



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2063-2018
HUAURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Sumilla: “Se acredita el mejor derecho de propiedad de la parte demandada, al haberse establecido a su favor mediante sentencia judicial, la propiedad por prescripción adquisitiva del predio de *litis*, la misma que es consentida, más aún si se considera que la parte demandante tuvo conocimiento oportuno de dicho proceso de prescripción, no realizando actos procesales para su incorporación al mismo”.

Lima, seis de octubre
de dos mil veinte.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número dos mil sesenta y tres - dos mil dieciocho, en Audiencia llevada a cabo en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

I. MATERIA DEL RECURSO: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Zósimo Gervacio Basilio de Paz** y **Cresencia Alicia Mata Valverde**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y uno, de fecha trece de abril de dos mil dieciocho, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, que confirmó la sentencia contenida en la resolución número veinte, de fecha veinticuatro de julio de dos mil quince que declaró infundada la demanda sobre mejor derecho de propiedad e invalidez y cancelación del asiento. -----

II. ANTECEDENTES: -----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2063-2018
HUAURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

1.- Hechos: Al respecto, conforme a los actuados en el proceso, se señalan los siguientes actos: -----

- Conforme se aprecia de la minuta de fecha veintisiete de diciembre del dos mil tres y la posterior escritura pública de fecha dieciséis de agosto de dos mil cuatro, obrante a fojas nueve, la empresa Agro Industrial Paramonga Sociedad Anónima Abierta transfirió en compraventa a favor de Zósimo Gervacio Basilio de Paz y Cresencia Alicia Mata Valverde (demandantes), el predio ubicado en la avenida José Correa N° 02-A manzana. D lote 8 – Zona Los Chalets del distrito de Paramonga, provincia de Barranca con un área de 98.49 m². La referida compraventa ha sido inscrita en la Partida Registral N° 80020079, obrante a fojas siete, siendo el título presentado con fecha veinte de octubre del dos mil cuatro. --

- Mediante proceso de desalojo, seguido con expediente N° 406-2004-0-1301-JR-CI-01, Zósimo Gervacio Basilio de Paz mediante escrito interpuesto con fecha veinticuatro de noviembre del dos mil cuatro, demanda a Abraham Requena Santiváñez e Hilvia Carmen Oroya Chávez con la finalidad que desalojen el inmueble materia de *litis*. Al respecto, se señala que mediante sentencia de primera instancia contenida en la resolución número cinco, obrante a fojas ciento treinta y ocho, se declaró fundada la demanda. Asimismo, se señala que la Sala Superior mediante resolución número once, obrante a fojas ciento setenta y seis, confirmó la sentencia de primera instancia, ordenando el lanzamiento hasta en dos oportunidades de los demandados, conforme a las actas obrantes a fojas doscientos trece y doscientos setenta, contenidas en el referido expediente de desalojo. -----

- Asimismo, conforme a los actuados obra el proceso de prescripción adquisitiva, seguido con el expediente N° 146-2004-0-1301-JM-CI-01 ante el Segundo Juzgado Civil de Barranca, interpuesto por los ahora demandados Abraham Requena Santiváñez e Hilvia Carmen Oroya Chávez con fecha diez de noviembre



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2063-2018
HUAURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

del dos mil cuatro contra la empresa Agroindustrial Paramonga Sociedad Anónima Abierta, manifestando que están en la posesión del predio materia de *litis* por más de treinta años. -----

- Sobre el referido proceso de prescripción adquisitiva, se aprecia que mediante sentencia contenida en la resolución número veintiocho de fecha veintisiete de marzo del dos mil siete, obrante a fojas quinientos treinta y nueve del acompañado, el Segundo Juzgado Civil de Barranca declaró fundada la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por los ahora demandados Abraham Requena Santiváñez e Hilvia Carmen Oroya Chávez. Cabe señalar que respecto a dicha sentencia emitida en primera instancia, no se interpuso debidamente el recurso de apelación por parte de la demandada empresa Agroindustrial Paramonga Sociedad Anónima Abierta¹, por lo que mediante resolución número treinta y dos de fecha treinta y uno de mayo de dos mil siete, obrante a fojas quinientos sesenta y ocho el juzgado declaró consentida la sentencia de primera instancia, disponiéndose su inscripción en los Registros Públicos mediante resolución número treinta y siete de fecha doce de noviembre del dos mil siete. ---

2.- Demanda: Mediante escrito obrante a fojas ciento treinta, los demandantes Zósimo Gervacio Basilio de Paz y Cresencia Alicia Mata Valverde interponen demanda de mejor derecho de propiedad y nulidad de inscripción contra Abraham Requena Santiváñez e Hilvia Carmen Oroya Chávez, pretendiendo se les declare el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble ubicado en el lote 8-manzana “D” de la avenida José Correa – Zona “Los Chalets” del distrito de Paramonga y provincia de Barranca, el cual adquirieron de su anterior propietaria, la empresa Agro Industrial Paramonga Sociedad Anónima Abierta con fecha veintisiete de

¹ La apelación por parte de la demandada Agroindustrial Paramonga Sociedad Anónima, fue presentada el 23 de mayo del 2007 (fojas 639), en forma extemporánea, por lo que el juzgado mediante resolución treinta y tres de fojas 653 declaró improcedente la apelación por extemporánea.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2063-2018
HUAURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

diciembre de dos mil tres, por la suma de cuarenta y cuatro mil ochenta y seis soles con treinta y dos céntimos (S/ 44,086.32), inscribiendo dicho acto ante los Registros Públicos en la Partida N° 80020079 con fecha veinte de octubre de dos mil cuatro. Asimismo, pretenden que se declare la invalidez de la inscripción de los demandados respecto de dicho predio, los cuales lo adquirieron mediante prescripción adquisitiva ante el Segundo Juzgado Civil de Barranca. Fundamentan su demanda exponiendo los siguientes puntos: **i)** Al momento de adquirir el predio materia de *litis*, este se encontraba deshabitado y sin servicios básicos, sin embargo de forma sorpresiva en el mes de octubre de dos mil cuatro, los demandados habían cambiado la cerradura del predio impidiendo su ingreso, por lo que interpusieron demanda de desalojo ante el Primer Juzgado Civil de Barranca, declarando fundada la demanda, la misma que fue confirmada en segunda instancia. **ii)** Que, se procedió al lanzamiento de los demandados, realizado con fecha veinte de enero del dos mil seis, quienes volvieron a ingresar, siendo otra vez lanzados con fecha veintiuno de marzo del dos mil siete, ocupando el predio desde dicha fecha. **iii)** Los demandados interpusieron demanda de prescripción adquisitiva con fecha diez de noviembre de dos mil cuatro, a pesar de conocer el derecho de propiedad de los demandantes. -----

3.- Contestación: Mediante escrito de fecha seis de junio del dos mil doce, obrante a fojas doscientos noventa y nueve, los demandados Abraham Requena Santiváñez e Hilvia Carmen Oroya Chávez, absuelven la demanda, señalando que han sido poseedores por más de treinta años del predio materia de *litis*, existiendo un proceso de prescripción adquisitiva en el cual han sido declarados propietarios de dicho bien inmueble, siendo su título inscrito en Registros Públicos en la Partida N° 80020079, estando en ese sentido su propiedad respaldada en una sentencia firme y consentida. -----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2063-2018
HUAURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

4.- Puntos controvertidos: Que, conforme se desprende de la audiencia de conciliación obrante a fojas cuatrocientos diez, se aprecia la fijación de los siguientes puntos controvertidos: -----

i.- Determinar si corresponde a los demandantes la propiedad del inmueble ubicado en el lote 8, manzana D de la avenida José Correa – Zona los Chalets, distrito de Paramonga, provincia de Barranca, departamento de Lima, de un área de 98.49 m²;

ii.- Determinar si corresponde declarar la invalidez de la inscripción en la Partida N° 80020079, y la cancelación del Asiento, de la adquisición de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble a favor de los demandados, y;

iii.- Determinar a quién le asiste el mejor derecho a la propiedad con respecto al inmueble materia de *litis*. -----

5.- Sentencia de Primera Instancia: El juzgado de primera instancia, mediante sentencia de fecha veinticuatro de julio de dos mil quince, corriente a fojas cuatrocientos noventa, declaró **infundada** la demanda. Al respecto señala: **i)** Conforme se aprecia de la Partida N° 80020079 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, el título presentado por los demandantes se realizó con fecha veinte de octubre de dos mil cuatro. Asimismo, el Título de Dominio de Prescripción Adquisitiva de Dominio fue presentado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil siete. **ii)** Que, por oponibilidad de derechos reales y buena fe pública registral del inmueble *sub litis*, se indica que se desprende del proceso de prescripción adquisitiva de dominio que los demandados Abraham Requena Santiváñez e Hilvia Oroya Chávez ha obtenido la propiedad respecto del predio materia de *litis*, siendo inscrito su derecho ante Registros Públicos, generándose en ese sentido un mejor derecho a la propiedad. -----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2063-2018
HUAURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

6.- Primera sentencia de vista: Apelada la sentencia de primera instancia, la Sala Superior mediante la resolución número veintiocho de fecha tres de marzo de dos mil dieciséis, obrante a fojas quinientos sesenta y nueve **confirmó** la recurrida, considerando lo siguiente: **i)** Los demandantes no han cuestionado la inscripción de la propiedad por parte de los demandados, producto del proceso de prescripción adquisitiva. **ii)** Asimismo, tampoco han cuestionado el cambio de titularidad registral por mandato judicial, no cuestionando este derecho en el proceso de prescripción adquisitiva iniciado por los demandados. **iii)** No puede dejarse sin efecto una declaración judicial contenida en un mandato jurisdiccional, por lo que no puede desconocerse la decisión judicial expedida, por lo que los demandantes, para atribuirse un mejor derecho debieron en todo caso cuestionar el proceso de declaración de prescripción adquisitiva. -----

7. Casación Nº 1881-2016: Emitida el dieciséis de enero de dos mil diecisiete, por la presente Sala Suprema, que declaró fundado el recurso casatorio presentado por los demandantes, declarando nula la sentencia de vista emitida por la Sala Superior. Al respecto señaló que se habría vulnerado el principio de motivación, en razón a que la sentencia de vista no presenta una debida justificación, señalando que no se atendieron los términos del objeto debatible y los puntos controvertidos, lo cual incide directamente sobre las pretensiones demandadas. -----

8.- Segunda sentencia de vista: Mediante resolución número treinta y uno de fecha trece de abril de dos mil dieciocho, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura procedió a confirmar la sentencia de primera instancia. Al respecto señala: **i)** Del expediente 146-2004 se desprende que los demandados con fecha diez de noviembre del dos mil cuatro, demandaron a la empresa Agroindustrial Paramonga Sociedad Anónima Abierta, sobre prescripción adquisitiva, la cual fue declarada fundada por lo que se declara a



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2063-2018
HUAURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Abraham Requena Santiváñez e Hilvia Carmen Oroya Chávez como propietarios por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la avenida José Correa 2-B - 106 de la urbanización Los Chalets con un área de 98.49 m², siendo esta demanda consentida en segunda instancia. **ii)** Cabe señalar que en el trámite de ejecución de sentencia, se estableció una observación por parte del registrador público, manifestando un problema en la identificación del predio, toda vez que estaba registrado en la Partida N° 80020079 del Registro de Predios de Barranca, a nombre de la sociedad conyugal, conformada por Zósimo Gervacio Basilio de Paz y Cresencia Alicia Mata Valverde. **iii)** Al respecto, el juzgado mediante resolución número treinta y cinco, obrante a fojas seiscientos noventa y seis, señala que Zósimo Gervacio Basilio de Paz y Cresencia Alicia Mata Valverde no fueron parte del proceso de prescripción adquisitiva, y que si bien la demandada Agroindustrial Paramonga Sociedad Anónima Abierta formuló excepción de falta de legitimidad para obrar indicando que dichas personas eran los nuevos propietarios, la misma fue declarada infundada mediante resolución doce, la cual quedó consentida. **iv)** Asimismo, a fin de evitar una duplicidad de partidas, el juzgado mediante resolución treinta y seis de fojas setecientos seis, dispuso oficiar a Registros Públicos, a fin de que informe si el inmueble ubicado en la avenida José Correa 2B - 106 de la urbanización Los Chalets es el mismo que el lote 8 de la manzana D de Los Chalet, el cual se encuentra registrado en la Partida Registral N° 80020079, manifestando el registrador que ambos predios presentan identidad conforme a la posición, área, linderos y medidas perimétricas, conforme se aprecia del oficio de fecha dieciséis de octubre del dos mil siete que corre a fojas setecientos veintitrés. **v)** Seguidamente, mediante resolución treinta y siete de fojas setecientos veinticuatro, el juzgado dispuso que se proceda a la inscripción en la Partida Registral N° 80020079 el derecho obtenido por los demandados mediante el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, cursando los partes correspondientes en virtud de que las resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada deben ser cumplidas conforme al artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. **vi)** En tal sentido, los



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2063-2018
HUAURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

demandados tienen derecho de propiedad sobre el terreno materia de *litis* ubicado en lote 8 manzana D de la urbanización Los Chalets, que es la misma que se ha señalado en la sentencia como avenida José Correa 2-B -106 de la urbanización Los Chalets, distrito de Paramonga, provincia de Barranca. **vii)** Que, si bien los demandantes Zósimo Gervacio Basilio de Paz y Cresencia Alicia Mata Valverde adquirieron la propiedad mediante contrato de compraventa celebrado con el propietario originario, Empresa Agro Industrial Paramonga Sociedad Anónima Abierta - AIPSA, con fecha veintisiete de diciembre del dos mil tres y que ha sido elevado a escritura pública el dieciséis de agosto del dos mil cuatro habiéndose procedido con su inscripción en los Registros Públicos el veinte de octubre del dos mil cuatro con la inscripción en la Partida N° 80020079, según lo señalado en la sentencia del proceso seguido con el expediente N° 146- 2004, habrían quedado sin inscripción registral en aplicación de artículo 952 del Código Civil, siendo su registro cancelado en favor de los demandados, no procediendo incluso la reivindicación al haber sido adquirido mediante prescripción adquisitiva. **viii)** Cabe señalar que los demandantes Zósimo Gervacio Basilio de Paz y Cresencia Alicia Mata Valverde, si bien no fueron emplazados como demandados en el proceso de prescripción seguido con Expediente N° 146-2004, tenían conocimiento oportuno de la existencia de dicho proceso, siendo que en el proceso de desalojo iniciado por estos, manifestaron que estaba en trámite un proceso de prescripción adquisitiva de dominio iniciado por los demandados, pudieron pedir su incorporación al mismo, no realizándolo. -----

III. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE

EL RECURSO: -----

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha doce de setiembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas sesenta y siete del cuadernillo de casación, ha



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2063-2018
HUAURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **a) Infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú;** al respecto, los recurrentes señalan que la sentencia de vista no justifica en su fundamentación, toda vez que la argumentación desplegada por los recurrentes respecto al mejor derecho de propiedad no es la correcta, advirtiéndose defectos de motivación al existir deficiencias externas de las premisas, indicando que resulta sesgada la posición adoptada por la Sala respecto a que el título presentado por los demandados al tener su origen en una sentencia judicial, con carácter de cosa juzgada, prima sobre el derecho de propiedad de los recurrentes al haber adquirido el predio a título oneroso bajo la buena fe registral el cual es inviolable, protegida conforme al artículo 70 de la Constitución Política del Perú, siendo legítimos propietarios. **b) Infracción normativa material de los artículos 2012, 2013, 2014 y 2017 del Código Civil;** en el presente caso, señala que se ha inaplicado el artículo 2014 del Código Civil referido a la buena fe registral, causándoles agravio al no respaldar su derecho de propiedad, que correspondía que se mantenga inscrito. Asimismo, señala que la Sala restringe la aplicación de la norma 2013 del Código Civil a una sola parte al dar preferencia al título obtenido por usucapión, indicando que su título es legítimo toda vez que la inscripción se presume cierta y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. Por otro lado, señala que se ha inaplicado el artículo 2017 del mismo cuerpo legal, referido al principio de prioridad excluyente toda vez que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha. Finalmente señala que respecto al principio de publicidad contenida en el artículo 2012, señala que se ha generado una doble inscripción, el cual ya contaba con anterioridad por más de tres años, resultando evidente que los recurrentes tenían mejor derecho. -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2063-2018
HUAURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA: -----

PRIMERO.- En primer lugar, ha de tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto, el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No bastando la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido. -----

SEGUNDO.- Habiéndose declarado procedentes las denuncias sustentadas en vicios *in procedendo* como vicios *in iudicando*, corresponde efectuar el análisis del error procesal, toda vez que de resultar fundada la denuncia, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto de los errores materiales. -----

TERCERO.- **Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú.** Al respecto se señala que resulta menester precisar que el derecho al debido proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, al de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el inciso 5 del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2063-2018
HUAURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo vulnera las normas legales citadas, sino sobre todo los principios de rango constitucional. Asimismo, se debe entender que, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, una de cuyas expresiones es el principio de congruencia, exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes y hechos del proceso y lo resuelto por el juez; lo que implica que los jueces se encuentran obligados, por un lado, a no dar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido; y, por otro, a no fundar sus decisiones jurisdiccionales en hechos no alegados por las partes. En ese orden de ideas, se tiene entonces que la observancia del principio de congruencia implica que en toda resolución judicial exista: 1) coherencia entre lo peticionado por las partes y lo finalmente resuelto, sin omitir, alterar o excederse de dichas peticiones (congruencia externa); y, 2) armonía entre la motivación y la parte resolutive (congruencia interna), todo lo cual garantiza la observancia del derecho al debido proceso. -----

CUARTO.- Que procediendo al análisis de la sentencia recurrida, se advierte que la Sala Superior fundamenta su fallo señalando que si bien los demandantes adquirieron el predio materia de *litis* con fecha anterior a los demandados, conforme a los actuados en el proceso y a los medios probatorios aportados, no se encuentra acreditado el mejor derecho de propiedad de estos respecto de los demandados, siendo que el Código Civil establece como una de las formas de adquirir la propiedad, la prescripción adquisitiva de dominio, conforme a los términos contenidos en el artículo 950 del Código Civil, donde si se acredita la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años y la acción prospera incluso existiendo un propietario, como en el presente caso de autos, la propiedad fue adquirida por los demandados mediante sentencia firme en calidad de cosa juzgada, gozando de inmutabilidad e inimpugnabilidad



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2063-2018
HUAURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

conforme al artículo 123 del Código Procesal Civil, con la obligatoriedad de que se ejecute conforme al artículo 139 numeral 2 de la Constitución y el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, por lo que el derecho de los demandados ha primado sobre el derecho de los demandantes. -----

QUINTO.- En ese sentido, no se acredita trasgresión alguna al principio de la motivación de las resoluciones judiciales y no se afecta el debido proceso. Además, sin ingresar al análisis sobre el fallo emitido y la interpretación de las normas materiales aplicadas por el Colegiado Superior, es necesario indicar que no se observa afectación de los derechos constitucionales invocados, siendo que, al margen que los fundamentos vertidos en la resolución cuestionada resulten compartidos o no en su integridad, estos constituyen motivación suficiente ya que se ha ceñido estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso, respecto de todos los puntos controvertidos que conllevó a la formación del juicio jurisdiccional, ahora bien, el hecho que la decisión sea contraria a los intereses del recurrente no implica la vulneración del articulado denunciado, por ello, este fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación, deviniendo en infundada la denuncia de infracción normativa procesal. -----

SEXTO.- **Infracción normativa material de los artículos 2012, 2013, 2014 y 2017 del Código Civil.** El segundo análisis corresponde al agravio de índole material consistente en la infracción normativa de los artículos 2012, 2013, 2014 y 2017 del Código Civil, por lo que, al advertirse que los agravios formulados se encuentran dirigidos a desvirtuar la existencia de un mejor derecho de propiedad de la parte demandada sobre el inmueble ubicado en el lote 8, manzana D, de la avenida José Correa – Zona Los Chalets, distrito de Paramonga, provincia de Barranca, departamento de Lima, con un área de 98.49 m² el cual fue transferido a los demandantes mediante contrato de compraventa del veintisiete de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2063-2018
HUAURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

diciembre del dos mil tres por su anterior propietaria Agro Industrial Paramonga Sociedad Anónima Abierta – AIPSAA, por el precio de cuarenta y cuatro mil ochenta y seis soles con treinta y dos céntimos (S/ 44,086.32), acto jurídico que fue inscrito el veinte de octubre del dos mil cuatro en el Registro Público de la Propiedad Inmueble de Barranca, partida Registral N° 80020079, es que a continuación se efectuará un análisis conjunto de dichos articulados a fin de establecer si lo resuelto en sede ordinaria resulta adecuado. -----

SÉPTIMO.- Previamente, se señala que la prescripción adquisitiva de dominio es un modo originario de adquirir el derecho usucapido, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir, el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera, sino que se convierte en titular del mismo - con independencia de que antes lo fuese otra persona-, porque ha venido comportándose como tal. Y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera sobre la misma². -----

OCTAVO.- En ese sentido, la prescripción adquisitiva de dominio se constituye en una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad y es en ese sentido que se orienta el artículo 950 del Código Civil cuando dispone que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años³. -----

² Albaladejo, Manuel. "La Usucapión". CRPME, Madrid. 2004, página 16.

³ Casacion N° 3133-2007-Lima. 13 de setiembre del 20 07.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2063-2018
HUAURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

NOVENO.- En efecto, del precepto legal precitado se tiene que para adquirir la propiedad de un inmueble por prescripción adquisitiva de dominio el usucapiente esencialmente deberá acreditar el cumplimiento de determinados requisitos respecto a la posesión del bien que se detenta, tanto para la prescripción corta de cinco años, como para la larga de diez años; esto significa en consecuencia que la **posesión** será **continua** cuando se ejerza de manera permanente sin que exista interrupción natural o jurídica; el primer requisito se presenta cuando el poseedor pierde la posesión o es privado de ella mediante actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien; y el segundo caso se presenta cuando se interpela judicialmente al poseedor; **posesión pública**, que significa que esta posesión se materialice en actos que sean de conocimiento público que exterioricen actos económicos sobre el bien; y, **posesión pacífica** que implica que la posesión no haya sido adquirida y no se mantenga mediante violencia, fuerza o intimidación; finalmente, se entiende que el poseedor deberá actuar con *animus domini* sobre el bien, lo que significa que no se trata de creerse propietario sino que debe comportarse como tal. -----

DÉCIMO.- Entrando al análisis de la presente causal material, se concibe que los derechos reales son poderes directos e inmediatos, que recaen sobre cosas concretas y determinadas, de forma tal, que el interés del titular del derecho solo se realiza y solo se ve plenamente satisfecho mediante la exclusión de las demás personas; pues es obvia la imposibilidad de que sobre una misma cosa concurren por ejemplo dos derechos idénticos de propiedad, puesto que las propiedades son incompatibles entre sí. El derecho de propiedad es el más completo de los derechos reales, respecto del cual se señalan cuatro caracteres: Es un derecho real, es un derecho exclusivo, es un derecho absoluto y es un derecho perpetuo. El artículo 70 de la Constitución Política del Perú ha consagrado el derecho de propiedad como un derecho inviolable garantizado por el Estado, estableciéndose además que a nadie puede privarse de su propiedad; constituyéndose, por ello, el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2063-2018
HUAURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

derecho de propiedad en una garantía constitucional. -----

DÉCIMO PRIMERO.- Al respecto, corresponde mencionar que la parte demandante aduce que se ha infraccionado el artículo 2014 del Código Civil, puesto que el *ad quem* no verificó la buena fe de los contratantes. Así tenemos que ante la existencia de dos títulos de propiedad, correspondía examinar cuál de los dos prevalecía sobre el otro, cabe recordar que el mejor derecho de propiedad surge cuando más de una persona reclama la entrega de un bien inmueble al mismo deudor, es decir, cuando la titularidad es ejercida por personas distintas y que se contraponen entre sí; ante esta oposición de derechos reales de igual naturaleza. Que, de lo señalado anteriormente, el principio de prioridad en las inscripciones registrales previstas en el artículo 2016 del Código Civil, según el cual, la preferencia de los derechos que otorga el registro, se determinará teniendo en cuenta la data de la inscripción del título que los confiere. Además, conforme a los principios de publicidad, legitimación y fe pública registral, recogidos en los artículos 2012; 2013 y 2014 del Código acotado, se presume cierto el contenido de las inscripciones y producen todos sus efectos mientras no sea declarada judicialmente su invalidez, dejándose a salvo el derecho adquirido a título oneroso por el tercero de buena fe, de quienes aparecían en el registro con las facultades para otorgarlo. Sobre el particular, Gunther Gonzales Barrón⁴ sostiene que *"(...) La buena fe prevista en el artículo 2014 del Código Civil se refiere siempre al conocimiento extraregistro que pueda tener el tercero con respecto a la realidad jurídica de la finca; y en este sentido, es una cuestión de hecho que puede ser objeto de prueba. En principio, se presume la buena fe del tercero inscrito, pero esa situación puede ser desvirtuada con prueba en contrario convincente y definitiva (...)"*. Asimismo, la Exposición de Motivos del Código Civil expresa -en cuanto a la buena fe exigida al tercero registral- que: *"(...) El tipo de conocimiento que debe tener el adquirente de la inexactitud registral a*

⁴ Gunther Gonzales Barrón. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Lima: 2002, J.E.. P.1012.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2063-2018
HUAURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

efectos de señalar su mala fe, debe ser un conocimiento perfecto, directo, probado de un modo concluyente, por mérito de actos realizados por el mismo adquirente o de hechos que forzosamente deben ser conocidos por él, o dicho de otro modo, cuya ignorancia, no es posible sustentar (...). -----

DÉCIMO SEGUNDO.- En base a tal razonamiento, al encontrarnos ante el concurso de propietarios que reclaman la titularidad de un determinado bien inmueble, resulta determinante exponer el derecho en que se basa cada una de las partes intervinientes: -----

✓ La parte demandante Zósimo Gervacio Basilio de Paz y Cresencia Alicia Mata Valverde sustenta la oponibilidad de su derecho de propiedad sobre la parte demandada, en base al contrato de compraventa del veintisiete de diciembre del dos mil tres por su anterior propietaria Agro Industrial Paramonga Sociedad Anónima Abierta – AIPSAA, por el precio de cuarenta y cuatro mil ochenta y seis soles con treinta y dos céntimos (S/ 44,086.32), acto jurídico que fue inscrito el veinte de octubre del dos mil cuatro en el Registro Público de la Propiedad Inmueble de Barranca, partida Registral N° 80020079. -----

✓ La parte demandada Abraham Requena Santiváñez e Hilvia Carmen Oroya Chávez, sustentan su derecho de propiedad, como el oponible al de la parte demandante con el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio, expediente 146-2004 seguido ante el Segundo Juzgado Civil de Barranca donde se les ha reconocido judicialmente como únicos propietarios del predio materia de *litis*, sentencia que se encuentra consentida, siendo que esa demanda fue interpuesta con fecha diez de noviembre del dos mil cuatro, contra la empresa Agroindustrial Paramonga Sociedad Anónima Abierta, manifestando que están en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2063-2018
HUAURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

la posesión del predio por más de treinta años. -----

DÉCIMO TERCERO.- Que, respecto a los títulos de propiedad presentados por las partes, se tiene que al existir una sentencia firme a favor de los demandados, la cual los declara propietarios, se genera una nueva situación jurídica respecto de la propiedad del bien y su titular; quedando expedito el derecho de estos de inscribir en el registro conforme a lo señalado en la referida sentencia, aspecto que ha sido considerado por las instancias de mérito. En ese sentido, se concluye que si bien, el predio materia de *litis* fue adquirido inicialmente por la parte demandante a mérito de la compraventa con su anterior propietaria Agro Industrial Paramonga Sociedad Anónima Abierta - AIPSAA, debe tenerse en consideración que en el proceso de prescripción adquisitiva referido, la demandada Agro Industrial Paramonga Sociedad Anónima Abierta – AIPSAA, formuló excepción de falta de legitimidad para obrar del demandado, refiriendo que el predio materia de *litis* se transfirió a los demandantes en el presente proceso Zósimo Gervacio Basilio de Paz y Cresencia Alicia Mata Valverde, esta excepción fue declarada infundada por el juzgado mediante resolución doce, no siendo dicha decisión impugnada por la parte demandada en el proceso de prescripción, es decir Agro Industrial Paramonga Sociedad Anónima Abierta - AIPSAA. -----

DÉCIMO CUARTO.- Asimismo, si bien se procedió a la inscripción en una sola partida el tracto sucesivo respecto del predio materia de *litis*, es decir en la Partida Nº 80020079, respecto al derecho de los demandados quienes han sido declarados propietarios con sentencia judicial firme, sentencia expedida el veintisiete de marzo del dos mil siete, se dispuso en la misma la inscripción del predio en la referida partida, a pesar de la existencia de la inscripción de los demandantes Zósimo Gervacio Basilio de Paz y Cresencia Alicia Mata Valverde realizada en los Registros Públicos con fecha veinte de octubre del dos mil



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2063-2018
HUAURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

cuatro. En ese sentido, el título de los demandantes conforme a los actuados se quedó sin inscripción registral, esto en virtud al artículo 952 del Código Civil, apreciándose que su inscripción quedó cancelada en favor del antiguo dueño⁵, quedando solamente en la Partida N° 80020079 registrado el título de los demandados Abraham Requena Santiváñez e Hilvia Carmen Oroya Chávez, no siendo de aplicación las normas materia de casación, denunciadas en la presente causal, por la que deviene en infundado. -----

Por tales consideraciones, en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Zósimo Gervacio Basilio de Paz y Cresencia Alicia Mata Valverde**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y uno, de fecha trece de abril de dos mil dieciocho, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Zósimo Gervacio Basilio de Paz y otra contra Abraham Requena Santiváñez y otra sobre mejor derecho de propiedad y otro; y *los devolvieron*. Ponente señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

RUIDÍAS FARFÁN

⁵ Artículo 952.- Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2063-2018
HUAURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

CCT/JMT/EEV