAREJO C-1672827-22

CAS. N° 2711-2016 LIMA

Mejor derecho de propiedad. Artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Perú. Derechos a la tutela jurisdiccional efectiva y debida motivación de las resoluciones judiciales. De acuerdo con los derechos en mención, el Juez en el

proceso debe interpretar y aplicar las normas procesales de acuerdo con los principios «pro acciones» y de «favorecimiento al proceso»; por lo que, al calificar la demanda no puede rechazar todas las pretensiones, sino tiene la obligación de admitir a trámite la que cumpla con los presupuestos procesales y requisitos necesarios, y excluir las otras que presentan deficiencias. Lima, seis de junio de dos mil diecisiete. - **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**, vista la causa número dos mil setecientos once – dos mil dieciséis, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: **1.- ASUNTO: 1.1.** En el presente proceso, sobre las pretensiones de mejor derecho de propiedad, reivindicación y accesión inmobiliaria, es objeto de examen el recurso de casación interpuesto por los demandantes **Yolanda Ramos Cutipa y Nicolás Centeno Machaca**, contra la resolución de vista Nro.11, del 16 de mayo de 2016, que confirma la resolución de primera instancia Nro. 06, del 28 de octubre de 2015, que rechaza la demanda, y dispone el archivo del expediente. **2.- ANTECEDENTES DEMANDA: 2.1.** Yolanda Ramos Cutipa y Nicolás Centeno Machaca, promovieron el presente proceso contra **Ciro Gonzalo Negrón Chambi** y **Martín Mamani Apaza**, y postularon como **pretensión principal** que se declare que tienen **mejor derecho de propiedad**, sobre el inmueble ubicado en lote 08, manzana "A", urbanización La Colina II, distrito de Hunter, situado en la avenida Las Américas, e inscrita en la partida Nro. 1108263, de los Registros de la Propiedad Inmueble de Arequipa; y como **pretensiones acumulativas objetivas originaria y accesoría la reivindicación y accesión** inmobiliaria respecto del bien antes mencionado. **2.2.** Sostienen que mediante escritura pública Nro. 2776, del 26 de Julio del 2010, los demandantes en calidad de cónyuges adquirieron el bien inmueble antes descrito, de su primigenio propietario "Promotora Calderón Asociados SAC", transferencia inscrita en la partida N° 11080263, en los Registros de la Propiedad Inmueble de Arequipa; y nunca hicieron ninguna enajenación a favor de los demandados. **2.3.** Sin embargo, con posterioridad se han enterado que mediante un acto de suplantación en el que han falsificado las identidades y firmas de los accionantes se ha realizado la transferencia de su propiedad a favor del demandado llamado **Martín Mamani Apaza**, el que a su vez lo ha transferido al co-demandado **Ciro Gonzales Negrón Chambi**, quien en la actualidad aparece registrado como propietario de su bien inmueble ante los Registros de la Propiedad Inmueble de Arequipa. **RESOLUCIÓN DE RECHAZO DE LA DEMANDA 2.4.** Por resolución Nro. 6, del 28 de octubre 2015, el Juez del Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; rechaza la demanda, y dispone el archivo del expediente. Consideró que por Resolución Nro. 04, del 15 de septiembre de 2015, se declaró inadmisibles la demanda, concediendo a los accionantes un plazo de cinco para que subsane las omisiones anotadas, bajo apercibimiento de rechazarse la demanda y devolverse los anexos. Seguidamente, por escrito de subsanación de la demanda, se aprecia que el peticitorio postulado es el mismo que anteriormente presentaron; de manera tal, que no cumplieron con levantar las observaciones realizadas en la resolución Nro. 4, referidas a lo señalado en el Segundo considerando letra "a)", "b)", ya que la reivindicación no es una pretensión accesoría; por lo que, no se ha planteado una debida acumulación de pretensiones. **RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA: 2.5.** La Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, por resolución de vista, Nro. 11, del 16 de mayo de 2016, confirmó la resolución que rechaza la demanda, y dispone el archivo del expediente. Consideró que al haberse formulado como pretensión principal de mejor derecho de propiedad, y como pretensiones accesorias la reivindicación y la accesión inmobiliaria, las cuales no tienen esa calidad, por cuanto dichas pretensiones requieren de un análisis de fundabilidad distinta a la principal, por lo que, no se habría superado las observaciones formuladas por el A quo. **2.6.** Asimismo, en cuanto a la pretensión de mejor derecho de propiedad, de los antecedentes de la partida Registral N° 11080263, de la Zona Registral N° XII- Sede Arequipa Oficina Registral Arequipa, no se aprecian los supuestos para su configuración; y, respecto, a la pretensión de reivindicación, tampoco, se ha verificado la concurrencia de los supuestos de procedencia de dicha institución, consistente en que para interponer dicha pretensión debe ser un propietario no poseedor contra un poseedor no propietario. **RECURSO DE CASACIÓN: 2.7.** Este Tribunal Supremo, por resolución del 06 de diciembre de 2016, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por los demandantes **Yolanda Ramos Cutipa y Nicolás Centeno Machaca** por las siguientes causales: **Infracción del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.** Sostiene que la Sala Superior ha transgredido sus derechos a la tutela jurisdiccional efectiva y a la debida motivación de las resoluciones judiciales, por cuanto, la resolución de vista contiene fundamentos jurídicos lógicos e incongruentes, limitando su derecho de acción, sin tener en cuenta que ellos han planteado como pretensión principal que se les declare que tienen el mejor derecho de propiedad, y luego, en base a esa declaración, al tener la condición de propietarios, se ordene la reivindicación; por tanto, lo que se decida en la pretensión principal, determinará el derrotero de las otras pretensiones

111584

CASACIÓN

El Peruano
Lunes 30 de julio de 2018

presente proceso no ha sido iniciado por la Municipalidad Provincial de Cajamarca empleando tal prerrogativa, sino específicamente, en atención a lo previsto en el artículo 49 del mismo cuerpo legal. En efecto, de conformidad con lo normado por el tercer párrafo del artículo 49 de la Ley Orgánica de Municipalidades, la autoridad municipal se encuentra facultada para demandar ante el juez la autorización necesaria para la demolición de obras inmobiliarias que contravengan las normas legales, reglamentos y ordenanzas municipales; y, es justamente esta norma la que ha sido invocada por la entidad demandante como fundamento de su legitimación para interponer la demanda. Específicamente, en el acápite III de su demanda señala: "Al amparo de lo prescrito en el Art. 49° de la Ley 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades recorro ante su digno Despacho a fin de solicitar autorización judicial para demolición de la edificación construida ilegalmente sin licencia de construcción y en el área considerada de destino al servicio, necesidad y utilidad pública (...)" 8. En este orden de ideas, se observa que la Municipalidad Provincial de Cajamarca no actúa en estos autos, en virtud a las facultades genéricas que se desprenden del artículo I del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, sino en atención a la facultad especial prevista en su artículo 49, atribución de pedir ante el órgano jurisdiccional la autorización necesaria para la demolición de la edificación. 9. Dentro de este contexto, debe observarse que la coadyuvante Blanca Rosa Quiroz Rojas no actúa en este proceso invocando la representación de los intereses que corresponden a los vecinos colindantes con la vía pública que ha sido afectada por la edificación antirreglamentaria llevada a cabo por la demandada; sino, en virtud a lo previsto en el artículo 97 del Código Procesal Civil, por ser la persona que promovió el inicio del procedimiento administrativo del cual deriva la Resolución de Gerencia N° 572-2010-GDT-MPC, por lo que se exige la autorización de demolición. En este sentido, se desprende que la coadyuvante no requiere demostrar que cuente con la representación de sus vecinos para actuar en el proceso, pues no actúa en representación de otro, sino como titular de un interés jurídicamente relevante que podría verse afectado en caso que la Municipalidad Provincial de Cajamarca fuera derrotada en juicio, según se ha explicado al tratar la denuncia anterior. 10. En todo caso, debe tenerse en cuenta que, en atención a lo previsto en el artículo 118 de la Ley Orgánica de Municipalidades, todo vecino tiene el derecho de formular denuncias por escrito sobre infracciones, individual o colectivamente, y la autoridad municipal tiene la obligación de dar respuesta en las mismas. En consecuencia, no existe razón alguna para cuestionar que la señora Blanca Rosa Quiroz Rojas haya denunciado, en su momento, ante la autoridad municipal, la existencia de una construcción antirreglamentaria llevada a cabo por la ahora emplazada. Razón por la cual, corresponde desestimar también este extremo del recurso. De los artículos 10 y 61 de la Ley del Procedimiento Administrativo General –Ley N° 27444– 11. Finalmente, en este extremo de su recurso, la demandante cuestiona que la Municipalidad Provincial de Cajamarca haya emitido pronunciamiento, en la vía administrativa, en relación a la solicitud de defensa de la Vía Peatonal N° 04 formulada, en su momento, por la ahora coadyuvante Blanca Rosa Quiroz Rojas, debido a que el Oficio N° 042-2011-MPC/OCI, de fecha ocho de febrero de dos mil once, concluyó que la municipalidad no era competente para resolver tal solicitud, por tratarse de un asunto que involucra los recursos hídricos y que, por tanto, se encuentra comprendido dentro de las atribuciones de la Autoridad Nacional del Agua. En este sentido, el avocamiento de la Municipalidad Provincial de Cajamarca a un asunto ajeno a sus atribuciones, genera que la Resolución de Gerencia N° 572-2010-GDT-MPC adolezca de nulidad absoluta, por infracción a sus competencias, conforme al artículo 10 de la Ley N° 27444. 12. Respecto a este asunto, cabe recordar que, dentro de la doctrina administrativa, la competencia es concebida como "(...) el conjunto de facultades que un órgano [administrativo] puede legítimamente ejercer, en razón de la materia, el territorio, el grado y el tiempo (...)" 13. Específicamente, en cuanto a la competencia administrativa, por razón de materia, se ha dicho que ésta "(...) se refiere a las actividades o tareas que legítimamente puede desempeñar el órgano, es decir, al objeto de los actos y a las situaciones de hecho ante las que puede dictarlos". En este sentido, la competencia de un órgano administrativo para avocarse a un asunto específico exige, en esencia, la existencia de una atribución legalmente reconocida para tal fin. Así, el artículo 61, inciso 61.1, de la Ley N° 27444 establece que: "la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan". 13. Para efectos del caso que nos ocupa, conviene recordar el Segundo párrafo del artículo 49 de la Ley Orgánica de Municipalidades, expresamente faculta a las autoridades municipales para "(...) ordenar el retiro de materiales o la demolición de obras e instalaciones que ocupen las vías públicas o mandar ejecutar la orden por cuenta del infractor; con el auxilio de la fuerza pública o a través del ejecutor coactivo, cuando corresponda", es decir, que las autoridades locales, como la Municipalidad Provincial de Cajamarca, se encuentran habilitadas por norma con rango de ley para ordenar la demolición de las construcciones que ocupen las vías públicas; Situación que se ha producido en este caso, con

la Resolución de Gerencia N° 572-2010-GDT-MPC, que ordena a la ahora emplazada "la demolición de la construcción realizada sobre la Vía Peatonal N° 4", por lo que se concluye que la entidad accionante sí cuenta con facultad para dictar este acto. 14. Además, es necesario indicar que el Oficio N° 042-2011-MPC/OCI, al cual alude la recurrente no es un acto administrativo, sino un acto de administración interna dictado dentro del procedimiento que finalmente derivó en la emisión de la Resolución de Gerencia N° 572-2010-GDT-MPC. Por tanto, la opinión contenida en tal oficio no resulta vinculante para el órgano administrativo, al momento de resolver, sino que tiene fines únicamente ilustrativos. **V. DECISIÓN:** **A)** Por estas razones, y de conformidad con el artículo 396, inciso 4, del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada Consuelo Trinidad Abanto Machuca, a fojas setecientos cincuenta y cinco, contra la sentencia de vista de fecha veintinueve de marzo de dos mil dieciséis, de fojas setecientos veintiocho, que **revoca** la sentencia apelada, de fojas seiscientos sesenta y uno, de fecha veinte de julio de dos mil quince, que declara infundada la demanda y, **reformándola**, la declara fundada. **B) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano; en los seguidos por la Municipalidad Provincial de Cajamarca con Consuelo Trinidad Abanto Machuca, sobre autorización judicial para demolición, interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema del Carpio Rodríguez, SS. TÁVARA CÓRDOVA, TELLO GILARDI, DEL CARPIO RODRÍGUEZ, CALDERÓN PUERTAS, SÁNCHEZ MELGAREJO

¹ LEDESMA NARVÁEZ, Marianela. Comentarios al Código Procesal Civil, tomo I. Lima: Gaceta Jurídica, 2008, p. 365.

² GORDILLO, Agustín. Tratado de Derecho Administrativo, tomo 3: El Acto Administrativo, Buenos Aires: Fundación de Derecho Administrativo, 2011, p. VIII-33.

³ Ibidem, p. VIII-38.

C-1672827-28

CAS. N° 2919-2016 LIMA

Mejor Derecho de Propiedad. **Vulneración al debido proceso y defecto de motivación.** Existe insuficiente motivación cuando no se explican las razones que puedan justificar el fallo. Tal insuficiencia vulnera el principio de plenitud de la motivación "orientado a exigir la plenitud del discurso justificativo de la decisión". **Artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.** Lima, catorce de marzo del dos mil diecisiete.- **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA LA REPÚBLICA:** vista la causa número dos mil novecientos diecinueve - dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: **I. ASUNTO.** Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por la demandante Ernestina Salas Guillén de Domínguez, obrante a fojas cuatrocientos cincuenta y siete, contra la sentencia de vista de fecha catorce de junio de dos mil dieciséis, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha treinta de julio de dos mil quince, que declaró infundada la demanda. **II. ANTECEDENTES 1. Demanda** Resulta necesario precisar que si bien mediante escrito de fojas sesenta y tres, su fecha once de setiembre de dos mil doce, Ernestina Salas Guillén de Domínguez, en nombre propio y en representación de la sociedad conyugal conformada con su esposo Ricardo Francisco Domínguez Morales, interpone demanda contra la Cooperativa de Vivienda de Ingenieros Tres Álamos y contra María del Rosario Delgado Rangel, peticionando: (i) como **pretensión principal:** se declare la nulidad del acto jurídico, de la escritura pública de adjudicación de fecha veintisiete de diciembre de dos mil dos y de la escritura pública de aclaración de adjudicación de fecha seis de marzo de dos mil tres, otorgada por la Cooperativa de Vivienda de Ingenieros Tres Álamos Ltda a favor de María del Rosario Delgado Rangel respecto al lote de terreno número diecisiete de la manzana "A", de 178.52 m² (ciento setenta y ocho punto cincuenta y dos metros cuadrados), ubicado en Los Álamos de Monterrico, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima; (ii) como **pretensión subordinada,** que se declare su mejor derecho de propiedad respecto al inmueble constituido por el lote de terreno número diecisiete de la manzana "A", de 178.52 m² (ciento setenta y ocho punto cincuenta y dos metros cuadrados), ubicado en Los Álamos de Monterrico, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima; y (iii) como **pretensión accesoria** de ambas, se disponga la cancelación de los asientos de inscripción C0002 y C0003 de la partida electrónica N° 11225942 del Registro Público de la Propiedad Inmueble de Lima. No puede dejar de tomarse en cuenta que, conforme se expresará con mayor detalle en líneas posteriores, al haber deducido la parte demandada la excepción de cosa juzgada, la Sala Superior, por resolución número 05-II, que corre a fojas doscientos noventa y ocho, confirmó declarar fundada dicha excepción únicamente respecto de la pretensión principal de nulidad de acto jurídico y, en consecuencia, ordenó al A quo continuar el trámite del proceso solo de la pretensión subordinada y su accesoria. En razón de ello se

expresarán únicamente los fundamentos de hecho y de derecho de dichas pretensiones, mas no de la principal, que ha sido rechazada.

Fundamentos de la Demanda: Que la actora y su cónyuge adquirieron la propiedad del lote de terreno número diecisiete de la manzana "A", de ciento setenta y ocho punto cincuenta y dos metros cuadrados, ubicado en Los Álamos de Monterrico, distrito de Santiago de Surco, Lima, por transferencia que le efectuara la Cooperativa de Vivienda del Colegio de Ingenieros Limitada N° 317, mediante documento privado, constancia de adjudicación del cuatro de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho; dicho terreno formaba parte de un área de terreno más extenso del denominado Programa de Vivienda Los Álamos de Monterrico, habiendo cumplido con el pago de las cuotas programadas para la adjudicación en propiedad del referido inmueble. Que la Cooperativa adjudicante, después que le efectuara la adjudicación, por exigencia del INCOOP, modificó su denominación inicial, pasando a denominarse Cooperativa de Vivienda de Ingenieros Tres Álamos Limitada, en razón de lo cual los noventa y dos socios que conformaron la Cooperativa originaria y a quienes se les habían adjudicado lotes de terreno, pasaron a ser socios de la nueva Cooperativa, asumiendo esta última la obligación de realizar la independización de los lotes y formalizar la adjudicación a los socios adjudicatarios, pasando en consecuencia, para poder cumplir con este encargo, la totalidad del terreno que conformaba el programa a ser propiedad de la nueva Cooperativa, habiéndose formalizado la transferencia mediante escritura pública de fecha trece de diciembre de mil novecientos noventa y uno, otorgada ante Notario Público Dr. Ricardo Fernandini Barreda e inscrita así en la respectiva partida registral de los Registros Públicos de Lima. Que, sin embargo, mediante documento privado de fecha quince de julio de mil novecientos noventa y cinco, la Cooperativa de Vivienda de Ingenieros Tres Álamos Limitada (la nueva Cooperativa con denominación modificada) decide pre adjudicar el mismo lote de terreno, que ya había sido adjudicado con anterioridad, a la co-demandada doña María del Rosario Delgado Rangel, adjudicación que fuera posteriormente elevada a escritura pública ante Notario Público José Barba Castro, con fecha veintisiete de diciembre del dos mil dos, otorgándose posteriormente entre las mismas partes demandadas una nueva escritura de aclaración de adjudicación con fecha seis de marzo del dos mil tres, ante el mismo Notario. Habiéndose inscrito ambas escrituras en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, en la Partida Electrónica N° 11225942. Que los co-demandados han actuado de mala fe, dado que desde la fecha de la adjudicación la demandante ha tomado posesión del bien en forma ininterrumpida hasta la actualidad, habiendo efectuado la construcción de su vivienda y pagado los impuestos referentes al bien, lo cual siempre ha sido de pleno conocimiento de dichos co-demandados, no habiendo discutido dicha posesión, con mayor razón si los representantes de la nueva Cooperativa han reconocido posteriormente su derecho de propiedad, al extenderle el documento que denominaron de pre adjudicación. Que la demandada confunde la pérdida del derecho de dominio con la exclusión del programa de habilitación urbana. Que en el presente caso, se afirma que su cónyuge fue excluido del programa de habilitación urbana, lo cual no afectó su derecho de dominio sobre el lote de terreno adjudicado.

2. Contestación de la demanda por la demandada María del Rosario Delgado Rangel Mediante escrito de fecha once de diciembre de dos mil doce, la demandada María del Rosario Delgado Rangel contesta la demanda, negándola y contradiciéndola, exponiendo los siguientes fundamentos, referidos a las pretensiones admitidas a trámite: Que anteriormente existió un proceso de nulidad de acto jurídico de transferencia efectuado por la Cooperativa a favor suyo (expediente N°43076-2003). Los demandantes no han adjuntado documento que acredite que el cónyuge de la actora fue adjudicatario del bien inmueble. Que en el proceso penal signado como expediente 369-95, seguido ante el Vigésimo Octavo Juzgado Penal de Lima, se ha establecido que la expulsión del socio fue realizada en aplicación de los estatutos de la Cooperativa y la Ley General de Cooperativas, perdiendo todo futuro derecho sobre el bien que hubiere podido ganar, al no haber cumplido con los pagos a que se encontraba obligado. Que adquirió la propiedad de buena fe y la ha inscrito en los Registros Públicos.

2.1. Contestación de la demanda por la demandada Cooperativa de Vivienda Tres Álamos Limitada Mediante escrito de fecha cinco de diciembre de dos mil doce, la cooperativa emplazada contesta la demanda señalando: Es falso que la demandante y su cónyuge hayan sido adjudicatarios del inmueble mediante la constancia de adjudicación de fecha cuatro de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, ya que dicho documento no fue suscrito por quien tenía la representatividad de la cooperativa, además de no reunir las formalidades del caso. La demandante tomó conocimiento de la sanción que le impuso la cooperativa al asistir a la Asamblea General de Socios de fecha diecisiete de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, en que se separó al esposo de la actora de la condición de socio. Si bien el cónyuge de la demandante solicitó una ampliación de plazo, no cumplió con dicho compromiso, habiéndosele cursado incluso la carta notarial de fecha dieciocho de febrero de mil novecientos noventa y cinco, en el que se comunica su separación. Que el contrato con la demandada se encuentra arreglado a Ley. Que los

demandantes no han adjuntado documento que acredite que el cónyuge de la actora fue adjudicatario del bien inmueble, pues únicamente ha sido pre-adjudicatario, nunca se le perfeccionó la transferencia, lo que si se hizo sólo con los socios que cumplieron con sus obligaciones, a quienes se extendió certificado de adjudicación. Que la demandante y su cónyuge han invadido el lote de propiedad de su co-demandada. Antes de lo cual iniciaron un proceso judicial solicitando la declaración judicial, con fecha julio de mil novecientos noventa y siete. Que en el proceso penal signado como expediente 369-95, seguido ante el Vigésimo Octavo Juzgado Penal de Lima, se ha establecido que la expulsión del socio fue realizada en aplicación de los estatutos de la Cooperativa y la Ley General de Cooperativas, perdiendo todo futuro derecho sobre el bien inmueble que hubiere podido ganar, al no haber cumplido con los pagos a que se encontraba obligado. Que su co-demandada adquirió la propiedad de buena fe y la ha inscrito en los Registros Públicos.

3. Excepción de Cosa Juzgada Habiendo deducido la Cooperativa de Vivienda de Ingenieros Tres Álamos Limitada la excepción de cosa juzgada, la misma fue acogida mediante resolución número seis de primera instancia, obrante a fojas doscientos cincuenta, su fecha quince de abril de dos mil trece, que declaró fundada la excepción deducida en consecuencia la nulidad de todo lo actuado y por concluido el proceso, resolución que fuera materia de apelación, por lo que mediante resolución superior de fecha diecisiete de octubre de dos mil trece, obrante a fojas doscientos noventa y ocho, se confirmó el extremo que declaró fundada la excepción respecto a la pretensión principal de nulidad de acto jurídico, declarándose concluido el proceso únicamente respecto de esta pretensión principal, anulándose el extremo en que se declaraba la conclusión del proceso en relación a la pretensión subordinada de mejor derecho de propiedad y la accesoria de cancelación de los asientos de inscripción registral, ordenándose continúe el trámite del proceso sólo respecto de dichas pretensiones subordinada y accesoria.

4. saneamiento del Proceso y Puntos Controvertidos: A fojas trescientos dieciocho obra la resolución trece, su fecha veintiséis de setiembre de dos mil catorce, por la cual se declaró saneado el proceso y por resolución diecisiete, obrante a fojas trescientos treinta y siete, su fecha veintidós de diciembre de dos mil catorce se fijan como puntos controvertidos, de las pretensiones que fueron admitidas a trámite (pretensión subordinada y accesoria) los siguientes: 1.- Determinar si procede declarar el mejor derecho de propiedad a favor de la parte demandante respecto del inmueble ubicado en la Urbanización Los Álamos de Monterrico, Lote 17, Manzana "A", del Distrito de Santiago de Surco de esta capital con un área de terreno de 178.52 metros cuadrados que se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° 11225942 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por referir que la Cooperativa de Vivienda del Colegio de Ingenieros Ltda N° 317 transfirió a su favor el citado inmueble mediante constancia de adjudicación de fecha cuatro de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho dentro del Programa de Vivienda Los Álamos de Monterrico y el hecho arguido por la parte demandada de que dicha Constancia de Adjudicación no habría sido suscrita por quien tenía la representatividad de la Cooperativa de Vivienda del Colegio de Ingenieros Ltda N° 317 en aquel entonces, además que la parte demandante tenía conocimiento que serían separados de la cooperativa por incumplimiento de pagos adeudados en aplicación de los Estatutos de la Cooperativa de Vivienda y la Ley General de Cooperativas capítulo II artículos 19, 20, 22 y 26 por el cual perdió todo futuro derecho sobre el citado inmueble. 2.- Determinar si procede declarar la cancelación de los Asientos de Inscripción Registral N° C0002 y C0003 inscritas en la partida Electrónica N° 11225942 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. 5. **Sentencia de Primera Instancia** Culminado el trámite correspondiente, el Juez del Décimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, emite la resolución de fecha treinta de julio de dos mil quince, obrante a fojas trescientos sesenta y nueve, declarando infundada la demanda bajo los siguientes fundamentos: Con la copia de la escritura pública de adjudicación, la escritura pública de adjudicación y de aclaración de adjudicación de propiedad de fechas veintisiete de diciembre de dos mil dos y seis de marzo de dos mil tres, se aprecia que la demandada María del Rosario Delgado Rangel, adquirió mediante adjudicación de la Cooperativa de Vivienda de Ingenieros Tres Álamos Limitada, el inmueble sub litis, cuyos linderos, medidas perimétricas y adjudicación corren inscritas en el asiento C0002 de la partida electrónica 11225942 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. El derecho de la demandante sobre el bien sub litis se sustenta en la constancia de adjudicación de lote de terreno de fecha cuatro de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, por el que la Cooperativa de Vivienda del Colegio de Ingenieros Limitada N° 317 le habría adjudicado el bien a Ricardo Domínguez Morales, obrando asimismo el documento de pre adjudicación de fecha diez de enero de mil novecientos noventa y cuatro otorgado por la cooperativa demandada a favor del señor Ricardo Francisco Domínguez Morales. Que es evidente que el derecho de María del Rosario Delgado Rangel prima sobre el derecho de la demandante, a tenor del artículo 1135 del Código Civil, por tener aquella su derecho inscrito en los Registros Públicos, máxime si se observa el tracto sucesivo correspondiente a la partida registral N° 11225942,

111586

CASACIÓN

El Peruano
Lunes 30 de julio de 2018

al haberse adquirido del anterior propietario registral basado en el principio de la buena fe que contempla el artículo 2014 del Código Civil. Las pretensiones accesorias de cancelación de asientos registrales no pueden prosperar al haberse desestimado la pretensión principal de mejor derecho de propiedad en aplicación del artículo 87 del Código Procesal Civil. **6. Recurso de Apelación.** Mediante escrito de fecha dieciocho de agosto de dos mil quince, obrante a fojas trescientos ochenta y uno, la demandante interpone recurso de apelación contra la sentencia, exponiendo los siguientes agravios: Refiere que no se ha tomado en cuenta que la Cooperativa de Vivienda del Colegio de Ingenieros Limitada N° 317 es distinta a la demandada Cooperativa de Vivienda de Ingenieros Tres Álamos Limitada, siendo a la primera a la que ha pagado, para la adquisición del bien sub litis, lo que motivó que se emitiera el certificado de adjudicación de fecha cuatro de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, antes de que existiera la cooperativa demandada. Que, aun cuando fuere aplicable el artículo 1135 del Código Civil, ha omitido de ex profeso el concepto más importante contenido en dicha norma, cual es la buena fe. En efecto, la norma referida da preferencia al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito, es decir que no es suficiente la sola prioridad en el tiempo de quien inscribió Primero su derecho en el registro público, sino que fundamentalmente tiene que haber actuado y procedido de buena fe. En el caso de autos, por cierto la buena fe queda totalmente resentida y además descartada del accionar y proceder de ambas partes co-demandadas y no solo por los hechos originarios y antecedentes, no habiéndose analizado que la demandante y su cónyuge ya habían sido declarados adjudicatarios del lote de autos por la primera cooperativa, siendo ello de pleno conocimiento de los co-demandados y es en razón de ello que la segunda cooperativa le extiende una constancia de pre adjudicación de fecha diez de enero de mil novecientos noventa y cuatro, en la cual le reconoce la titularidad y dominio sobre el inmueble materia de juicio. Debió tomarse en cuenta el artículo 949 del Código Civil, dado que la apelante y su cónyuge ya eran propietarios, por lo que no surte efecto la segunda transferencia a favor de María del Rosario Delgado Rangel, máxime si el sistema registral no es constitutivo sino declarativo. **7. Sentencia de Vista.** Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, obrante a fojas cuatrocientos cuarenta y uno, con fecha catorce de junio de dos mil dieciséis expide la sentencia de vista, confirmando la sentencia apelada que declaró infundada la demanda bajo los siguientes fundamentos: La actora, a efectos de probar su titularidad, ha acompañado copia de la constancia de adjudicación de fecha cuatro de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, expedida por la Cooperativa de Vivienda del Colegio de Ingenieros Limitada N° 317 a favor de Ricardo Domínguez Morales (fojas veintiséis) y copia del certificado de pre-adjudicación de fecha diez de enero de mil novecientos noventa y cuatro expedido por la Cooperativa demandada a favor del señor Ricardo Francisco Domínguez Morales (fojas veintisiete) La titularidad de la demandada, en cambio, se encuentra demostrada con la escritura pública de adjudicación de fecha veintisiete de diciembre de dos mil dos, y la escritura pública de aclaración de adjudicación de propiedad de fecha seis de marzo de dos mil tres, ambas otorgadas por la Cooperativa de Vivienda de Ingenieros Tres Álamos Limitada, así como con la copia del certificado de pre-adjudicación del quince de julio de mil novecientos noventa y cinco y del treinta de diciembre de mil novecientos noventa y seis, otorgadas por la misma cooperativa, así como con la copia literal de la partida N° 11225942, en donde aparece inscrito en los asientos C0002 y C0003 la titularidad, a favor de la señora María del Rosario Delgado Rangel. Siendo así no es amparable el derecho de propiedad alegado por la demandante porque sus documentos no cuentan con fecha cierta ni con tracto sucesivo, además de ser documentos que obran en copias simples y que no demuestran la titularidad que se alega en la demanda, toda vez que el señor Ricardo Domínguez Morales fue excluido como socio de la cooperativa demandada por la demora en el pago de sus aportes, perdiendo la legitimidad para que la cooperativa le otorgue algún derecho en armonía con la Ley de Cooperativas, conforme se ha señalado en el considerando Décimo Tercero de la sentencia de vista de fecha diecisiete de abril de dos mil doce emitida por la Cuarta Sala Civil de Lima en el expediente 46407-1997 (fojas ciento cincuenta y ocho). En tal sentido la documentación de la demandante no prevalece sobre los documentos que acreditan la titularidad de la demandada María del Rosario Delgado Rangel, habiendo adquirido esta última de quien figura en los Registros Públicos como propietario del bien sub litis conforme se aprecia de la inscripción de la partida de independización inscrita en la copia literal de la partida registral N° 11225942. Además, se ha determinado judicialmente que los actos jurídicos que acreditan la titularidad de la demandada Delgado Rangel no están incurso en causal de nulidad al haberse declarado infundada la demanda de nulidad instaurada por la propia actora y su cónyuge contra los demandados, conforme se hizo mención en la resolución que resuelve la excepción de cosa juzgada. Que no se encuentra acreditado en autos que la demandada Delgado Rangel ha obrado de mala fe. **III. RECURSO DE CASACIÓN.** Mediante escrito de fecha once de julio de dos mil

dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos cincuenta y siete, la demandante Ernestina Salas Guillén de Domínguez interpone recurso de casación, siendo que el veintinueve de setiembre de dos mil dieciséis, mediante auto de calificación de ésta Sala Suprema se declaró procedente por las siguientes causales: (i) **infracción normativa del artículo 139 incisos 3, 5 y 6 de la Constitución Política del Estado, y de acuerdo a los artículos X del Título Preliminar, 50 inciso 6, 122 incisos 3, 4 y 7, 197 Segundo párrafo, y 221 del Código Procesal Civil;** y, (ii) **infracción normativa de los artículos 949, 968, 1135, 1539 y 2014 del Código Civil. IV. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR.** En este caso, la cuestión jurídica materia de pronunciamiento en sede casatoria consiste en determinar si se ha incurrido en infracción del artículo 139 incisos 3, 5 y 6 de la Constitución Política del Estado, y de los artículos X del Título Preliminar, 50 inciso 6, 122 incisos 3, 4 y 7, 197 Segundo párrafo, y 221 del Código Procesal Civil, infracción de naturaleza procesal. **V. FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPREMA.** **Primero.-** El recurso ha sido declarado procedente por infracción de normas de derecho procesal, así como por infracción de normas de derecho material, correspondiendo pronunciamos en primer lugar, conforme a lo prescrito por el artículo 388 del Código Procesal Civil, sobre las infracciones procesales, las que deberán entenderse como principales dados sus efectos anulatorios, si es que fuesen amparadas. Resultando pertinente pronunciarse, respecto de las infracciones materiales, si es que previamente se ha desestimado las procesales, dado que la regla jurídica anteriormente invocada, las considera como subordinadas si coexisten con las procesales. **Segundo.-** Que, las infracciones procesales invocadas por la parte demandante, que ha interpuesto el recurso de casación, y que han pasado para ser analizadas en fondo, tenemos en primer lugar la infracción de los incisos 3, 5 y 6 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado que regula la exigencia de cumplimiento de las garantías del debido proceso, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales y la pluralidad de instancias. **Tercero.-** La doctrina ha conceptualizado **El Debido Proceso** como un derecho humano o fundamental que asiste a toda persona por el sólo hecho de serlo, y que le faculta a exigir al Estado un juzgamiento imparcial y justo ante un Juez responsable, competente e independiente, toda vez que el Estado no solamente está en el deber de proveer la prestación jurisdiccional a las partes o Terceros legitimados, sino a proveerla con determinadas garantías mínimas que le aseguren tal juzgamiento imparcial y justo, lo que se conoce como el debido proceso en su dimensión procesal; en tanto que el debido proceso sustantivo no sólo exige que la resolución sea razonable, sino esencialmente justa. Entre las garantías cuyo cumplimiento exige todo proceso para ser considerado debido, tenemos a la motivación de las resoluciones judiciales y congruencia procesal. En razón de ello se le considera una manifestación del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva. **Cuarto.-** En un Estado Constitucional y Democrático de Derecho, conforme lo ha establecido uniformemente la doctrina y la jurisprudencia protectora de los derechos humanos, uno de los principios que resultan trascendentes es el de la proscripción de la arbitrariedad, la formalidad que permite o garantiza que una decisión judicial no sea arbitraria constituye el cumplimiento de la motivación, lo cual exige a todo Juez que ejerce jurisdicción sustente su decisión en razones debidamente justificadas en hechos y en pruebas admitidas, actuadas y debidamente valoradas, debiendo también sustentar su decisión en derecho, razones que tendrán que exponerse en forma ordenada y con lógica. En dicha motivación deben analizarse todos los hechos alegados por las partes y que han sido materia del contradictorio, a fin de dar respuesta justa a todos los peticiones formuladas en el proceso, caso contrario se correría el riesgo de postrar a la parte en indefensión, afectando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva. **Quinto.-** Que, para los efectos de controlar el cumplimiento de las garantías anteriormente invocadas, resulta necesario remitirnos a lo actuado durante el trámite del presente proceso. Conforme se tiene dicho en la presente resolución la demanda fue admitida a trámite para decidirse dos pretensiones, la invocada y admitida bajo la calificación de subordinada, que es la declaración del mejor derecho de propiedad y la calificada y admitida como accesorias a la subordinada, que viene siendo la cancelación de los asientos registrales en las cuales se encuentra inscrita la adjudicación y su aclaración, en el Registro de la Propiedad Inmueble, del terreno materia de autos como propiedad de la demandada María del Rosario Rangel. Con respecto al peticitorio de declaración de mejor derecho de propiedad, como uno de los fundamentos fácticos más trascendentes invocado por la parte demandante, negado por la parte demandada y sometido a prueba está si el derecho de propiedad que alega la co-demandada María del Rosario Rangel ha sido adquirido de buena o mala fe. **Sexto.-** Que esta pretensión ha sido resuelta por las instancias mediante sentencias que aplican el artículo 1135 de nuestro Código Civil, norma cuya aplicación ha sido cuestionada por la parte demandante, habiéndose alegado agravio en el recurso de casación. Del texto de esta norma, se advierte que ha sido aplicado el primer supuesto, esto es, el extremo que prescribe que tratándose de un bien inmueble si concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo

titulo ha sido primeramente inscrito. Por tanto para aplicar el efecto jurídico reconocido por esta norma se exige que en el proceso pertinente se debata y someta a prueba, como presupuestos fácticos: primer presupuesto, que el sujeto haya actuado de buena fe; Segundo presupuesto, que existan varios acreedores a quienes el mismo deudor se haya obligado a reconocer la propiedad; tercer supuesto que el acreedor tenga título inscrito primeramente, (no necesariamente en ese orden), siendo dichos presupuestos concurrentes. **Sétimo.**- Es pertinente acotar que en nuestro país la inscripción registral no es constitutiva de derechos sino declarativa; en ese sentido, el derecho de propiedad no solo se reconoce a través de lo que publicita registros, sino también existen otras formas de reconocibilidad de necesario análisis, ya que muchas veces la información que los asientos registrales contienen difieren de lo que en la vía de los hechos sucede. Es ya un hecho aceptado en nuestro medio jurídico que la posesión aunado a otros requisitos como el paso del tiempo pueden vencer al registro, así tenemos que "la posibilidad de cancelar o anular una inscripción, no invalida el sistema registral, ni tampoco lo vuelve inútil, como parecieran creer algunos autores. Admitir la prescripción contra tabulas no puede llevarnos a concluir que ello debilita seriamente al registro". **Octavo.**- Así las cosas, en el presente caso existen dos partes que refieren ostentar derecho de propiedad sobre un mismo bien: la primera de ellas no tiene derecho inscrito en el registro pertinente; la segunda, sí. Una aplicación parcial del artículo 1135 del Código Civil derivaría a que se analice solo este primer extremo de la norma, desentendiéndose de la parte del dispositivo que exige también la existencia de buena fe por parte del acreedor al que se ha de preferir. Entonces cabe preguntarse ¿el hecho que otra persona posea el bien quiebra la buena fe del Segundo comprador?, ¿no es la posesión un medio de dar a conocer un derecho de propiedad? **Noveno.**- La posesión² es el control voluntario y autónomo de un bien; sus elementos componentes son: el control que se ejerce sobre el bien, la autonomía con la que se ejerce, su constitución mediante acto de voluntad y la permanencia. Además, la posesión puede ser la expresión del ejercicio de un derecho real, tales como la propiedad, el usufructo³ u otros, es decir al igual que el registro es una forma de exteriorizar un derecho, de hacerlo público. **Décimo.**- De otro lado, es evidente que en nuestro país, en la mayoría de los casos, la transmisión de la propiedad no se publicita en los registros, por lo que la posesión es la forma en que se comunica a un Tercero quien ostenta el derecho de propietario. Ello supone, en principio, que, por lo general, quien vende un bien debe poder luego entregarlo, dado que se supone ejerce todos los atributos de la propiedad, y, luego, que resulta lógico y como proceder común de una persona que realiza una fuerte inversión dineraria para la adquisición de un bien, realizar una verificación in situ del inmueble que compra, a fin de ver si lo que obtiene vale lo que paga, si las construcciones que existen están en buen estado, si el inmueble se encuentra ocupado y, en su caso, a qué se debe tal ocupación. Tal diligencia le permitirá verificar si la realidad que publicita el Registro concuerda con la de los hechos; asumir una conducta contraria supondría un total desinterés que se podría traducir en una forma de despojar de la propiedad a quien en efecto podría ser el verdadero propietario. **Décimo Primero.**- En ese sentido, resulta indispensable que la Sala Superior analice si la posesión que la demandante ejerce, rompe o no la buena fe que necesita la demandada, no limitándose solo a lo que el Registro publicita, ya que, como se ha indicado, tanto la posesión como el registro son medios de publicidad del derecho de propiedad, las mismas que deben ir de la mano para evitar posibles despojos ilegales. **Décimo Segundo.**- En el caso concreto, las instancias de mérito, sobre todo la segunda instancia, al resolver la apelación no ha absuelto todos los agravios alegados por la parte demandante que interpuso el recurso de apelación, limitándose a afirmar textualmente "La parte demandante sostiene que la demandada habría adquirido el dominio del inmueble sub materia de mala fe, como sostiene la parte apelante, pues aquel que alega un hecho tiene que probarlo conforme lo prevé el artículo 196 del Código Procesal Civil; razón por la cual debe declararse que le corresponde el mejor derecho a la propiedad del bien materia de litis a la demandada, por cuanto el derecho inscrito tiene plenos efectos jurídicos (...)", lo cual se califica como motivación aparente, toda vez que se denota que las instancias de mérito han emitido sendas sentencias sin analizar hechos trascendentes afirmados por la parte demandante, como son: 1. La circunstancia de venir poseyendo el lote de terreno desde que se le adjudicara en el año mil novecientos ochenta y ocho. 2. Que sobre dicho lote de terreno el demandante y su cónyuge han construido su vivienda. 3. La afirmación de que la demandada adquirió en adjudicación el mismo lote de terreno a sabiendas de que estaba ocupado por la demandante. 4. Que la cooperativa con la nueva denominación ha extendido al demandante Francisco Domínguez Morales y su cónyuge un nuevo documento reconociendo así la validez del primer documento de adjudicación que efectuara la cooperativa antecesora. Hechos, todos estos, que no podrían ser desconocidos por la nueva adjudicataria María del Rosario Rangel y menos por su co-demandada la cooperativa de Vivienda de Ingenieros Tres Álamos Limitada, y pese ha dicho conocimiento celebraron la segunda adjudicación. Tampoco se han valorado en forma

conjunta, conforme lo exige el artículo 197 del Código Procesal Civil, para determinar si la segunda adjudicación realizada a la co-demandada María del Rosario Delgado Rangel, del mismo lote de terreno que fue adjudicado anteriormente a Ricardo Francisco Domínguez Morales ha sido de buena o mala fe, pruebas que obran en autos, como son: 1. Las constancias de adjudicación de fojas veintiséis a treinta. 2. Certificado domiciliario de fojas treinta y uno, documentos que corren de fojas treinta y dos a cincuenta y tres, así como múltiples pruebas que obran en autos, habiéndose en la primera instancia omitido hacer cualquier análisis sobre la buena o mala fe y en la Sala Superior al valorar únicamente la prueba documental que acredita que la adjudicación efectuada a María del Rosario Delgado Rangel se encuentra inscrita en los Registros Públicos, afirmando además que la parte demandante no ha cumplido con la carga de la prueba, motivación que no resulta coincidente con el contenido de las pruebas aludidas. Por estas razones resulta fundada la infracción normativa denunciada y materia de análisis. **Décimo Tercero.** Que otra de las garantías de un debido proceso, lo constituye el derecho a probar, derecho que ha sido elevado a la categoría de derecho fundamental y que por ser complejo comprende el derecho de las partes a ofrecer pruebas, que las ofrecidas sean admitidas (salvo las restricciones autorizadas legalmente), que las admitidas se actúen y que las actuadas sean valoradas en forma conjunta y razonada por el juez de la causa (así lo exige el artículo 197 del Código Procesal Civil). Sin embargo, en las instancias de mérito las partes han ofrecido una serie de pruebas documentales, las que han sido admitidas por el A quo en la audiencia de saneamiento probatorio de fojas trescientos treinta y siete, sin embargo no han sido valoradas razonablemente por el Juez de Primera Instancia, por cuanto no ha realizado ningún análisis respecto del presupuesto de la buena fe, ni tampoco por la Sala Superior, quien se ha limitado a valorar únicamente la certificación de la inscripción de la adjudicación a favor de la co-demandada María del Rosario Rangel en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; aplicando la presunción registral como absoluta, pese a tener la calidad de relativa, afirmando que la parte demandante no ha cumplido con la carga de la prueba, todo ello para justificar la decisión. Así también se ha incumplido con la prescripción del artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil que prescribe que todo Juez deberá entender que la finalidad concreta de todo proceso es resolver el conflicto de interés planteado, procurando hacer efectivos los derechos sustanciales, a fin de lograr que se cumpla con el fin abstracto, el cual es lograr que la sociedad viva en paz con justicia. Tal fin no se ha cumplido en el presente caso, además de lo expuesto como razones, porque el principio de la necesidad de la prueba prescribe que para no incurrir en decisiones arbitrarias, resolver con justicia debe aproximarse a la verdad, por ello todo juez debe justificar su decisión en la valoración conjunta y razonada de las pruebas, no puede sustentarse jamás en hechos no invocados por la partes ni dejar de analizar hechos invocados, debe sustentar su decisión en la valoración de las pruebas aportadas por las partes y dirigidas a crear convicción en el Juez respecto de la veracidad de los hechos expuestos en su demanda o en la contradicción. Es en razón de ello, y por la necesidad de la prueba para resolver en forma justa el conflicto planteado, que el artículo 194 de nuestro Código Procesal Civil ordena al Juez que si las pruebas aportadas por las partes resulta insuficientes para generar su convicción deberá ordenar de oficio los medios probatorios necesarios, exigencia que tampoco se ha cumplido en este caso. Las partes han presentado copias de algunas piezas procesales de expedientes judiciales tanto penal y civil, como el expediente N° 44607-1997 tramitado ante el trigésimo Cuarto Juzgado Civil de Lima, sobre declaración judicial de formalización de la independización del lote materia de autos; el expediente N° 43076-2003 sobre nulidad de acto jurídico, expediente N° 369-95 seguido ante el Vigésimo Octavo Juzgado Penal de Lima, en los que se ha discutido derechos inherentes a la propiedad, invocados por las partes y que resultan necesarios para resolver el mejor derecho a la propiedad en discusión, con mayor razón si se ha declarado fundada la excepción de cosa juzgada propuesta contra la pretensión principal, lo que da a entender que éste resulta un extremo ya debatido y decidido jurisdiccionalmente y sin embargo no se han tenido a la vista para mejor resolver, razones por las cuales la infracción de las garantías de un debido proceso resulta amparable. **Décimo Cuarto.**- Y dentro del marco del artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, ya reseñado y que establece teológicamente los fines abstractos y correctos del proceso, el Juez de la causa previo a emitir sentencia, deberá hacer uso de la facultad que le otorga el artículo 324 del Código Procesal Civil modificado por Ley N° 30293, esto es citar a una audiencia de conciliación. **VI. DECISIÓN.** Por las consideraciones glosadas, esta Sala Suprema, de conformidad con lo que establece el artículo 396 numeral 3 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, declara: a) **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Ernestina Salas Guillen de Domínguez**, obrante a fojas cuatrocientos cincuenta y siete; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha catorce de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos cuarenta y uno; e **INSUBSISTENTE** la apelada de fecha treinta de julio de dos mil quince, que declara infundada la demanda sobre mejor derecho

de propiedad, y nulo lo actuado en primera instancia a partir de la resolución número diecisiete de fecha veintidós de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas trecientos treinta y siete. **b) ORDENARON** que el A quo previa convocatoria a las partes a una Audiencia de Conciliación, emita nuevo fallo, debiendo cumplir con los demás requerimientos de las actuaciones referidas en la parte considerativa de la presente resolución. **c) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por la Cooperativa de Vivienda de Ingenieros Tres Álamos limitada y otra contra Ernestina Salas Guillen de Domínguez y otro, mejor derecho de propiedad. Por licencia de la señora Jueza Suprema Tello Gilardi integra este Supremo Tribunal el señor Juez Supremo De La Barra Barrera. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Távora Córdova, SS. TÁVARA CÓRDOVA, DEL CARPIO RODRÍGUEZ, CALDERÓN PUERTAS, DE LA BARRA BARRERA, SÁNCHEZ MELGAREJO**

¹ GONZALES BARRÓN, Gunther. En http://www.derechycambiosocial.com/revista029/Prescripción_adquisitiva_de_dominio.pdf

² GONZALES BARRÓN, Gunther. Tratado de Derechos Reales. Tomo I. Jurista Editores, tercera edición, Lima 2013, pp. 413-414.

³ LAMA MORE, Héctor. Gaceta Civil & Procesal Civil registral / notarial. La Posesión en la propiedad y en el registro: problemática en la transmisión inmobiliaria. Tomo 18. Gaceta Jurídica, Lima, 2014, p. 314.

C-1672827-29

CAS. N° 2951-2016 LIMA

Tercería Excluyente de Propiedad. La motivación como mecanismo democrático de control de los jueces y de control de la justicia de las decisiones exige que exista una justificación racional de lo que se decide, dado que al hacerlo no solo se justifica la decisión sino se justifica el mismo juez, ante las partes. Primero, y ante la sociedad después, y se logra el control de la resolución judicial. Lima, dieciocho de julio de dos mil diecisiete. - **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número dos mil novecientos cincuenta y uno - dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: **I. ASUNTO** Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por **Scotiabank Perú S.A.A.** obrante a fojas doscientos ochenta y ocho, contra la sentencia de vista de fecha quince de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos setenta y tres, que Revoca la sentencia apelada de primera instancia, de fecha doce de mayo de dos mil quince, obrante a fojas ciento diez, que declaró infundada la demanda de tercería excluyente de propiedad, y reformándola la declara Fundada, en consecuencia ordena se levante la medida cautelar de embargo en forma de inscripción dictada respecto al inmueble registrado en la Partida N° 40152490 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, con lo demás que contiene. **II. ANTECEDENTES. 1. Demanda** Mediante escrito de fecha catorce de marzo de dos mil catorce, obrante a fojas quince, Miguel Ángel Delgado La Cotera interpone demanda de tercería de propiedad, la que dirige originariamente contra Scotiabank Perú S.A., siendo su **petitorio principal** se disponga la suspensión del proceso civil (Expediente Judicial 2560-2007) que se encuentra en etapa de ejecución, siendo que existe resolución judicial número dos, de fecha veintuno de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, que declara fundada la demanda y ordena llevar adelante la ejecución hasta que los ejecutados Formatex S.A., paguen solidariamente la suma demandada, la que ha sido declarada consentida, mediante resolución tres, de fecha veintuno de enero de dos mil. **Como primera pretensión accesoria**, solicita se le reconozca su derecho de propiedad respecto del bien inmueble consistente en la casa habitación ubicada en el Jirón Lucanas 241, Departamento 105, Cercado de Lima, inscrito en la Ficha N° 157834, continuada en la partida electrónica N° 40152490 de los Registros Públicos de Lima y Callao, en oposición a los litigantes del presente proceso principal. **Como segunda pretensión accesoria**, solicita se deje sin efecto la reactualización de anotación de embargo sobre medida cautelar de embargo en forma de inscripción, dictada por resolución número cuarenta, de fecha trece de setiembre de dos mil cuatro, expedida por la Juez del Cuadragésimo Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima y primumamente por resolución número dos, de fecha veintisiete de setiembre de mil novecientos noventa y nueve del Trigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que recae sobre el inmueble de su señor padre y en cuya sucesión intestada ha sido reconocido el suscrito. Como fundamentos de su demanda señala: i.- Mediante minuta de compraventa de fecha veintinueve de julio del año 1990 (obranste a fojas veintidós), su difunto padre José Delgado Cantina, suscribe la minuta de compraventa con los vendedores señores Moishé Feldman Broitman y esposa Malka Amsel First de Feldman, respecto del bien sub litis, inmueble ubicado en Jirón Lucanas número 241, departamento 105, Cercado de Lima. ii.- Que dicho inmueble fue el domicilio de su padre por más de cuarenta años. iii.- En el año de mil novecientos noventa y nueve, el Trigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de

Justicia de Lima, traba embargo en forma de inscripción sobre dicho inmueble de su padre, en forma legal, por una deuda asumida por los anteriores propietarios. iv.- Su padre fallece intempestivamente el nueve de febrero de dos mil cuatro, sin tomar conocimiento de este hecho, ni mucho menos haber sido notificado de dicho acto ilegal. v.- El demandante ha iniciado un proceso de sucesión intestada, ante el Primer Juzgado de Paz Letrado de Lima (Exp. N° 04727-2013-0-1801-JP-CI-01), en el cual se ha expedido sentencia el veinte de enero de dos mil catorce (obranste a fojas seis), declarando al demandante como único y universal heredero de José Delgado Cantina, fallecido el nueve de febrero de dos mil cuatro. **2. Contestación de la Demanda** Mediante escrito de fecha nueve de julio de dos mil catorce, obrante a fojas cincuenta y seis, la demandada Scotiabank S.A.A. contesta la demanda negándola y contradiciéndola, expresando lo siguiente: **a)** Que la minuta de compraventa presentada por el demandante tiene fecha de certificación de julio del dos mil trece, posterior a su embargo registrado en el asiento D00001 del rubro gravámenes y cargas de la Partida N° 40152490 del Registro de Propiedad Inmueble, debidamente actualizado en el asiento D00003. **b)** Que el tercerista no ha acreditado que su derecho de propiedad sea anterior a su derecho de embargo y menos aún que se encuentre inscrito registralmente, conforme lo señala la norma, no encontrándose acreditado su derecho con documento de fecha cierta. Con respecto a los co demandados Formatex S.A. y Moishé Feldman Broitman y esposa Malka Amsel First De Feldman, por resolución número cuatro, su fecha seis de agosto de dos mil catorce, obrante a fojas sesenta y nueve, se les declaró rebeldes; saneado el proceso y la existencia de una relación jurídico procesal válida. **3. Fijación de Puntos Controvertidos** Por resolución número cinco, de fecha diez de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas ochenta y cuatro, se procedió a fijar los siguientes puntos controvertidos: - Determinar si los demandados Moishé Feldman Broitman y Malka Amsel First de Feldman, representados por Nathan Feldman Rozman, han transferido la propiedad del inmueble, ubicado en el Departamento N° 105 - Primer Piso - Jirón Lucanas N° 241, Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 40152490 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima a favor de José Delgado Cantina. - Determinar si es procedente levantar el embargo ordenado por el Trigésimo Octavo Juzgado Civil de Lima, reactualizado por el Cuadragésimo Juzgado Civil de Lima, expediente 2560-2007, que pesa sobre el inmueble ubicado en el Departamento N° 105 - Primer Piso - Jirón Lucanas N° 241, Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en el asiento D00001 y D00003 de la partida electrónica N° 40152490. **4. Sentencia de Primera Instancia** Culminado el trámite correspondiente, la Juez del Octavo Juzgado Civil Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante resolución de fecha doce de mayo del dos mil quince, obrante a fojas ciento diez, declara infundada la demanda, Sustenta la sentencia en lo siguiente: **A)** La tercería se enfunde con el demandante y el demandado, y sólo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados judicialmente por medida cautelar o para la ejecución, conforme el artículo 533 del Código Procesal Civil; que de autos se establece que el tercerista cifra su derecho de propiedad sobre el bien sub litis, en una minuta de compraventa celebrada entre el padre del tercerista, como comprador y los codemandados Moishé Feldman Broitman y Malka Amsel First De Feldman, como vendedores, con fecha veintinueve de julio de mil novecientos noventa, documento que cuenta con una certificación notarial del treinta de mayo de dos mil catorce, conforme se desprende de la instrumental de fojas veintidós, copia certificada de la minuta de compraventa por el Notario Público doctor Jaime Murguía Caveró, por lo que se tiene como **fecha cierta del documento el treinta de mayo de dos mil catorce.** **B)** De este modo, nos encontramos frente a derechos de diferente naturaleza, esto es, el supuesto del Segundo párrafo del artículo 2022 Código Civil, por un lado, uno real y, por otro, uno personal, por lo que debe remitirse al derecho común para la solución de la presente litis. **C)** Conforme, se desprende de la Partida Electrónica 40152490 de fojas cincuenta y tres, por mandato judicial, según la resolución número dos del veintisiete de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, se ordenó trabar embargo en forma de inscripción sobre el inmueble sub litis; de donde se concluye que el derecho de propiedad del difunto padre del tercerista es posterior al embargo, en forma de inscripción ordenada judicialmente, sobre el inmueble sub litis que era de propiedad de los hoy codemandados Moishé Feldman Broitman y su esposa Malka Amsel First De Feldman. **D)** No habiéndose acreditado que el tercerista haya deteriorado la condición de propietario del bien sub litis antes de la anotación de la medida cautelar, no resulta amparable su pretensión. **5. Recurso de Apelación** Mediante escrito de fojas ciento cuarenta y dos, su fecha veintisiete de mayo de dos mil quince, Miguel Ángel Delgado La Cotera apela la sentencia de primera instancia, señalando básicamente lo siguiente: • Que, su padre el señor Delgado Cantina es legítimo propietario, toda vez que el dos de julio de mil novecientos noventa, adquirió el inmueble sub litis de los señores Moishé Feldman Broitman y Malka Amsel First. • Asimismo indica que se admite como medio probatorio el mérito de la copia certificada de la minuta

109772

CASACIÓN

El Peruano
Jueves 31 de mayo de 2018

Edilberto García Chuñuncuy, de fecha once de mayo de dos mil quince, obrante a fojas quinientos cincuenta y tres; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha treinta de marzo de dos mil quince, obrante a fojas quinientos treinta y seis; en los seguidos por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN y otro contra Enrique Edilberto García Chuñuncuy y otros, sobre Acción Contencioso Administrativa; y **MANDARON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; conforme a ley; y, los devolvieron. **Interviene como Juez Supremo Ponente el señor Vinatea Medina**. - S.S. WALDE JAUREGUI, VINATEA MEDINA, RUEDA FERNÁNDEZ, TOLEDO TORIBIO, BUSTAMANTE ZEGARRA.

1 Expediente N°03433-2013-PATC. Sentencia de fecha dieciocho de mayo de dos mil catorce, en los seguidos por Servicios Postales del Perú S.A. - SERPOST S.A. Fj. 3.

2 Expediente N°7289-2005-AA/TC. Sentencia de fecha tres de mayo de dos mil seis, en los seguidos por Princeton Dover Corporación Suocursal Lima-Perú. Fj. 5.

3 CASACIÓN N°405-2010, LIMA-NORTE, del quince de marzo de dos mil once, considerando extinto. En esta oportunidad la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente declaró infundado el recurso de casación interpuesto por la Asociación de Propietarios de la Urbanización Sol de Lima; en los seguidos contra la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres y otro: sobre proceso contencioso administrativo.

C-1650575-14

CAS. N° 11807 - 2015 LA LIBERTAD

SUMILLA: "Es responsabilidad del Juzgador reconstruir, en base a los medios probatorios, los hechos que den origen al conflicto, por lo tanto, ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada, tampoco en forma exclusiva, sino en su conjunto, toda vez, que solo teniendo una visión integral de los medios probatorios se puede sacar conclusiones en busca de la verdad que es el fin del proceso." Lima, cuatro de mayo de dos mil diecisiete. - **LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** - **VISTA,** la causa número once mil ochocientos siete - dos mil quince; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los Señores Jueces Supremos: Walde Jáuregui - Presidente, Vinatea Medina, Rueda Fernández, Toledo Toribio y Bustamante Zegarra; producida la votación con arreglo a ley, se ha emitido la siguiente sentencia: **I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:** Se trata del recurso de casación interpuesto por **Manuel Leandro Moreno Correa**, de fecha cuatro de mayo de dos mil quince, obrante a fojas setecientos, contra la sentencia de vista de fecha doce de marzo de dos mil quince, obrante a fojas seiscientos sesenta y cuatro, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, que confirmó la sentencia apelada de fecha veintisiete de agosto de dos mil catorce, obrante a fojas quinientos ochenta y dos, aclarada mediante resolución número veintitrés, de fecha diez de setiembre de dos mil catorce, que declaró infundada la demanda. **II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Por resolución de fecha catorce de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento once del cuadernillo de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por Manuel Leandro Moreno Correa, por las siguientes causas: **a) Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado;** sostiene que ello ha sucedido al no existir respuesta alguna del órgano jurisdiccional respecto a los fundamentos de la apelación, manifestada en que ningún considerando de la sentencia de vista se pronuncia respecto al objeto central de la apelación, esto es, que está probada la mala fe de los demandados, por ende, no les corresponde el mejor derecho de propiedad; **b) Infracción del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, concordante con el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil;** sostiene que ello ha ocurrido al no haberse valorado las pruebas admitidas en el proceso que acreditan no solo indubitable y fehacientemente su mejor derecho de propiedad sino también la mala fe de los demandados en el caso de autos, precisando que son los siguientes medios probatorios: i) copia legalizada del certificado de propiedad de fecha veinticinco de junio de mil novecientos noventa y ocho; ii) escrituras aclaratorias de fechas veintitrés de abril de mil novecientos noventa y siete; iii) escrituras públicas de compraventa de fecha tres de marzo de mil novecientos noventa y nueve; iv) copia certificada de la declaración instructiva de Alberto Vásquez Palacios de fecha veintinueve de noviembre de dos mil cinco; v) copia certificada de testimonios de Natividad Rodríguez Acevedo y Santos Pedro Rodríguez Acevedo, habiendo señalado el valor probatorio de cada instrumental; **c) Infracción normativa por aplicación errónea del artículo 1135 del Código Civil y del artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil;** sostiene que constituye uno de los presupuestos esenciales para la constitución del mejor derecho de propiedad, que el acreedor haya actuado de buena fe en la compraventa de un inmueble y no solo que el acreedor haya inscrito en Registros Públicos su derecho adquirido; sin embargo, se ha inobservado completamente este presupuesto jurídico limitándose tan solo a sostener que el demandado Alfonso Paul Ibáñez Carranza ostenta el derecho de propiedad del inmueble sub litis al haberse primeramente inscrito. **III. ANTECEDENTES DEL PROCESO: DE LA DEMANDA:** Por

escrito de fojas setenta y cinco, subsanado a fojas ciento ocho, y modificado a fojas doscientos sesenta y cinco, Manuel Leandro Moreno Correa interpone demanda solicitando como pretensión principal, se declare el mejor derecho de propiedad sobre el terreno rústico de mil setecientos ochenta y cinco metros cuadrados (1,785 m²), ubicado en la Parcela Común de Chacras signada como UC 10658, inscrito en la Ficha N° 596, folio 159, Asiento 3 del Registro de la Propiedad Inmueble de La Libertad. Como pretensiones accesorias, solicita lo siguiente: i) se ordene que los demandados Aldalberto Vásquez Palacios y Julia Mercedes Moncada Quiroz modifiquen la escritura pública de compraventa suscrita con Oswaldo Jhon Guillén Mendieta con fecha once de abril de mil novecientos noventa y siete, aclarada mediante escritura pública de fecha veintitrés de abril de ese mismo año, o en su defecto, que el demandado Guillén Mendieta otorgue al recurrente la escritura pública respecto al área de terreno sub litis; ii) se modifique la escritura pública de compraventa celebrada entre Oswaldo Jhon Guillén Mendieta y Paul Ibáñez Carranza, excluyéndose de dicha venta el área de propiedad del accionante; iii) se ordene la demolición de las construcciones efectuadas por el demandado Alfonso Paul Ibáñez Carranza sobre el inmueble sub litis; iv) se ordene el pago de una indemnización ascendente a S/. 10,000.00 (diez mil soles). Como fundamentos de la demanda, se señala que el día diez de marzo de mil novecientos noventa y siete, la sociedad conyugal conformada por Adalberto Vásquez Palacios y Julia Mercedes Moncada Quiroz le transfirieron en compraventa un terreno rústico de mil setecientos ochenta y cinco (1785 m²), que forma parte de un predio de mayor extensión (1,250 hectáreas), ubicado en la Parcela Común de Chacras signada con UC 10658, por el precio de US\$ 6,600.00 (seis mil seiscientos dólares americanos), pagados íntegramente con anterioridad a la suscripción de la minuta respectiva. Agrega, que la minuta de compraventa no fue inmediatamente elevada a escritura pública, por cuanto los vendedores se comprometieron a efectuar previamente la división del predio, pese a ello, el accionante entró en posesión del mismo desde la fecha de suscripción del aludido contrato, otorgándole estrictamente un uso agrícola. En tal contexto, el actor refiere que la sociedad conyugal demandada, mediante escritura pública de fecha once de abril de mil novecientos noventa y siete, transfirió a favor del co demandado, Oswaldo Jhon Guillén Mendieta, una parte del predio originario de diez mil metros cuadrados (10,000 m²), desconociendo la propiedad que inicialmente le transfirieron, señalándose, además, que los transferentes se quedaban con un área remanente de diez mil setecientos quince metros cuadrados (10,715 m²) o uno punto cero setenta y uno hectáreas (1,071 has), dentro de la cual se hallaba comprendida el área que había sido vendida al actor. Posteriormente, los citados suscribieron una escritura pública de fecha veintitrés de abril de mil novecientos noventa y siete, por la cual modificaron el contrato antes descrito, consignándose que los vendedores cedían la totalidad del terreno de su propiedad de uno punto doscientos cincuenta hectáreas (1,250 has) pero sin modificarse el precio de venta inicialmente establecido. Así, el señor Guillén Mendieta logró inscribir su titularidad en Registros Públicos, y posteriormente transfirió parte del predio (dos mil cuatrocientos metros cuadrados, 2400 m²), a favor de Paul Ibáñez Carranza, quien también inscribió registralmente su título de propiedad. En ese sentido, se alega que en el proceso penal iniciado contra los demandados por el delito de usurpación y estafa (Expediente N° 3064-2005), el demandado Adalberto Vásquez declaró que al celebrar la transferencia de propiedad con el demandado Oswaldo Guillén Mendieta, era consciente que parte del predio que transfirió era de propiedad del demandante, infringiéndose de ello, que el mencionado señor Guillén Mendieta también tenía total conocimiento de dicha situación, comprometiéndose inclusive a devolver el dinero por la parte del terreno que había sido vendido al accionante; sin embargo, al no cumplir con ello, dicha parte se mantuvo siempre en posesión del predio sub materia, hasta que el día veinticuatro de enero de dos mil cinco, fecha en la cual el señor Freddy Ibáñez Carranza, hermano del co demandado, Paul Ibáñez Carranza, acompañado de otros sujetos, ingresó por la fuerza al predio de su propiedad, destruyendo los sembríos existentes, despojándolo de la posesión que ha venido ejerciendo por más de ocho años, motivo por el cual tuvo que iniciar un proceso de Interdicto de Recobrar (Expediente N° 1226-2005) y el proceso penal antes mencionado. Asimismo, se sostiene que si bien el demandado Guillén Mendieta logró inscribir registralmente su título de propiedad, dicho demandado ha actuado de mala fe. En lo que respecta a la pretensión de modificación de las escrituras públicas de fechas once de abril de mil novecientos noventa y siete y aclaratoria, de fecha veintitrés de abril de ese mismo año, así como la escritura pública de fecha tres de marzo de mil novecientos noventa y nueve, antes mencionadas, resulta evidente que aquellas transferencias de propiedad han comprendido indebidamente el predio adquirido por el demandante. Agrega, que el demandado Ibáñez Carranza ha procedido ilícitamente a efectuar construcciones (pared de fierro y cemento) dentro del terreno que es de su propiedad, motivo por el cual se solicita la demolición de tales edificaciones, así como la reivindicación del mismo a favor del demandante. Por último, se solicita el pago de una indemnización ascendente a la suma de S/. 10,000.00 (diez mil soles) por los daños y perjuicios que se le

han irrogado. **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:** Con fecha veintisiete de agosto de dos mil catorce, el Juez del Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, resolvió declarar infundada la demanda, sustentando su decisión en que se encuentra verificado que los demandados Oswaldo Jhon Guillen Mendieta y Alfonso Paúl Ibáñez Carranza ostentan mejor derecho de propiedad sobre el predio sub materia, en virtud a lo dispuesto por los artículos 2016 y 2022 del Código Civil, puesto que el primero de ellos inscribió el derecho de propiedad que adquirió de la sociedad conyugal conformada por Julia Moncada Quiroz y Adalberto Vásquez Palacios ante Registros Públicos; en tanto que el segundo de ellos adquirió el citado terreno de buena fe, al haber adquirido de quien aparecía como su titular registral, concluyéndose que se ha configurado un idóneo tracto sucesivo. Por ello, al haberse declarado infundada la pretensión de mejor derecho de propiedad, también corresponde desestimar las pretensiones accesorias. **SENTENCIA DE VISTA:** Mediante sentencia de vista de fecha doce de marzo de dos mil quince, obrante a fojas seiscientos sesenta y cuatro, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, resolvió confirmar la sentencia de primer grado, acogiendo los fundamentos de dicho fallo y señalando que resulta aplicable lo dispuesto por el artículo 1135 del Código Civil, en concordancia con el artículo 2016 del mismo cuerpo legal, prefiriéndose el derecho de propiedad del demandado Alfonso Paúl Ibáñez Carranza, quien ha acreditado que su título consta en un documento de fecha cierta, el cual se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble de La Libertad; en tanto que el derecho que alega el demandante no se encuentra inscrito. **FUNDAMENTOS DE ÉSTA SALA SUPREMA: IV. CONSIDERANDO: PRIMERO:** Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofláctica y uniformizadora, respectivamente); precisado en la Casación N° 4197-2007/La Libertad y Casación N° 615-2008/Arequipa; por tanto, esta Sala Suprema, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes. **SEGUNDO:** Asimismo, habiéndose admitido el recurso de casación tanto por infracciones normativas de carácter procesal [artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, en concordancia con el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil], como por la infracción normativa de índole material [artículos 1135 del Código Civil, en concordancia con el artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil], corresponde emitir pronunciamiento, en primer lugar, respecto a la infracción normativa procesal, pues de ser amparada la misma, carecerá de objeto emitir pronunciamiento en torno a la infracción normativa material, conforme se colige del artículo 396 del Código Procesal Civil. **TERCERO:** En cuanto a las infracciones normativas de carácter procesal, corresponde precisar previamente que, el debido proceso es un derecho complejo, pues, está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo al Estado- que pretenda hacer uso abusivo de estos. Como señala la doctrina procesal y constitucional, "por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa". Dicho de otro modo, el derecho al debido proceso constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen, la tutela procesal efectiva, la observancia de los principios o reglas básicas y de la competencia predeterminada por Ley, así como la pluralidad de instancias, la motivación y la lógica y razonabilidad de las resoluciones, el respeto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción) entre otros. **CUARTO:** Que, bajo ese contexto dogmático, la causal de la infracción normativa procesal denunciada se configura entre otros supuestos en los casos en los que en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento o si la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los estadios superlativos del procedimiento. **QUINTO:** Que, el principio denominado motivación de los fallos judiciales, constituye un valor jurídico que rebasa el interés de los justiciables por cuanto se fundamenta en principios de orden jurídico, pues la declaración del derecho en un caso concreto, es una facultad del Juzgador que por imperio del artículo 138 de la Constitución Política del Estado, impone una exigencia social de que la comunidad sienta como un valor jurídico, denominado, fundamentación o motivación de la sentencia; el mismo que se encuentra consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial e incisos 3 y 4 del artículo 122 y 50 inciso 6 del

Código Procesal Civil. **SEXTO:** En dicho contexto, la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un principio y un derecho de la función jurisdiccional, y debe ser el resultado del razonamiento jurídico que efectúa el juzgador sobre la base de los hechos acreditados en el proceso (los que forman convicción sobre la verdad de ellos) y la aplicación del derecho objetivo, por ello se encuentra íntimamente ligado al derecho a la prueba. Así, en materia probatoria el derecho a la utilización de los medios de prueba, se encuentra íntimamente conectado con el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que entre sus vertientes engloba el derecho a obtener una resolución razonable, motivada y fundada en derecho, además de congruente con las pretensiones deducidas por las partes en el interior del proceso; como también con el derecho de defensa del que es realmente inseparable. Así, el contenido esencial de este derecho se respeta siempre que, una vez admitidas las pruebas declaradas pertinentes, sean valoradas por los órganos judiciales conforme a las reglas de la lógica y de la sana crítica, según lo alegado y probado. **SEPTIMO:** Ahora bien, en cuanto a la vinculación existente entre la motivación de las resoluciones judiciales y el derecho a probar (como manifestación del derecho al debido proceso), debe señalarse que en la Sentencia N° 06712-2005-PHC/TC, el Tribunal Constitucional precisó que el derecho a la prueba comprende "el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente avaluados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que éstos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado" (subrayado agregado). Por dicha razón, en la Sentencia del Tribunal Constitucional N° 04831-2005-PHC/TC, el Supremo intérprete de la Constitución subrayó que del derecho a la prueba "se deriva una doble exigencia para el Juez: en primer lugar, la exigencia del Juez de no omitir la valoración de aquellas pruebas que son aportadas por las partes al proceso dentro del marco del respeto a los derechos fundamentales y a lo establecido en las leyes pertinentes; en segundo lugar, la exigencia de que dichas pruebas sean valoradas motivadamente con criterios objetivos y razonables" (subrayado agregado). De esa manera, puede apreciarse que el derecho a la prueba mantiene una íntima conexión con el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales. A decir de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, la motivación protege el derecho de los ciudadanos a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, en tanto que "es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión", por ello "la argumentación de un fallo debe mostrar que han sido debidamente tomados en cuenta los alegatos de las partes y que el conjunto de pruebas ha sido analizado" (Casos Chocrón Chocrón vs. Venezuela y Apitz Barbera y otros ("Corte Primera de lo Contencioso Administrativo") vs. Venezuela). **OCTAVO:** A lo expuesto, cabe añadir que en nuestro ordenamiento jurídico, el legislador ha optado por imponer al Juez, en los términos que señalan los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil, la obligación de que en atención a la finalidad de la prueba, valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba, dado que, las pruebas en el proceso, sea cual fuera su naturaleza, están mezcladas formando una secuencia integral, por lo que, es responsabilidad del Juzgador reconstruir, en base a los medios probatorios, los hechos que den origen al conflicto, por lo tanto, ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada, tampoco en forma exclusiva, sino en su conjunto, toda vez, que sólo teniendo una visión integral de los medios probatorios se puede sacar conclusiones en busca de la verdad que es el fin del proceso. **NOVENO:** Bajo dicho contexto, se verifica que la pretensión de mejor derecho de propiedad incoada por el ahora recurrente se sustenta principalmente en que el título de propiedad respecto al predio sub litis, que opone su contraparte, ha sido obtenido con mala fe, con pleno conocimiento que se estaba adquiriendo un terreno en el cual se encontraba comprendido el predio que anteriormente ya había sido transferido válidamente a favor del accionante mediante minuta de compraventa de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y siete, suscrita con la sociedad conyugal conformada por Adalberto Vásquez Palacios y Julia Mercedes Moncada Quiroz, habiendo ejercido plena posesión sobre el mismo. En ese entendido, el demandante cumplió con sustentar sus alegaciones con sendos medios de prueba, tales como: i) copia legalizada del certificado de propiedad de fecha veinticinco de junio de mil novecientos noventa y ocho; ii) escrituras públicas aclaratorias de fechas veintitrés de abril de mil novecientos noventa y siete; iii) escrituras públicas de compraventa de fecha tres de marzo de mil novecientos noventa y nueve; iv) copia certificada de declaración instructiva de Alberto Vásquez Palacios, de fecha veintinueve de noviembre de dos mil cinco, y v) copia certificada de testimoniales de Natividad Rodríguez Acevedo y Santos Pedro Rodríguez Acevedo; no obstante, esta Sala Suprema observa que las decisiones emitidas tanto por el A quo como por el Superior Jerárquico únicamente se han limitado a analizar la situación registral del título de propiedad opuesto por la parte demandada respecto al terreno sub materia, al amparo de lo dispuesto por los artículos 2016 y 2022 del Código Civil, en

109774

CASACIÓN

El Peruano
Jueves 31 de mayo de 2018

concordancia con el artículo 1135 del mismo cuerpo legal, sin emitir pronunciamiento alguno sobre el mérito probatorio de las instrumentales antes glosadas; debiéndose destacar que la irregularidad procesal antes descrita, pese a ser debidamente denunciada por el actor en su escrito de apelación obrante a fojas seiscientos seis, no mereció respuesta alguna por parte del Ad quem. **DÉCIMO:** Si bien es cierto en materia casatoria no corresponde a esta Sala Suprema analizar las conclusiones relativas a la valoración de la prueba examinada en instancia; sin embargo, es factible el control casatorio tratándose de la infracción de las reglas que regulan la actividad probatoria y por consiguiente, el debido proceso. De esa manera, se constata que la decisión pronunciada tanto por la Sala Superior como por el Juez de origen infringen los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, puesto que han desconocido el deber de motivación de las resoluciones judiciales vinculado a la valoración conjunta de los medios probatorios obrantes en autos, lo que implica también una afectación del derecho al debido proceso. Por todo lo expuesto, en forma excepcional, a fin de no vulnerar el derecho al debido proceso de las partes, corresponde anular la sentencia de vista impugnada y declarar insubsistente la apelada, a fin que se proceda conforme a las consideraciones precedentes; careciendo de objeto emitir pronunciamiento respecto a la infracción normativa sustantiva por la cual también se declaró la procedencia del presente recurso de casación **IV. RESOLUCIÓN:** Por tales consideraciones, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Manuel Leandro Moreno Correa**, de fecha cuatro de mayo de dos mil quince, obrante a fojas seiscientos; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha doce de marzo de dos mil quince, obrante a fojas seiscientos sesenta y cuatro; e **INSUBSISTENTE** sentencia apelada de fecha veintisiete de agosto de dos mil catorce, obrante a fojas quinientos ochenta y dos, aclarada mediante resolución número veintitrés, de fecha diez de setiembre de dos mil catorce, que declaró infundada la demanda; **ORDENARON** que el A quo emita **nuevo pronunciamiento** teniendo en consideración lo expuesto en la presente resolución; en los seguidos por Manuel Leandro Moreno Correa contra Oswaldo Jhon Guillén Mendieta y otros, sobre Mejor Derecho de Propiedad; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; y los devolvieron, **Interviene como Juez Supremo Ponente: Walde Jáuregui.- S.S. WALDE JÁUREGUI, VINATEA MEDINA, RUEDA FERNÁNDEZ, TOLEDO TORIBIO, BUSTAMANTE ZEGARRA.**

¹ DIARIO OFICIAL "EL PERUANO": Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

² DIARIO OFICIAL "EL PERUANO": Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.

³ FAUNDEZ LEDESMA, Héctor. "El Derecho a un Juicio Justo". En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, p.17

C-1650575-15

CAS. N° 11823 - 2015 LIMA

SUMILLA: Las remuneraciones depositadas en una cuenta de ahorros sueldo, no pierden tal calidad, y por lo tanto, al ser inembargables conforme a lo dispuesto por el artículo 648 numeral 6) del Código Procesal Civil hasta el monto de 5 URP, se encuentra prohibida su compensación a tenor de lo previsto en el artículo 1290 del Código Civil. Lima, cuatro de mayo de dos mil diecisiete. **LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.- I. VISTA:** con el acompañado; la causa número once mil ochocientos veintitrés - dos mil quince, de conformidad con el Dictamen Fiscal Supremo en lo Contencioso Administrativo; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, con los señores Jueces Supremos Walde Jáuregui - Presidente, Vinatea Medina, Rueda Fernández, Toledo Toribio y Bustamante Zegarra; luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia: **I.1. OBJETO DEL RECURSO DE CASACIÓN:** Se trata del recurso de casación interpuesto por el **Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - Indecopi**, de fecha veinte de julio de dos mil quince, obrante a fojas cuatrocientos once, contra la sentencia de vista emitida por la Quinta Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo con Subespecialidad en Temas de Mercado de la Corte Superior de Justicia de Lima, contenida en la resolución número ocho, de fecha veinticinco de junio de dos mil quince, obrante a fojas trescientos cuarenta y nueve, que **confirmó** la sentencia apelada contenida en la resolución número diez, de fecha siete de enero de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos veintinueve, que declaró **fundada** la demanda, en los seguidos por Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta contra el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - Indecopi, sobre Acción Contenciosa Administrativa. **I.2. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:** Mediante Resolución Suprema de fecha catorce de abril de dos mil dieciséis, corriente a fojas ciento ochenta y seis, del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró **procedente** el recurso de casación interpuesto por el **Instituto Nacional de**

Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - Indecopi, por la siguiente causal: **Infracción normativa del inciso 6 del artículo 648 del Código Procesal Civil y el artículo 1290 del Código Civil. I.3. DICTAMEN FISCAL SUPREMO:** La Fiscalía Suprema mediante Dictamen Fiscal Supremo N° 1145-2016-MP-FN-FSCA, obrante a fojas ciento noventa y seis del Cuaderno de Casación, opina que se declare fundado el recurso de casación, se Case la sentencia de vista y actuando en sede de instancia, se revoque la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, y reformándola, declare infundada la demanda en todos sus extremos. **II. CONSIDERANDO: PRIMERO.- Antecedentes del caso:** Previo al análisis y evaluación de las causales expuestas en el recurso de casación, resulta menester realizar un breve recuento de las principales actuaciones procesales: **1.1.- Demanda:** Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta interpone **demanda de acción contenciosa administrativa**, en fecha siete de diciembre de dos mil once, a fojas veintinueve, subsanada a fojas ciento catorce, a fin de que se declare la nulidad de la Resolución N° 02321-2011/SC2-INDECOPI del uno de setiembre de dos mil once. La parte demandante sustenta su pretensión en los siguientes hechos: **a)** en el procedimiento administrativo no se ha mantenido el Principio de Congruencia Procesal, toda vez que la infracción imputada es por haber hecho retenciones en la cuenta de la denunciante; sin embargo, en la Resolución Final N° 2321-2011/SC2-INDECOPI, se resuelve por las compensaciones, términos que no resultan equiparables, vulnerando su derecho a la defensa; **b)** en el presente caso el tema de fondo se refería a la validez de ciertas operaciones en la cuenta de un cliente, lo cual es un tema financiero y no de protección al consumidor, por lo cual el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - Indecopi no tenía competencia. Es decir, para analizar si una operación respetó los límites legales o si es válida o no, ello sólo le compete a la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP - SBS, y las Administradoras de Fondos de Pensiones - AFP; **c)** las cláusulas contractuales pactadas, no se remiten a ninguna clase de compensación, de acuerdo a la Ley General del Sistema Financiero, sino que lo que se pactó fue un cargo de la deuda en cualquiera de las cuentas del cliente; en ese sentido, se debe diferenciar entre compensación legal y un cargo contractual, indica que el primero se aplica sin intervención de la voluntad de una de las partes, el segundo es un cobro consensuado y se aplica por acuerdo previo de las partes; por lo tanto, en el caso del señor Walter Antonio Chumán Carmen no se realizó ninguna compensación, sino que fueron cargos acordados con el cliente; **d)** en el supuesto negado que se quiera considerar los cargos que ha realizado su institución como compensaciones, señala que dicha práctica es legal y no contradice ninguna norma vigente. En ese sentido, indica que la Comisión y la Sala se equivocan al sostener que los bancos se encuentran legalmente impedidos de compensar deudas de sus clientes con las cuentas de ahorros en las cuales se depositan el dinero de sus remuneraciones, toda vez que en el artículo 1290 del Código Civil y el artículo 648 del Código Procesal Civil no excluyen dicha posibilidad, precisando que el dinero depositado en una cuenta de ahorros no es de naturaleza remunerativa, sino que el mismo constituye un depósito irregular que da lugar al nacimiento de un crédito exigible por el cliente frente al banco; **f)** la compensación efectuada por el banco sería de naturaleza convencional y no de naturaleza legal, pues todos los clientes firman acuerdos al momento de abrir cuentas de ahorros en las que se autoriza textualmente a efectuar cargos en sus cuentas. En ese sentido, precisa que las causas de exclusión de la compensación previstas en el artículo 1290 del Código Civil, únicamente son aplicables a los casos de compensación legal, mas no a la convencional, pues lo contrario significaría una intromisión desproporcionada a la esfera de autonomía de la voluntad, así como una afectación al derecho de propiedad y libertad contractual de los consumidores. **1.2.- Contestación de Demanda: 1.2.1.** El Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - Indecopi, mediante escrito de fecha veinte de febrero de dos mil doce, obrante a fojas ciento treinta y cinco, solicita que la demanda sea declarada infundada, bajo los siguientes fundamentos: **a)** Scotiabank Sociedad Anónima Abierta se encontraba legalmente impedido de compensar acreencias utilizando sumas excluidas por Ley, como es el caso de las remuneraciones hasta por un monto de 5 Unidades de Referencia Procesal (S/ 1,800.00). En ese sentido, la compensación realizada defraudó las expectativas del consumidor agraviado, evidenciando ello una infracción al deber de idoneidad en la prestación de servicios bancarios; **b)** las operaciones financieras no son otra cosa que contratos, por lo que no se eximen de la competencia de la autoridad administrativa que sanciona afectaciones a los derechos del consumidor, toda vez que éste esperaría que al contratar un servicio bancario y financiero, como lo es un contrato de crédito, se cumpla con las garantías legales de protección al consumidor; **c)** en virtud del Principio de Primacía de la Realidad, se demuestra que el Tribunal de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual aplicó correctamente las normas imperativas que establecen los límites al derecho a la compensación, toda vez que la figura utilizada por Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta para cobrar la deuda que mantenía el señor Walter Antonio Chumán Carmen fue la