



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
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, Cartolin Pastor y Bustamante Zegarra; **adhiriéndose** el señor Juez Supremo Vinatea Medina al voto de los Jueces Supremos Wong Abad, Cartolin 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:

I.- 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 diecisiete, 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



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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: **Infraacción 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



SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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 Lummis 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 Siguietes:

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 3 Has con 2025 m2.;

b. 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 2 Has con 5070 m2.;

c. 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.;

d. 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 11 Has con 5600 m2.;



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR**

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 estribaciones 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



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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.

1.2. 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



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

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



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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 ofrecieran 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



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

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. Ultima 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)** procédase 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)** 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; e improcedente en el extremo de mejor derecho de propiedad respecto de las once hectáreas con cinco mil seiscientos metros cuadrados. Apareciendo 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 hectareaje mayor al que el fundo tenía registrado, y sobre el cual aún le



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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 hectareaje 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 faldas 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



SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

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 - Balnearios, 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 procedentes, 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 70º de la Constitución vigente, el acto de expropiación para que sea constitucionalmente válido requiere:



SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

- 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 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.*

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”.



SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

3.3. Respecto al **Mejor Derecho de Propiedad**, la Casación N° 4148-2015-Apurimac, 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 reconocimiento¹. 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° 22397-20 03), 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

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



SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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 adquirido 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



SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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 área², 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 53³ 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 54⁴, 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

² Fojas 1129.

³ Fojas 208

⁴ Fojas 209.



SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

(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”*.



SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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° 11295336⁵, 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° 1912⁶ del veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta; pero fueron los propios señores Reusche los que solicitaron la inscripción definitiva de cuatrocientos setenta y nueve hectáreas con seis mil ciento veintiséis metros cuadrados, tal como aparece de la solicitud del veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta

⁵ Fojas 40.

⁶ Fojas 06.



SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

(fojas novecientos treinta y seis) por acumulación de las secciones “Jatosisa”, “Parca, Parca Alta y Chillaco” y “Cabeza de Carnero 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 veintiuno 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



SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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 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 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 iuret et iure, en virtud de la cual se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido*



SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

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 títulos 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 conferidas a los libros de derechos reales y registros públicos”.*

5.3. En igual sentido, la Casación N° 3851-2014-Lambaye que del siete de octubre de dos mil quince, en el décimo segundo considerando estableció *“Que,*



SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

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 Reque”; 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 miluno y N° 3397 de noviembre de mil novecientos se tenta y cinco. Se puede observar que de acuerdo al **Título Archivado N° 1912**⁷ se acumularon tres secciones de terreno (“Jatosisa”, “Parca, Parco Alta y Chillaco” y “Cabeza de Carnero 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

⁷ Fojas 934.



SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

Fernando⁸, 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**⁹ 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 cuatro¹⁰ 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**

⁸ Conformado por: a) “Jatosisa” inscrita a fojas dos mil quince del Asiento 1 del Tomo 81 del Banerario, con un área de 42 hectáreas; b) “Parca, Parco Alta y Chillaco” inscrito a fojas trescientos setenta y seis, Asiento 1 del Tomo 279 con un área de 130 hectáreas; y, c) “Cabeza de Carnero 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 6376 metros cuadrados; el segundo con 4 hectáreas con 7935 metros cuadrados, y el tercero con 4 hectáreas 5850 metros cuadrados.

¹² Fojas 206.



SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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 Fundo “San Fernando”, inscribiéndose el mismo con fecha



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

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 directoral 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 Fundo “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 Carnero o Purhuay”) tenían una mayor área que la consignada en los Registros Públicos de aquel entonces; es

¹³ Fojas 1433.

¹⁴ Fojas 1118 y siguientes.



SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

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 posesionario 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 fundo 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 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 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 Fundo “San Fernando” pasó a ser propiedad del Estado, es decir, a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural – DGRA, siendo

¹⁵ Fojas 206.



SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

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 Fundo 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° 62328**¹⁷ **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° 291 4-2001-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

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

¹⁷ Fojas 809

¹⁸ Fojas 812.



SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

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 cinco**¹⁹, 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 fundo San Fernando Pachacamac Reusche Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, quedando reducido el Fundo “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° 073-200 1/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 Fundo “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

¹⁹ Fojas 1611.



SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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.

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

²⁰ Fojas 04.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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

Rpt/kly

**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



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

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-



SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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



SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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.



SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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 Carnero 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 Carnero 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



SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

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 calificadorio 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-P A/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 calificadorio 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 veintiséis 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



SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

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° 6232 8²² 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

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

²² Obrante a fojas ochocientos nueve.

²³ Obrante a fojas ochocientos doce.



SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

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° 073-200 1/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 exista 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

²⁴ Obrante a fojas mil seiscientos once.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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

Fae/Acc

EL VOTO DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS WALDE JÁUREGUI, TOLEDO TORIBIO Y SÁNCHEZ 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

²⁵ Obrante a fojas cuatro.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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 Barcena 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 inmatriculación 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



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

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° 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 C00002 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.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

TERCERO: La demanda mencionada en el considerando precedente fue declarada **infundada** por el Juzgado Mixto de Lurín 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



SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

Estatales - SBN, y actualmente es propiedad de la Asociación Para Vocaciones y Vida Apostólica - AVVA, titularidad 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

²⁶ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *“Código Civil”*. Comentarios, jurisprudencia, concordancias, antecedentes, sumillas, legislación complementaria e índice analítico. Editorial IDEMSA y Editorial TEMIS. Sexta Edición. Lima – 2012. p 557.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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”*.

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



SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

6.2.- La doctrina²⁸ 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 antigua²⁹. 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

²⁸ ídem. pp 680-681.

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



SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

ausencia acudir a la **antigüedad**, siendo que este último es respaldado por el aforismo “primero en el tiempo, primero en el derecho”.

SÉPTIMO: 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 registral³⁰.

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

³⁰ ídem. p 999.



SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

registro, que no es otra cosa que el conocimiento de que lo que aparece registrado no se condice con la realidad extra registral³¹.

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”*.

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



SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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 registro³². Por su parte, la Corte Suprema de la República³³, 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*.

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

³² ídem. p 1001.

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



SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

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*)³⁶.

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

³⁴ ídem. 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.



SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

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 registro³⁷.

UNDÉCIMO: 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 Balneario, 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 Purhuay” 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).

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



SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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 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 dm²**), 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 dm²**)

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



SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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 dm²**). 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



SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

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 dm²)**, haciendo la precisión de que dichos documentos poseen valor probatorio al no haber sido objeto de ningún cuestionamiento y, más aún, si fueron obtenidos en el proceso judicial recaído en el Expediente N° 223 97-2003 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° 073-20 01/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 reversión a favor del Estado del terreno eriazado 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**



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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 Aéreas 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° 2914-2 001-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 poseía 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



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

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 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 Manzano”, 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 de portachuelo de Purhuay; por el oeste, con la cruz del Portachuelo de Purhuay, el cerco de los naturales de la Rinconada de Purhuay, siguiendo una serie de montículos que lo separa de los terrenos de la Rinconada de Purhuay, 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 tapias de este fundo y los del fundo***



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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 “Jatos isa” (...) desde este punto sigue una línea recta que separa el fundo San Fernando de la “Concesión de Manzano”, 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 Purhuay, siguiendo la pendiente natural del cerro ya la vertiente de aguas (...). **Por el Oeste:** con la cruz del portachuelo de Purhuay, el cerco de los naturales de Rinconada de Purhuay, siguiendo una serie de montículos que lo separa de los terrenos de la Rinconada de Purhuay, 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 tapias 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



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

cuadrados (797 has con 0582 m² y 195 dm²) y no cuatrocientos setenta y nueve hectáreas con seis mil cientos 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 fueran 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 encontraban 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



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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 prelación 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 aparecían 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



**SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR**

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° 62328 que dio origen a la Partida N° 11295318, P artida N° 11295322 y la Partida N° 11295325 acumuladas en la Partida N° 112 95336; 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 C00002 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



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N° 9706 – 2017
LIMA SUR

(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



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

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**.

IV. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, **NUESTRO 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 JÁUREGUI

TOLEDO TORIBIO

SÁNCHEZ MELGAREJO

Bjism/Foms.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N°9706 – 2017
LIMA SUR

Lpderecho.pe