



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4148-2015**  
**APURIMAC**  
**Mejor Derecho de Propiedad**

**Mejor Derecho de Propiedad.**

La acción declarativa de dominio o mejor derecho de propiedad es una pretensión de defensa de la propiedad, la que por su naturaleza es imprescriptible.  
Art 2001 del CC

4  
Lima, veintiocho de abril de dos mil dieciséis.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** con el expediente acompañado, vista la causa número cuatro mil ciento cuarenta y ocho - dos mil quince, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

C  
Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por la demandante **Rosa Tula Batallanos Bocangel** (fojas ciento sesenta y dos), contra el auto de vista de fecha diecisiete de julio de dos mil quince (fojas ciento cincuenta y tres), que confirma el auto de primera instancia del trece de abril de dos mil quince (fojas ciento veinte) que declara fundada la excepción de prescripción extintiva de la acción; en los seguidos con la Municipalidad Provincial de Abancay, Julia Portillo de Sotomayor y Benito Sotomayor Bautista.

**II. ANTECEDENTES**

**1. DEMANDA**

En fecha diecinueve de agosto de dos mil trece, Rosa Tula Batallanos Bocangel solicita declaración de mejor derecho de propiedad a favor de la recurrente sobre la fracción del predio denominado "Quinta Pedregal", la misma que es de mayor extensión respecto al predio sub litis, ubicado en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4148-2015**  
**APURIMAC**

**Mejor Derecho de Propiedad**

la avenida Circunvalación Mariño s/n de Abancay. Accesoriamamente solicita la restitución del predio indicado, bajo apercibimiento de lanzamiento y demolición de todas las mejoras y construcciones introducidas en el predio sub litis. Argumenta lo que sigue:

- El título de propiedad del predio en litigio en mayor extensión, consiste en un contrato de compraventa por escritura pública del nueve de marzo de mil novecientos cuarenta y cinco, celebrado a favor de Serapio Batallanos Hermoza, inscrito en los Registros Públicos el doce de junio de mil novecientos sesenta y nueve.
- Que el doce de junio de mil novecientos sesenta y nueve, la heredera del causante Serapio Batallanos Hermoza inscribe el predio, por lo que ningún precepto legal es aplicable para el despojo del mismo, bajo sanción de nulidad absoluta.

**2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

El veintiséis de diciembre de dos mil trece, el Procurador Público a cargo de los asuntos judiciales de la Municipalidad Provincial de Abancay contesta la demanda, señalando que se remite a los extremos del informe que ha de emitir el Departamento de la Gerencia de Obras de la Municipalidad Provincial de Abancay, para todo cuanto la Municipalidad considere afectado sus derechos materiales y/o inmateriales de conformidad a la Ley de la materia.

El tres de enero de dos mil catorce, Benito Sotomayor Bautista y Julia Portillo de Sotomayor contestan la demanda, señalando que la actora no tiene derecho material que sustente su pretensión, menos para debatir un mejor derecho de propiedad, incluso adolece de interés y legitimidad para obrar, pues su relación jurídica con el bien inmueble desapareció y se extinguió por imperio de la Ley.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4148-2015**  
**APURIMAC**

**Mejor Derecho de Propiedad**

**3. EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA, PRESCRIPCIÓN, FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDANTE Y REPRESENTACIÓN INSUFICIENTE DEL DEMANDANTE.**

El dos de diciembre de dos mil trece, Benito Sotomayor Bautista y Julia Portillo de Sotomayor deducen excepción de cosa juzgada, prescripción, falta de legitimidad para obrar del demandante y representación insuficiente del demandante, bajo los siguientes argumentos:

- Con la actora Rosa Tula Batallanos Bocangel se ha sostenido varios juicios (Expedientes N°s 69-1991 y 112-1996) sobre nulidad de título de propiedad, reivindicación y restitución de inmueble, por lo que se habría configurado la triple identidad de los sujetos, objeto y causa.
- Desde la fecha de inscripción en los registros públicos de su título de propiedad, que data del diez de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, ha empezado a transcurrir el inicio del plazo prescriptorio, siendo que la pretensión de mejor derecho de propiedad y restitución por el transcurso del tiempo ha prescrito a los diez años en aplicación del inciso 1 del artículo 2001 del Código Civil, esto es, que en el año dos mil prescribió cualquier acción para cuestionar su título de propiedad.
- No demandaron todos los que deberían hacerlo ni tampoco la actora tiene poder para ocurrir en juicio en su beneficio.

**4. AUTO FINAL**

El trece de abril de dos mil quince, el Juzgado Mixto de Abancay de la Corte Superior de Justicia de Apurimac mediante resolución número diez expide auto final, declarando fundada la excepción de prescripción extintiva de la acción, bajo los siguientes fundamentos:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4148-2015**  
**APURIMAC**  
**Mejor Derecho de Propiedad**

- De la Partida N° 05003955, adjuntada a la solicitud cautelar, se advierte que el bien inmueble ubicado en el sector Mariño, términos de la ciudad de Abancay, de una extensión de setecientos noventa y dos con setenta y cinco metros cuadrados, ha sido inscrito en los Registros Públicos de Abancay, teniendo como propietarios a Benito Sotomayor Bautista y Julia Portillo de Sotomayor en fecha diez de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve.
- La interposición de la demanda de mejor derecho de propiedad fue realizada el diecinueve de agosto de dos mil trece, por lo que ha superado en demasía el plazo establecido por el inciso 1 del artículo 2001 del Código Civil.

**5. RECURSO DE APELACIÓN**

Mediante escrito de fojas ciento veintinueve, la demandante Rosa Tula Batallanos Bocangel, fundamenta su apelación señalando:

- Que por principio elemental de justicia, no se puede dejar sin protección al propietario originario de un inmueble con derecho inscrito, cuando respecto a ese bien exista posteriormente concurrencia de acreedores sin la preexistencia de un deudor, disquisición jurídica sustantiva que no se ha tomado en cuenta.
- Que tampoco se ha observado la sentencia dictada en casación N° 2689-2009-Callao que señala que la pretensión procesal de mejor derecho de propiedad es imprescriptible, ya que constituye una forma del ejercicio del derecho de propiedad, por ello el carácter de imprescriptibilidad de la reivindicación se extiende también a la pretensión de mejor derecho de propiedad.
- Que lo ordenado en el inciso 1 del artículo 2001 del Código Civil es de carácter genérico y lo ordenado por el artículo 927 es de carácter



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4148-2015**  
**APURIMAC**

**Mejor Derecho de Propiedad**

específico en aplicación del principio de interpretación, por lo que prima el segundo precepto legal sobre el primero.

**6. AUTO DE VISTA**

La Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Apurimac, mediante resolución número catorce del diecisiete de julio de dos mil quince (fojas ciento cincuenta y tres), confirma el auto de primera instancia que declara fundada la excepción de prescripción extintiva de la acción, bajo los siguientes fundamentos:

- Desde la fecha de inscripción en los Registros Públicos del título de propiedad, diez de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, ha empezado a transcurrir el inicio del plazo prescriptorio, siendo así la pretensión de mejor derecho de propiedad y restitución, en aplicación del artículo 2001, inciso 1, del Código Civil, ha prescrito.

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

La Suprema Sala mediante la resolución de fecha once de setiembre de dos mil quince ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por Rosa Tula Batallanos Bocangel, por la **infracción normativa de los artículos 923, 927 y 2001, inciso 1, del Código Civil**, al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión señalándose además que habría incidencia de ellas en la decisión impugnada.

**IV. CUESTIÓN JURIDICA A DEBATIR**

Se puede observar del contenido de las infracciones denunciadas que la cuestión materia de debate torna en determinar si la acción de mejor derecho de propiedad es prescriptible o no.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N° 4148-2015  
APURIMAC

Mejor Derecho de Propiedad

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

**PRIMERO.**- En el presente proceso se ha demandado el mejor derecho de propiedad y accesoriamente la restitución de la fracción del predio denominado "Quinta Pedregal", la misma que es de mayor extensión respecto al predio en litigio, ubicado en la avenida Circunvalación Mariño s/n de Abancay.

**SEGUNDO.**- Lo que aquí se discute es la resolución que declara fundada la excepción de prescripción extintiva. La Sala Superior, al confirmar dicha resolución, expresa que *"la excepción de mejor derecho de propiedad se viabiliza para la prevalencia de un título de propiedad; en cambio en la acción reivindicatoria el propietario no poseedor solicita la restitución del inmueble contra aquel que ocupa un bien sin tener derecho o un título para poseerlo, en ese sentido, dicha pretensión tiene doble efecto, declarara que el accionante es propietario del bien, y a su vez condena al demandado a su restitución; es decir, son dos acciones totalmente diferentes, ahora el accionante no deduce acción de reivindicación, y solo así, en el interior del proceso se puede discutir el mejor derecho de propiedad, que no es el presente caso"*. Luego de dicha exposición, la impugnada culmina: *"En virtud a lo expuesto precedentemente, es de aplicación el inciso primero del artículo 2001 del código civil, esto es, que la excepción deducida, tiene sustento procesal, para viabilizar la fundadéz (sic) del medio de defensa"*.

**TERCERO.**- Se puede colegir de la impugnada que la Sala Superior considera que la reivindicación es imprescriptible, pero el mejor derecho de propiedad no; de lo que sigue, en orden al término de cómputo de la prescripción, que se trata de una acción real y como tal prescribe a los diez años.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4148-2015**  
**APURIMAC**

**Mejor Derecho de Propiedad**

**CUARTO.**- Con la acción declarativa de dominio (o “mejor derecho de propiedad”) se busca eliminar una incertidumbre jurídica propiciando una sentencia de mero reconocimiento<sup>1</sup>. Se trata de una pretensión de defensa de la propiedad, la que por su naturaleza es imprescriptible. En esa perspectiva, en el expediente 65-2002-La Libertad, la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema, compulsando ambos supuestos: el reivindicatorio y el mejor derecho a la propiedad, ha manifestado: *“Que la acción de mejor derecho a la propiedad tiene por objeto oponer este derecho real frente a un tercero que también alega este mismo derecho sobre el bien, siendo que esta acción también se encuentra sustentada en el derecho de propiedad al igual como sucede con la reivindicación”*, teniendo la misma naturaleza imprescriptible de la reivindicatoria.

**QUINTO.**- La doctrina nacional también ha asumido este criterio, indicando que si la propiedad es imprescriptible, la acción declarativa de dominio también lo es; en tanto, si el derecho no prescribe, el remedio tampoco puede hacerlo<sup>2</sup>.

**SEXTO.**- En esa perspectiva, a este tipo de pretensiones no le son de aplicación los plazos contenidos en el artículo 2001 del Código Civil, cuyos supuestos más bien están dirigidos a otras acciones reales.

**SÉTIMO.**- Siendo ello así debe ampararse la casación y dada las facultades contenidas en el primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil, emitir pronunciamiento de fondo, desestimando la excepción planteada, disponiendo que se prosiga el trámite del proceso conforme corresponda.

---

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

<sup>2</sup> Gonzáles Barrón, Gunter (2013). Tratado de Derechos Reales, Tomo II. Jurista Editores p. 1431.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N° 4148-2015  
APURIMAC

Mejor Derecho de Propiedad

VI. DECISIÓN

Por estas consideraciones y de conformidad con lo establecido en el primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante Rosa Tula Batallanos Bocangel (fojas ciento sesenta y dos); en consecuencia **CASARON** el auto de vista fecha diecisiete de julio de dos mil quince (fojas ciento cincuenta y tres); **y actuando en sede de instancia: REVOCARON** el auto final apelado del trece de abril de dos mil quince (fojas ciento veinte), que declara fundada la excepción de prescripción extintiva de la acción, **reformándola** declararon **INFUNDADA dicha excepción**, debiendo el Juez de la causa continuar con el desarrollo del proceso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos con la Municipalidad Provincial de Abancay, Julia Portillo de Sotomayor y Benito Sotomayor Bautista, sobre mejor derecho de propiedad; y los devolvieron; interviniendo como ponente el Señor Juez Supremo **Calderón Puertas**; por licencia de señora Juez Suprema Del Carpio Rodríguez, participa el señor Juez Supremo Yaya Zumaeta.-

SS.

TELLO GILARDI

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

YAYA ZUMAETA

DE LA BARRA BARRERA

Ymbs

SE PUBLICO CONFORME A LEY  
DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA