

**SENTENCIA  
CAS. N° 20230 – 2015  
SAN MARTÍN**

**SUMILLA:** La acción de mejor derecho de propiedad, tiene como objeto que se declare al accionante como el verdadero titular del derecho del dominio sobre un determinado bien, por ostentar mejor derecho para ello respecto a otros, siendo que en el caso de existir derechos inscritos y contradictorios de propiedad, debe aplicarse los artículos 2012, 2016 y 2022 del Código Civil, referidos a los principios de publicidad, prioridad y oponibilidad.

Lima, veintidós de noviembre  
de dos mil dieciséis.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE  
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:-----**

Vista la causa en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Walde Jáuregui - Presidente, Lama More, Vinatea Medina, Rueda Fernández y Toledo Toribio; y producida la votación conforme a ley, se ha emitido la siguiente resolución:

**I.- MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante Asociación de Productores Agrarios “Mariscal Alpe”, de fecha seis de julio de dos mil quince, de fojas seiscientos veintiuno, contra la sentencia de vista de fecha veintidós de mayo de dos mil quince, obrante fojas quinientos sesenta y dos, expedida por la Sala Mixta Descentralizada de Tarapoto de la Corte Superior de Justicia de San Martín, que revoca la sentencia de primera instancia de fecha doce de junio de dos mil catorce, de fojas cuatrocientos setenta y dos, que declara fundada en parte la demanda, y reformándola la declara infundada.

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 20230 – 2015**  
**SAN MARTÍN**

**II.- CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:**

El recurso de casación ha sido declarado procedente mediante resolución de fecha dieciséis de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas setenta y nueve del cuaderno formado por esta Sala Suprema, por las siguientes causales:

**a) *Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú;*** alegando para ello la recurrente, que resulta evidente que en la sentencia recurrida no se ha emitido un pronunciamiento en torno a lo que constituye materia de controversia, conforme al escrito de demanda y de contestación, habiendo pretendido resolver la causa como si se tratara de una concurrencia de acreedores, cuando de lo que se trata es de la existencia de una duplicidad registral, pretendiendo considerar a la parte demandada como un tercero, pese a que ésta no reúne los requisitos esenciales para ser considerada como tal.

**b) *Infracción normativa por aplicación indebida del artículo 2014 del Código Civil;*** sosteniendo la recurrente, que el presente caso se trata de dos tractos sucesivos paralelos y no de una tercera persona que haya inscrito su derecho en oposición y con conocimiento de la inexactitud registral de los datos que aparecen a favor del primigenio propietario registral, que es el supuesto bajo el cual se justificaría la aplicación del artículo 2014 del Código Civil.

**III.- CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Mediante escrito de fecha veintiocho de diciembre de dos mil once, de fojas ciento cincuenta y nueve, la Asociación de Productores Agrarios “Mariscal Alpe”, interpone demanda de mejor derecho de

**SENTENCIA  
CAS. N° 20230 – 2015  
SAN MARTÍN**

propiedad, contra los esposos Wilian Del Águila Solsol y Maricela Beteta Torres de Del Águila, a fin que:

a) Se declare el mejor derecho de propiedad de la demandante, y de las sucesiones de César Ruiz Reátegui y Evila Dávila Cotrina, respecto al predio rústico denominado “Santa Apolonia” ubicado en el Distrito de Picota, Departamento de San Martín, con un área de 234.1250 hectáreas, cuyos linderos y medidas perimétricas se encuentran descritas en la Partida Registral N° 07000222 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto.

b) Se ordene el cierre de la Partida Registral N° 0 40301372 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto y la cancelación de todos sus asientos registrales como lo son: i) El título de dominio a favor de Gilberto Rengifo Ruiz y esposa Violeta Ruiz de Rengifo, ii) La transferencia por sucesión a favor de los herederos de Gilberto Rengifo Ruiz, iii) La compraventa a favor de los esposos demandados Wilian Del Águila Solsol y Maricela Beteta Torres de Del Águila.

c) Se declare el derecho de retención de mejoras, introducidas por los demandados en el predio materia de litigio.

**SEGUNDO:** Alega como sustento de su pretensión:

a) César Ruiz Reátegui fue el primigenio propietario registral del predio sub litis desde el veintiuno de setiembre de mil novecientos cincuenta y siete, derecho que luego fue transferido a sus herederos mediante sucesión, y ante la muerte de su esposa heredera Evila Dávila Cotrina, se realizó una nueva sucesión respecto a ésta. Posteriormente algunos de todos estos herederos transfirieron sus acciones y derechos mediante compraventa a favor de Agro San Martín Sociedad Anónima Cerrada. Dicha empresa transfirió sus acciones y derechos a través de compraventa a favor de Agro El Oriente HEBA Sociedad Anónima

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 20230 – 2015**  
**SAN MARTÍN**

Cerrada. Finalmente, esta última empresa transfiere mediante compraventa sus acciones y derechos a favor de la demandante, todo lo cual consta inscrito en la Partida Registral N° 070 00222 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, por lo que los actuales copropietarios del predio citado son la demandante y algunos herederos de las sucesiones de César Ruiz Reátegui y Evila Dávila Cotrina.

b) Paralelamente al tracto sucesivo antes descrito, en la Partida Registral N° 04030172 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, don Gilberto Rengifo Ruiz y esposa Violeta Ruiz de Rengifo inscribieron su derecho de propiedad el doce de abril de mil novecientos noventa y nueve sobre el mismo bien, es decir, cuarenta y dos años después que la primera inscripción realizada en la partida registral señala en el literal precedente, siendo que ante la muerte de Gilberto Rengifo Ruiz, sus acciones y derechos se transfirieron a sus herederos, por lo que luego, Violeta Ruiz de Rengifo y los herederos de su esposo, transfirieron el bien mediante compraventa a favor de los demandados.

c) En consecuencia al ser el derecho de propiedad de la demandante y los herederos de las sucesiones Ruiz Reátegui y Dávila Cotrina, anterior al de los demandados, corresponde se declare el mejor derecho de propiedad de los primeros, así como el cierre y cancelación de los asientos registrales de la Partida Registral N° 040 301372 acotada.

d) Corresponde también se ordene la retención de las mejores útiles realizadas por los demandados, en tanto la actora al haber sido despojada de forma abusiva de su propiedad, ha perdido setenta hectáreas de plantaciones de maizales, de los cuales se beneficiaron los demandados.

**TERCERO:** Mediante resolución número once, de fecha veintiséis de noviembre de dos mil trece, de fojas trescientos catorce, se declaró

**SENTENCIA  
CAS. N° 20230 – 2015  
SAN MARTÍN**

rebelde a los demandados Maricela Beteta Torres viuda de Del Águila y Wilian Del Águila Solsol representado por sus sucesores procesales debido a su fallecimiento.

**CUARTO:** El juez de la causa, a través de la sentencia de fecha doce de junio de dos mil catorce, de fojas cuatrocientos setenta y dos, declara fundada la demanda en cuanto a la declaración de mejor derecho de propiedad, cierre de la Partida Registral N° 040301 72 y cancelación de todos sus asientos registrales, e infundada respecto al derecho de retención de mejoras útiles, sosteniendo:

a) El presente caso, al tratarse de la existencia de dos títulos con orígenes distintos, debe ser resuelto sobre la regla de prioridad de las inscripciones registrales.

b) Se advierte que la Partida Registral N° 07000222 tiene su primera de dominio a favor de César Ruiz Reátegui en virtud del título presentado el veintiuno de agosto de mil novecientos cincuenta y siete, referido a compraventa celebrada con el Ministerio de Agricultura, habiéndose producido diversas transferencias, hasta que parte de las acciones y derechos del bien corresponden a la demandante por haberlas adquirido mediante compra venta, y la otra parte a los herederos de las sucesiones de César Ruiz Reátegui y Evila Dávila Cotrina.

c) Por su parte de la Partida Registral N° 04030172 se aprecia que su primera de dominio data del doce de abril de mil novecientos noventa y nueve, habiendo adquirido los esposos Gilberto Rengifo Ruiz y Violeta Ruiz de Rengifo en dicha fecha mediante adjudicación por parte del Ministerio de Agricultura, realizándose diversas transferencias hasta que los demandados adquirieron la propiedad sobre el bien.

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 20230 – 2015**  
**SAN MARTÍN**

d) Por tanto, la demandante tiene mejor derecho de propiedad de conformidad con el artículo 2016 del Código Civil, en tanto su título es anterior y fue inscrito cuarenta y dos años antes que el segundo título.

e) Asimismo, mediante Resolución Gerencial N° 275-2010-SUNARP-Z.R.NºII/GR se dispuso el inicio de cierre de la segunda partida registral por duplicidad, procedimiento que concluyó debido a una oposición formulada, dejando a salvo el derecho de los interesados para demandar judicialmente el cierre, cancelación, invalidez o cualquier pretensión destinada a ratificar la duplicidad existente.

f) En tal sentido, corresponde declarar el mejor derecho de propiedad a favor de la demandante y los herederos de las sucesiones Ruiz Reátegui y Dávila Cotrina, así como ordenar el cierre de la Partida Registral N° 04030172 y la cancelación de sus correspondientes asientos registrales.

g) Respecto a la retención de mejoras útiles, el despojo alegado por la demandante responde a un mandato judicial expedido en el proceso de interdicto de recobrar, debiendo hacer valer su derecho en dicho proceso.

**QUINTO:** La demandada Maricela Beteta Torres viuda de Del Águila, interpuso recurso de apelación, de fecha dos de julio de dos mil catorce, de fojas cuatrocientos ochenta y nueve, argumentando:

a) El derecho que le asiste tiene como antecedente la adjudicación que le hiciera el Estado a Gilberto Rengifo Ruiz, no habiéndose demostrado que éste haya tenido conocimiento de la inexactitud del registro, por lo que se debió cancelar la Ficha N° 07000222, antecedente de la Partida Registral con igual número, donde figuraba el predio a nombre de César Ruiz Reátegui.

b) Las ventas realizadas por las sucesiones de César Ruiz Reátegui y Evila Dávila Cotrina no son válidas.

**SENTENCIA  
CAS. N° 20230 – 2015  
SAN MARTÍN**

c) Su derecho se encuentra protegido por la presunción de buena fe registral contenida en el artículo 2014 del Código Civil.

**SEXTO:** Mediante sentencia de vista de fecha veintidós de mayo de dos mil quince, la Sala Mixta Descentralizada de Tarapoto de la Corte Superior de Justicia de San Martín, revoca la sentencia de primera instancia, y declara infundada la demandada, señalando:

a) Los demandados son terceros que han adquirido un bien inmueble inscrito, pero con fecha posterior al del demandante, por lo que resulta aplicable el artículo 2014 del Código Civil, referido al principio de buena fe registral, no existiendo prueba alguna que acredite que aquellos hayan violado dicho principio, en tanto se guiaron por lo que aparecía en el registro.

b) No se ha identificado plenamente el bien.

**SÉPTIMO:** La infracción normativa se produce con la afectación a las normas jurídicas en que incurre la Sala Superior al emitir una resolución que pone fin al proceso, dando apertura a que la parte que se considere afectada pueda interponer su recurso de casación; infracción que subsume las causales que fueron contempladas anteriormente en el Código Procesal Civil en su artículo 386, relativas a interpretación errónea, aplicación indebida e inaplicación de una norma de derecho material, pero además incluye otro tipo de normas como son las de carácter adjetivo.

**OCTAVO:** Habiéndose declarado procedente el recurso de casación por una norma procesal así como por una norma material, corresponde en primer término efectuar el análisis sobre la existencia del error procesal, toda vez que, de declarar fundada la denuncia en este extremo, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 20230 – 2015**  
**SAN MARTÍN**

de sentido emitir pronunciamiento respecto de la infracción normativa material, referida al derecho controvertido en la presente causa.

**NOVENO:** El inciso 3) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú reconoce como principio y derecho de la función jurisdiccional, la observancia del debido proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos, el cual involucra dos expresiones: una sustantiva y otra formal; la primera se relaciona con los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer conforme a lo actuado, y la segunda en cambio se relaciona con los principios y reglas que lo integran, es decir, tiene que ver con las formalidades estatuidas, tales como el juez natural, el derecho de defensa, el procedimiento preestablecido por ley y el derecho de motivación de las resoluciones judiciales, derecho este último, que dada su preponderancia dentro del Estado Constitucional de Derecho, ha sido reconocido en forma independiente también, como principio y derecho de la función jurisdiccional en el inciso 5) del artículo 139 referido.

**DÉCIMO:** En ese contexto, la motivación de las resoluciones judiciales constituye una de las garantías de la administración de justicia, la cual asegura que los Jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen las razones que los ha llevado a decidir una controversia, debiendo precisar la ley aplicable y los fundamentos de hecho que sustentan su decisión, motivación que debe ser adecuada, suficiente y congruente, entendiéndose por motivación suficiente al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la resolución está debidamente motivada, asegurándose así, la administración de justicia con sujeción a la Constitución Política del Perú y a la Ley, así como el correcto ejercicio del derecho de defensa de los justiciables.



**SENTENCIA  
CAS. N° 20230 – 2015  
SAN MARTÍN**

**UNDÉCIMO:** Respecto a la primera causal materia de casación, se observa que la Sala Mixta Descentralizada de Tarapoto de la Corte Superior de Justicia de San Martín ha cumplido con determinar, en mérito a las partidas registrales materia de demanda, que el derecho de la demandante y de los sucesores de César Reátegui y Evila Dávila Cotrina proviene de un título más antiguo que data del año mil novecientos cincuenta y cuatro, mientras que el de los demandados proviene de un título de mil novecientos noventa y ocho; sin embargo, en mérito a lo dispuesto en el artículo 2014 del Código Civil, concluye que los demandados han actuado bajo el principio de buena fe registral, en tanto adquirieron mediante compraventa de quienes aparecían en la segunda partida registral como propietarios, no habiéndose demostrado su mala fe en la adquisición del predio litigioso.

**DUODÉCIMO:** En tal sentido, se advierte que la sentencia de vista no adolece de motivación defectuosa, en tanto la Sala Superior ha cumplido con señalar de manera clara, suficiente y congruente los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan su decisión, acorde con lo debatido en el proceso y los puntos controvertidos establecidos, arribando a la misma, mediante el establecimiento de premisas fácticas y jurídicas, cuya interpretación conjunta le ha permitido concluir que la demandante y sus copropietarios no ostentan el mejor derecho de propiedad respecto a los demandados sobre el inmueble materia de demanda; por lo que dicha decisión no puede ser cuestionada por ausencia o defecto en la motivación.

**DÉCIMO TERCERO:** Asimismo, sin perjuicio de ello, corresponde tener en cuenta que el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, previsto en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, también es entendido como el poder – deber del Estado de administrar justicia a través sus órganos jurisdiccionales, el cual se materializa con la

**SENTENCIA  
CAS. N° 20230 – 2015  
SAN MARTÍN**

expedición de una resolución judicial debidamente fundamentada, comprendiendo el derecho de celeridad, esto es, la emisión de una resolución que resuelva la controversia sometida a conocimiento del órgano competente en un menor plazo posible, por lo que este Supremo Tribunal, considera que de lo actuado en la presente causa, se desprenden suficientes elementos que le permiten emitir un pronunciamiento de fondo, teniendo en cuenta la defensa ejercida por ambas partes durante el desarrollo del proceso, resultando en consecuencia, infundada la causal de infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú.

**DÉCIMO CUARTO:** En cuanto a la segunda causal materia de casación, corresponde precisar que existe aplicación indebida de una norma de derecho material, cuando se aplica una norma impertinente a la relación fáctica establecida en el proceso.

**DÉCIMO QUINTO:** El artículo 2 numeral 16 de la Constitución Política del Perú, prevé como derecho fundamental de la persona, el derecho de propiedad, desarrollado en el artículo 70 del mismo texto normativo, conforme al cual, el derecho de propiedad es inviolable, siendo garantizado por el Estado y ejercido en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley, siendo que nadie puede ser privado de su propiedad salvo por seguridad nacional o necesidad pública declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

**DÉCIMO SEXTO:** Asimismo, y de conformidad con el artículo 923 del Código Civil, el derecho de propiedad 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 el destino o condición conveniente a sus

**SENTENCIA  
CAS. N° 20230 – 2015  
SAN MARTÍN**

intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el interés social y dentro de los límites establecidos por la ley; e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** La acción de declaración de mejor derecho de propiedad, conocida también como acción declarativa de dominio, constituye aquella acción real orientada a que se declare en sede judicial, que el accionante es el verdadero titular del derecho del dominio respecto de un determinado bien, y no la parte demandada quien ilegítimamente se atribuye la propiedad de dicho bien, o niega el derecho del actor.<sup>1</sup>

**DÉCIMO OCTAVO:** A efecto de dilucidar quién ostenta el mejor de 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 también tienen derechos reales sobre los mismos (como el de propiedad), es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone; respectivamente.

**DÉCIMO NOVENO:** Bajo dicho marco normativo, se aprecia que el derecho de propiedad de la demandante y de los herederos de las sucesiones de César Ruiz Reátegui y Evila Dávila Cotrina resulta ser mejor que el de los demandados, toda vez que de las partidas registrales donde constan inscritos los títulos de ambas partes, se aprecia que el de

---

<sup>1</sup> Hinoztroza Minguéz, Alfredo. "Procesos Relacionados con la Propiedad y la Posesión", Cuarta Edición. JURISTA EDITORES E.I.R.L. Lima, febrero 2014, p. 375.

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 20230 – 2015**  
**SAN MARTÍN**

los primeros deriva de una primera inscripción realizada el veintiuno de setiembre de mil novecientos cincuenta y siete (en mérito a un título del veinticinco de noviembre de mil novecientos cincuenta y cuatro) y el de los segundos proviene de una primera inscripción efectuada el doce de abril de mil novecientos noventa y nueve (en virtud de un título del veintiséis de enero de mil novecientos noventa y ocho), es decir, el derecho de la parte demandante deriva de un derecho inscrito cuarenta y dos años antes que el derecho inscrito del cual deriva el derecho de la parte demandada, no siendo posible que ésta alegue que no conocía de la existencia de duplicidad registral, en tanto conforme a las normas citadas en el considerando anterior, se presume sin admitir prueba en contrario que todos tenemos conocimiento de las inscripciones, debiendo prevalecer siempre el primer derecho inscrito.

**VIGÉSIMO:** Si bien el artículo 2014 del Código Civil, respecto al principio de buena fe registral, establece que el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de quien en el registro aparece como propietario o con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el de su otorgante por causas que no constaban en los registros públicos, el mismo no resulta aplicable, atendiendo a que el presente caso se trata de una duplicidad registral, mas no la concurrencia de derechos en un mismo tracto sucesivo (en una misma partida registral), supuesto en el cual, sí debe prevalecer el principio de buena fe registral, más aún si, en el caso de autos, no solo los demandados han actuado bajo dicho principio, sino también la parte demandante; por lo que la aplicación del citado artículo 2014 deviene en indebida, al no estar relacionada con la solución de la presente controversia, deviniendo en fundada la segunda causal casatoria.

**SENTENCIA  
CAS. N° 20230 – 2015  
SAN MARTÍN**

**VIGÉSIMO PRIMERO:** En cuanto a la identificación del bien litigioso, mediante Resolución Gerencial N° 275-2010-SUNARP-Z. R.N°III/GR del seis de julio de dos mil diez, la Superintendencia Nacional de Registros Públicos determinó que entre las Partidas Registrales N°s 07000222 (234 has 1250 m<sup>2</sup>) y 04030172 (192 has 3200 m<sup>2</sup>) existía duplicidad registral, por lo que se colige que el área de terreno que consta que la segunda partida se encuentra superpuesta al área de terreno de la primera, hecho que según dicha resolución ha sido aceptado administrativamente, y además no cuestionado vía judicial, más aún si en tales partidas se precisan los límites, medidas y colindancias de sus áreas inscritas.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Estando a lo expuesto, se advierte que se ha incurrido en infracción al artículo 2014 del Código Civil, por lo que corresponde declarar fundado el recurso de casación, y actuando en sede de instancia, confirmar la sentencia de primera instancia que declaró fundada en parte la demanda.

**IV.- DECISIÓN:**

Por tales fundamentos, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante Asociación de Productores Agrarios “Mariscal Alpe”, de fecha seis de julio de dos mil quince, obrante a fojas seiscientos veintiuno; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintidós de mayo de dos mil quince, obrante a fojas quinientos sesenta y dos; y **actuando en sede de instancia CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia, de fecha doce de junio de dos mil catorce, de fojas cuatrocientos setenta y dos, que declara **FUNDADA EN PARTE** la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por la Asociación de Productores Agrarios “Mariscal Alpe” contra Maricela

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 20230 – 2015**  
**SAN MARTÍN**

Beteta Torres y otros, sobre mejor derecho de propiedad y otros; y los devolvieron. **Juez Supremo Ponente: Walde Jáuregui.-**

**S.S.**

**WALDE JÁUREGUI**

**LAMA MORE**

**VINATEA MEDINA**

**RUEDA FERNÁNDEZ**

**TOLEDO TORIBIO**

*Lgc/Pvs*