



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

SUMILLA: El recurso de casación deviene en fundado por infracción normativa de los artículos 815° y 816° del Código Civil, porque la inercia o falta de diligencia de los hermanos del actor, al no tramitar la sucesión intestada (con la consecuente declaratoria de herederos) de su causante, requiriendo, adicionalmente, la petición de herencia de la masa hereditaria dejada, no puede generar derechos a favor de éstos, menos del demandado, debido a que el recurrente presentó la demanda, acreditando debidamente su condición de heredero y propietario, frente a la de un tercero ajeno al grado de parentesco existente entre los nombrados herederos.

Lima, nueve de marzo de dos mil veintitrés. -

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil doscientos ocho de dos mil diecinueve, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación¹ interpuesto por el demandante **Gil Martínez Castro López**, contra la sentencia de vista de fecha trece de mayo de dos mil diecinueve², que revocó la sentencia apelada de fecha once de enero de dos mil diecinueve, que

¹ Ver fojas 296.

² Ver Fojas 285.



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

declaraba **fundada** la demanda; y **reformándola**, declararon **infundada la demanda sobre mejor derecho de propiedad y desalojo**; en los seguidos por el recurrente, con Jesús Francisco Cano Medina.

II. ANTECEDENTES

1.- Demanda³

Mediante escrito presentado con fecha quince de junio de dos mil diecisiete, el recurrente interpuso demanda, solicitando como **pretensión principal**, que se declare a su favor, el mejor derecho de propiedad respecto a los interiores (cuartos 3, 4, 5 y 6), ubicados en el inmueble sito en el Jirón Enrique Palacios N° 883 (Mz. D, Lote 13), Pueblo Joven La Balanza, P rovincia de Chimbote, Departamento de Ancash; los que se encuentran en posesión del demandado; **accesoriamente**, requirió el desalojo de dichos cuartos, una vez amparada la pretensión de mejor derecho de propiedad. Argumentó que:

Es propietario del inmueble sub materia, tal como lo probó con la Partida Registral N° P09028380, que acompañó al acto postul atorio; encontrándose inscrito su derecho, desde el tres de setiembre de dos mil diez, precisando que el predio tiene un área de 189.30 metros cuadrados; habiendo vendido el 12,94% (acciones y derechos) de ésta, a Zoraida Teresa Iparraguirre Ríos, como se advierte del referido documento registral.

³ Ver Fojas 34.



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

Dentro del área de su propiedad, existen cuatro ambientes que son ocupados por el demandado; debiendo ser desalojado porque éste no es propietario de aquéllos; más aún si no paga luz, ni agua, ni ningún otro servicio o derecho.

Invitó a conciliar al emplazado, sin que se haya llevado a cabo dicho procedimiento, al no ser materia conciliable la pretensión de mejor derecho de propiedad; empero, se solicitó, como cuestión accesoria, el desalojo, para no traer consigo nulidades posteriores; no habiéndose podido conciliar esta última pretensión, por inconcurrencia del emplazado.

Por ello, afirma sobre el desalojo, que está presentando la copia literal del inmueble sub materia, y, considerando que su derecho ha sido vulnerado; requiere que el demandado cumpla con desalojar los ambientes (cuartos) materia de litis, haciendo extensiva dicha pretensión, contra cualquiera que los venga ocupando.

Invocó como fundamentos de derecho los artículos 70° de la Constitución Política del Estado; 923° y 954° del Código Civil; 424°, 585° y 590° del Código Procesal Civil.

2.- Contestación⁴

⁴ Ver fojas 99.



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

Por escrito presentado el veinticinco de agosto de dos mil dieciocho, el emplazado Jesús Francisco Cano Medina, contestó la demanda, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos.

Señaló que, en forma temeraria y de mala fe, el demandante se hizo declarar como único y universal heredero de su madre **Rosario de Jesús López Meléndez**, para luego inscribirse sólo él como propietario del inmueble que perteneció a su causante, conforme se advierte de la partida registral acompañada por aquél, de fojas cincuenta y ocho a setenta y dos.

Refirió que tal conducta del actor, es reprochable porque desconoce el acuerdo de división y partición contenido en el documento **denominado “Convenio Privado fuera de registro”**, que celebraron todos los herederos (hijos) de la citada causante (**Alfonso Reátegui López; Gil Martínez; Jorge Estoño; Víctor Augusto; Luis Gonzalo y Juanito Rafael Castro López**), el veinte de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro; en el que, en su cláusula segunda, acordaron la forma en que distribuirían las áreas y cuartos ubicados en el citado inmueble y que son materia de litis⁵.

Sostuvo que, en virtud a ello, mediante contratos de compraventa de fecha treinta de noviembre de mil novecientos noventa y ocho y veinticuatro de enero

⁵ CUARTO 01: JORGE ESTOÑO CASTRO LÓPEZ; CUARTO 02: ALFONSO REÁTEGUI LÓPEZ; CUARTO 03 Y 04: VÍCTOR AUGUSTO CASTRO LÓPEZ; CUARTO 05 Y 06: JUANITO RAFAEL CASTRO LÓPEZ; ÁREA SIN CONSTRUIR DEL FONDO: LUIS GONZALO CASTRO LÓPEZ.



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

de dos mil respectivamente, adquirió los cuartos 03, 04, 05 y 06, de los legítimos herederos, Juanito Rafael y Víctor Augusto Castro López, según el acuerdo de división; por lo que, la posesión sobre dichos inmuebles, la ejerce como propietario; precisando que el accionante siempre tuvo conocimiento de las transferencias a favor del recurrente.

Agregó, que requirió a sus transferentes, la formalización de los aludidos acuerdos, mediante las misivas de fojas ochenta y seis a ochenta y ocho, pagando hasta la actualidad los servicios básicos, como se verifica de los recibos de fojas setenta y nueve a ochenta y cinco; y, noventa y tres a noventa y siete; coligiéndose de lo expuesto, que el demandante obtuvo la propiedad que invoca, de forma fraudulenta y de mala fe.

En efecto, precisa que, como puede advertirse de la partida registral anexada a la demanda, la totalidad del inmueble en el que se ubican los cuartos materia de litis, perteneció a Rosario de Jesús López Meléndez, a mérito del título otorgado por COFOPRI, inscrito en los Registros Públicos; quien falleció el nueve de agosto de mil novecientos noventa y cuatro; por lo que, ante tal hecho, conforme al artículo 660° del Código Civil, la propiedad del inmueble pasó a todos sus herederos y no sólo al accionante, a quien de acuerdo a lo establecido en el citado convenio, sólo le correspondió la primera parte de la vivienda, como en efecto se hizo, renunciando todos los suscribientes a otra forma de distribución del inmueble.



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

En consecuencia, afirma que, la inscripción, por rectificación de la totalidad del inmueble a nombre del actor, es un acto doloso que afecta el derecho de los demás herederos, ya que éste participó y suscribió el aludido convenio, concluyendo que tiene mejor derecho de propiedad que el actor, respecto a las habitaciones, ya que los títulos en que sustenta su derecho, son de fecha cierta y más antiguos.

Reconvención⁶: En el mismo escrito de contestación, el emplazado Jesús Francisco Cano Medina, formula demanda reconvencional solicitando que:

Como pretensión principal, la nulidad del asiento registral N° 0007 de la Partida N°09028380 del Registro de Propiedad de Chimbote, de fecha siete de setiembre de dos mil doce, correspondiente al inmueble sito en Jirón Enrique Palacios N° 883 (Mz D, Lote 13), Pueblo Joven La Balanza, provincia de Chimbote, departamento de Ancash, por las causales de nulidad previstas en los incisos 4° y 8° del artículo 219° del Código Civil; asimismo, requirió la nulidad del título archivado N°2012-19230– rectificación de oficio, que dio lugar al asiento antes referido.

Como pretensión accesoria, se ordene la cancelación del citado asiento registral y la inscripción de la sentencia a emitirse; más costas y costos del proceso.

⁶ A fojas 129 fue absuelta por el demandante.



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

3.- Sentencia de primera instancia⁷

Mediante resolución de fecha once de enero de dos mil diecinueve, el Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa declaró **fundada** la demanda de mejor derecho a la propiedad y de desalojo; en consecuencia, ordenó al demandado, cumpla con restituir los cuatro ambientes interiores (3, 4, 5, y 6), que se encuentran dentro del inmueble ubicado en Jirón Enrique Palacios N° 883, en el Pueblo Joven La Balanza Mz. D, lote 13, Chimbote, inscrito en la Partida N° P09028380; e **infundada** en todos los extremos la **reconvención**.

Dicha Sentencia se sustentó principalmente, en los siguientes fundamentos:

Del análisis de los medios probatorios que forman el caudal probatorio del proceso, se verifica que los cuartos materia de Litis, nos remiten al inmueble inscrito en la partida N°P09028380, a nombre del de mandante Gil Martínez Castro López y Zenaida Teresa Iparraguirre; habiéndose inscrito con fecha tres de setiembre de dos mil diez, en el asiento 00006, la sucesión intestada de la causante del actor, doña Rosario de Jesús López Meléndez, en la que se instituyó como único heredero de dicha causante, al demandante; rectificándose con fecha siete de setiembre de dos mil doce, en el asiento 00007, la referida sucesión intestada.

⁷ Ver fojas 224.



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

De otro lado, los medios probatorios presentados por el demandado, sólo evidencian, que éste habría celebrado con los hermanos del demandante, contratos de compraventa de bienes - las habitaciones 03, 04, 05 y 06 del inmueble ubicado en Jirón Enrique Palacios N° 883 (lote 13, Mz. D), del Pueblo Joven La Balanza, quienes se consideraron propietarios de dichas habitaciones.

Sin embargo, el problema para el demandado se presenta, cuando de todos los hermanos, sólo se ha hecho declarar heredero universal de su señora madre, el demandante - como se aprecia del referido asiento 00006 de la nombrada partida registral; por tanto, siguiendo lo regulado en la norma civil, el demandante tiene derecho legítimo sobre la propiedad que solicita, precisamente por tener inscrito su derecho en Registros Públicos, sin oposición conocida de sus hermanos; de modo que, su derecho prevalece sobre cualquier otro documento que no esté inscrito.

En consecuencia, dicha parte procesal tiene mejor derecho de propiedad sobre el inmueble donde el demandado tiene las habitaciones en posesión.

En efecto, si bien existe un documento denominado acta de convenio privado fuera de registro, por el cual, cinco hermanos, hijos de la causante Rosario de Jesús López Meléndez, se dividen el inmueble sub materia, ello no puede considerarse formalmente como un división y partición, desde que, para que surta efectos, los partícipes deben constituirse como copropietarios, y conforme



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

a la copia literal del inmueble que obra en autos, la propietaria era la nombrada causante; por consiguiente, previamente, las indicadas personas, debieron obtener la declaración de herederos mediante sucesión intestada, donde se demuestre válidamente su entroncamiento con la causante, lo cual no sucedió.

Es por ello que, los contratos de compraventa en los que el emplazado sustenta su derecho sobre las cuatro habitaciones que se ubican dentro del inmueble de propiedad del demandante, no tendrían efecto, desde que, quienes efectuaron las transferencias a favor de aquél, no eran propietarios; como tampoco, las habitaciones estaban independizadas ni individualizadas, tratándose de un bien indiviso, respecto del que, sólo se podían transferir acciones y derechos (cuota ideal); por tanto, no existió trasmisión de propiedad a favor del demandado, pues se trataría de una venta de bien ajeno.

Sobre la reconvenición, es de advertirse que, no se configuran las causales de nulidad invocadas (previstas en los incisos 4) y 8) del artículo 219° del Código Civil), ni la mala fe - comportamiento desleal de su parte, que haga suponer que tenía conocimiento que el predio o parte de él (cuartos 03, 04, 05 y 06), hubieran sido transferidos por sus hermanos, al demandado.

En efecto, si bien existe un acuerdo entre los hermanos, que lo denominaron “Acta de Convenio Privado Fuera de Registro”, donde se distribuyeron el inmueble sub materia; sin embargo, no se evidencia que este acuerdo haya sido inscrito en Registros Públicos y menos aún, que el demandante haya



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

participado en la compraventa efectuada por sus hermanos, y que además, fueron posteriores a la distribución acordada.

De modo que, observando todos estos hechos, no puede afirmarse que el demandante haya actuado con mala fe o haya tenido voluntad de vulnerar el ordenamiento jurídico civil, sino más bien, que ejerció un derecho que le corresponde por ser heredero.

En cuanto a la pretensión de desalojo, estando acreditado que el demandante tiene mejor derecho a la propiedad del inmueble en litis, y, por su parte, que el demandado se encuentra en posesión del bien inmueble (hecho que reconoce), la condición de éste último sería de ocupante precario, pues, de los anexos de su contestación de demanda, no se ofrece un título de propiedad, menos que se haya dejado sin efecto el título del primero de los nombrados.

Por estas razones, el citado emplazado, tiene la obligación legal de restituirle o entregarle los bienes que reclama, a su legítimo propietario – el accionante -, a su sólo requerimiento, ya que su derecho está reconocido y amparado en el artículo 923° del Código Civil, concordante con el artículo 70° de la Constitución Política del Estado; más aún si no puede admitirse que se sustente la posesión de los cuartos materia de Litis, en virtud a contratos de compraventa en los que no intervino el demandante.



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

4.- Apelación⁸

Por escrito presentado en fecha veintiuno de marzo de dos mil diecinueve, el demandado, Jesús Francisco Cano Medina, interpuso recurso de apelación, contra la sentencia de primera instancia denunciando como principales agravios que:

- En el noveno y décimo sexto considerandos de la apelada, el A quo sólo se limitó a analizar el artículo 2013° del Código Civil, pero al estar en discusión quién tiene el mejor derecho a la propiedad, debió evaluar los títulos de cada una de las partes.
- Sostiene que el demandante de mala fe y temeridad, se ha hecho declarar cómo único heredero de su causante, Rosario de Jesús López Meléndez, a pesar que sabía de la existencia de un acta de división de mutuo acuerdo, suscrito entre todos los hermanos.

5.- Sentencia de vista⁹

Por resolución de fecha trece de mayo de dos mil diecinueve, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa, **revocó** la sentencia apelada, y, **reformándola** declaró **infundada** la demanda, **confirmó** el extremo de la citada sentencia en cuanto declara **infundada** la **reconvención**, bajo los siguientes fundamentos:

⁸ Ver fojas 248.

⁹ Ver fojas 285.



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

En el caso de autos, de lo alegado por cada parte procesal y de la base fáctica y el caudal probatorio del proceso, quedó acreditado que Rosario de Jesús López Meléndez, fue titular del derecho de propiedad del inmueble en el que se encuentran los cuartos materia de Litis; y, que, a su fallecimiento dejó seis hijos con vocación hereditaria.

Sin embargo, sólo uno de ellos (el accionante) formuló, en vía notarial, su solicitud de sucesión intestada, posibilitando la protocolización notarial de dicha sucesión, así como su posterior inscripción registral en el registro personal de sucesiones intestadas; y, luego, la traslación del dominio, respecto al predio sub materia, a su favor, en el Registro de Propiedad Inmueble.

Siendo así, desde el fallecimiento de doña Rosario de Jesús López Meléndez, la propiedad de sus bienes, incluido el inmueble en el que se encuentran los bienes sub materia, se transmitió a sus sucesores; por lo que, el hecho que sólo el demandante haya podido declararse único heredero, no enerva ni limita el derecho de los otros sucesores, herederos forzosos, a solicitar, vía acción petitoria de herencia, los bienes que por derecho les corresponde; tanto más si la protocolización notarial de sucesión intestada, sólo tiene efectos declaratorios; quedando a salvo, en forma imprescriptible, el derecho de propiedad sucesoria de los demás sucesores.



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

No hay duda que, el emplazado Jesús Francisco Cano Medina, se encuentra en posesión de los cuatro ambientes, que son objeto de la presente acción; detentando el ejercicio de dicho derecho real, en mérito a los contratos de compraventa celebrados con Víctor Augusto y Juanito Rafael Castro López, cuyas copias legalizadas obran a folios setenta y seis y setenta y siete de autos.

En consecuencia, se trata de documentos que contienen dos actos contractuales de transferencia de propiedad, a título de compraventa, celebrados voluntariamente por las partes contratantes; habiendo sido suscritos por los vendedores en condición de herederos; por tanto, mientras no se declare su nulidad o alguna otra ineficacia, constituyen títulos que legitiman el derecho invocado por el emplazado.

Siendo así, el petitorio de la demanda, tal como ha sido propuesto, deviene en inviable procesalmente, pues así como el demandante no podría emplazar a sus co-sucesores, la declaración de su mejor derecho de propiedad, respecto a los cuartos materia de litis, tampoco resultan procedentes frente al adquirente, los derechos de propiedad de sus co-sucesores, correspondiendo por tanto revocar la sentencia en este extremo.

En relación al extremo apelado, relativo al desalojo por precario, se debe acotar, que el emplazado no tiene dicha condición, por cuanto, los citados contratos de compraventa, acreditan que adquirió la propiedad de los cuatro



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

ambientes sub Litis; y, si bien se trata de títulos aún no inscritos en el Registro respectivo, ello no enerva su condición de propietario.

En cuanto a la reconvención, se debe señalar que, el iniciar en la vía notarial un proceso de sucesión intestada, en el que el solicitante fue declarado único heredero de Rosario de Jesús López Meléndez, no puede ser calificado como un acto ilícito que atente contra el orden público y las buenas costumbres, pues, es evidente que ha obrado en ejercicio regular de un derecho, al interponer, en tal vía, la acción de sucesión intestada; y que luego de la publicación de la existencia del pedido, sin que se haya apersonado ningún interesado, se procedió a la protocolización de los actuados en dicho procedimiento.

6.- Recurso de Casación¹⁰:

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha catorce de diciembre de dos mil veinte, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por el demandante **Gil Martínez Castro López** por la **infracción normativa de los artículos 815°, 816° y 1135° del Código Civil**.

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

¹⁰ Ver fojas 296.



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

Estando a los fundamentos del recurso interpuesto, el debate casatorio se centra en determinar si los Jueces Superiores, al emitir la recurrida, han transgredido las normas cuya infracción normativa se denuncia.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Es menester precisar, que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se han infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

SEGUNDO.- **El recurrente, al desarrollar las denuncias que sustentan su recurso de casación, señala que:** a) El *Ad quem* no valoró su título de propiedad, debidamente inscrito en los Registros Públicos, con el que demostró que tiene mejor derecho sobre los bienes materia de litis, respecto al demandado, a quien se le está reconociendo una presunta legitimidad, a pesar de la existencia de un vicio en la forma en que adquirió el inmueble; b) En efecto, refiere que, no se tuvo en cuenta la cláusula penal contenida en el acta de convenio fuera de registro de fecha veinte de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, que impedía, al estar expresamente estipulado, que los



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

firmantes – herederos todos de quien en vida fuera Rosario de Jesús López Meléndez -, vendieran las áreas que cada uno heredó a terceros, como el emplazado, ya que cualquier transferencia de éstas, sólo podía efectuarse entre aquéllos, toda vez que, la referida acta se suscribió bajo los parámetros del artículo 660° del Código Civil; **c)** Alega que no se tuvo en cuenta que al momento que el impugnante tramitó y solicitó la sucesión intestada de la nombrada causante, ninguno de los otros herederos de ésta (los cinco hermanos del actor), se apersonaron a dicho procedimiento, a pesar de haber tomado conocimiento oportuno de los referidos trámites, a través de las publicaciones periodísticas; **d)** Indica que los contratos de compraventa, anexos a la contestación de la demanda, son falsos; habiendo sido faccionados a espaldas del recurrente; a lo que se agrega, que dichos documentos privados, fueron suscritos por Víctor y Juanito Castro López, en calidad de vendedores, cuyas firmas no les corresponde; circunstancias que corroboran la alegada falsedad; **e)** Manifiesta que la Sala Revisora aplica el artículo 815° del Código Civil, norma que alude a la herencia de los herederos legales, cuando el causante muere si dejar testamento, como el caso de autos, en que correspondió al recurrente solicitar la herencia, lo que no sucedió con sus otros hermanos; **f)** Afirma que el demandado se considera propietario de algo que no le toca, porque como se puede advertir de la partida registral anexa a la demanda, aparece el traslado de dominio de la totalidad de acciones y derechos, sin que los hermanos del actor hayan presentado oposición a dicha inscripción; habiéndose efectuado la rectificación (error material) del asiento 00007, a solicitud del recurrente; **g)** Arguye que el artículo 816° del Código Civil



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

establece que, son herederos del primer orden, los hijos y demás descendientes, como el caso del impugnante; por lo que, al no haber dejado testamento su causante, procedió a ejercer el derecho que le concierne.

TERCERO.- Atendiendo a los argumentos que sustentan las denuncias *in iudicando*, el análisis de éstas se efectuará conforme a los hechos establecidos en autos, con prescindencia de cualquier cuestión probatoria o fáctica.

CUARTO.- En primer término, es del caso indicar, que la infracción normativa del artículo 1135° del Código Civil, debe ser desestimada porque la aplicación de la norma en mención, resulta impertinente al caso de autos, ya que sus disposiciones están orientadas a regular los actos jurídicos que contienen obligaciones de dar en el caso concurrencia de acreedores de bienes inmuebles, y, no a las situaciones que atañen a los derechos reales (mejor derecho de propiedad) como los presentes autos, que se encuentran regulados entre otros, por los artículos 923° del Código Civil y 70° de la Constitución Política del Estado; tanto más sí, como lo estableció la Sala Revisora, existen dos títulos contrapuestos respecto a los cuartos materia de litis, que se encuentran ubicados en el inmueble urbano sito en Pueblo Joven La Balanza, Manzana D, Lote 13, distrito de Chimbote, provincia Del Santa, departamento de Ancash, sobre los que, en un primer momento, existió copropiedad hereditaria entre todos los herederos de quien en vida fuera Rosario de Jesús López Meléndez, conforme a lo previsto en el artículo 660° del Código Civil,



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

como se encuentra determinado por el *Ad quem*; por lo que, la referida denuncia deviene en infundada.

QUINTO.- Ahora bien, en cuanto a la infracción normativa de los artículos 815° y 816° del Código Civil, en primer término, es menester empezar el análisis precisando que, el artículo 664° del mismo cuerpo de normas, señala que *el derecho de petición de herencia corresponde al heredero que no posee los bienes que considera que le pertenecen, y se dirige contra quien los posea en todo o en parte, a título sucesorio, para excluirlo o para concurrir con él. A la pretensión a que se refiere el párrafo anterior, puede acumularse la de declarar heredero al peticionante si, habiéndose pronunciado declaración judicial de herederos, considera que con ella se han preterido sus derechos. Las pretensiones a que se refiere este artículo, son imprescriptibles y se tramitan como proceso de conocimiento*”.

Por su parte, la declaratoria de herederos y la petición de herencia, implican, precisamente, que quien la demanda, deba invocar tener derecho sobre una herencia, y en tal sentido, adquiere relevancia para el caso, la previsión del artículo 660° del Código Civil, según el cual: *”Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia, se transmiten a sus sucesores”*; esto es, hay herencia desde que la persona fallece y ésta se transmite sucesoriamente desde ese momento; y, a mérito de ello, tras el deceso del causante, una persona puede solicitar se le declare heredero; e invocando dicha calidad, oponer su condición de heredero,



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

solicitando la herencia a la que considera tener derecho (incluyendo los bienes que contiene).

SEXTO.- Precisamente, en el caso de autos, la demanda ha sido interpuesta por el actor – Gil Martínez Castro López –, en condición de sucesor hereditario conforme al artículo 660° del Código Civil, de quien en vida fuera su señora madre doña Rosario de Jesús López; habiendo tramitado previamente, la sucesión intestada de la nombrada causante, sin que los otros herederos – hermanos del recurrente - se hayan apersonado a dicho procedimiento, cuyo desconocimiento no pueden alegar dado a su publicidad; como tampoco han demostrado la tramitación de uno similar, en el que se les haya reconocido que ostentan tal condición de herederos; no obrando en autos, medio probatorio o sucedáneo de éste, que desvirtúe esta última afirmación.

SÉTIMO.- En dicho orden de cosas, resulta claro que, mediante el citado procedimiento de sucesión intestada, el accionante logró la declaratoria de único y universal heredero de su causante; esto es, heredero legal de ésta; encontrándose dentro de los supuestos contemplados del artículo 815° del Código Civil, norma que establece claramente los casos de procedencia, cuando no existe testamento, cuando éste no contiene la institución de heredero, entre otros; por lo que, la correcta interpretación de la citada norma, en concordancia con el artículo 664° del acotado Código, supone que el ejercicio válido de los derechos como heredero, se produce y exige, a partir de la declaración que así lo exprese; y, en el caso del actor, mediante acta de



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

protocolización notarial de fecha diecinueve de agosto de dos mil diez, inscrita en la partida registral del inmueble, el tres de setiembre de dos mil diez.

OCTAVO.- De acuerdo con las instancias de mérito, aunque exista discrepancia, en el sentido de sus decisiones, de la base fáctica y el acervo probatorio de éste, se advierte que: **a)** Del certificado literal del inmueble urbano ubicado en el Pueblo Joven La Balanza, Manzana "D", Lote 13 del Distrito de Chimbote, provincia Del Santa, departamento Ancash, aparece que el Concejo Provincial Del Santa, otorgó a favor de doña Rosario de Jesús López Meléndez, el título de propiedad N° 000092 de fecha 03 de marzo de 1983; **b)** Frente a su fallecimiento, se transfiere el dominio a favor de Gil Martínez Castro López, hijo de la causante, al haber sido declarado como su heredero, a mérito de la citada acta de protocolización notarial, de cuya inscripción puede verificarse que, la nombrada causante falleció sin dejar testamento, el nueve de agosto de mil novecientos noventa y cuatro; **c)** A folios setenta y tres de autos, obra la denominada "acta de convenio privado fuera de registro" de fecha 20 de diciembre de 1994, de cuyo contenido se advierte la intervención de: **i)** Alfonso Reátegui López; **ii)** Gil Martínez Castro López; **iii)** Jorge Estaño Castro López, **iv)** Víctor Augusto Castro López, **v)** Luis Gonzalo Castro López; y, **vi)** Juanito Rafael Castro López, quienes participan en forma voluntaria en calidad de hijos de doña Rosario de Jesús López Meléndez, reconociendo, en primer lugar, que para la adquisición de los derechos de propiedad a favor de su señora madre, el aporte, en mayor cantidad de dinero, correspondía al ahora demandante Gil Martínez Castro López; y, justamente



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

por ello, lo reconocen como propietario de la primera parte del inmueble; y el resto es dividido entre los demás herederos en la siguiente forma: A Jorge Esteño Castro López se le asigna el cuarto N°01; A Alfonso Reátegui López, el Cuarto N°02; A Víctor Augusto Castro López, los cuartos N°03 y 04; A Juanito Rafael Castro López, los Cuartos N°05 y 06; y a Luis Gonzalo Castro López, el Área del fondo sin construir.

NOVENO.- Es a mérito de tales antecedentes, que la Sala Revisora arriba a la conclusión de que si bien en el Registro de Propiedad Inmueble, sólo se ha trasladado el dominio a favor del demandante, ello no implica la existencia de derechos hereditarios a favor de sus demás hermanos, pues, tal como así lo establece el artículo 660° del Código Civil, los derechos sucesorios de propiedad, se producen a la muerte de la causante; es decir que, desde el fallecimiento de doña Rosario de Jesús López Meléndez, la propiedad de sus bienes, incluido el inmueble sub materia, se transmitió a sus sucesores; y que sólo el demandante ha podido ser declarado único heredero; no enervando ni limitando el derecho de los otros sucesores, herederos forzosos, a solicitar vía acción petitoria de herencia, los bienes que por derecho les corresponde. Tampoco se puede obviar el hecho que, la protocolización notarial de la sucesión intestada, sólo tiene efectos declaratorios; quedando a salvo, en forma imprescriptible, el derecho de propiedad sucesoria de los demás sucesores.



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

DÉCIMO.- Sin embargo, como se tiene expuesto, la apertura de la sucesión, oportunidad en que la herencia se transmite a los herederos, se da desde el momento del fallecimiento del causante; dicho razonamiento tiene sustento normativo en el artículo 660° del Código Civil. Siendo ello así, los herederos son titulares de los derechos sobre los bienes que constituyen la herencia. Es decir, en el caso de autos, los hermanos del actor y éste, suscribientes del citado documento, sí eran titulares (en copropiedad) sobre los bienes inmuebles (cuartos) cuya declaración de mejor derecho de propiedad fue requerida por aquél; empero, como aún no habían obtenido la declaración de herederos de su causante, no se encontraban en capacidad de ejercitar ese derecho (propiedad); esto es, no podían realizar acto jurídico alguno respecto de éste, como lo fue, la división y partición del inmueble urbano ubicado en el Pueblo Joven La Balanza, Manzana D, Lote 13, Chimbote, provincia Del Santa, departamento de Ancash, que habían adquirido; precisamente, porque aún no tenían la declaratoria de herederos de la nombrada causante – su señora madre.

DÉCIMO PRIMERO.- En tal sentido, si bien es cierto, a mérito de la transmisión sucesoria, decidieron poner fin a dicho régimen de indivisión existente, sobre el citado bien en el que se encuentran ubicados los cuartos materia de litis, toda vez que los citados herederos se constituyeron en los nuevos titulares del patrimonio de la causante, también es verdad que, el citado documento privado que suscribieran aquéllos, no puede ser considerado formalmente como uno con el que se ponga fin al referido estado de copropiedad, en los términos a



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

que se contrae el artículo 971° del Código Civil, porque todos los hermanos, incluido el recurrente, debieron haber obtenido previamente la declaratoria de herederos, mediante sucesión intestada, en la que se demuestre el entroncamiento con la causante.

DÉCIMO SEGUNDO.- Siendo esto así, de conformidad con el artículo 660° del Código Civil, no había obligatoriedad de los hermanos del recurrente – presuntos herederos - de participar o concurrir con éste en la masa hereditaria dejada por su causante, cuando el último de los nombrados siguió el procedimiento en el que se le declaró como único y universal heredero de su señora madre, sin oposición de aquéllos, ya que existe voluntad sucesora; por tanto, al no ser obligatoria ésta, es que se concedió la sucesión hereditaria, y el consiguiente derecho de propiedad del actor, el que prevalece sobre el del demandado, al no poder oponérsele los contratos de compraventa en que lo sustenta, porque la división y partición del que derivan, no puede generar derecho preferente, al no haberse cumplido con las formalidades previstas en las citadas normas, ya que, subsumiendo las disposiciones de éstas con la base fáctica, el demandante tiene derecho legítimo sobre la propiedad que solicita, precisamente por tener inscrito su derecho en Registros Públicos, sin oposición conocida de sus hermanos; de modo que, su derecho prevalece sobre cualquier otro documento que no conste inscrito.

DÉCIMO TERCERO.- En este contexto, es forzoso concluir que, la inercia o falta de diligencia de los hermanos del actor, al no tramitar la sucesión



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

intestada (con la consecuente declaratoria de herederos) de su causante, requiriendo, adicionalmente, la petición de herencia de la masa hereditaria dejada por ésta, para recién proceder a la división y partición del inmueble o convalidar la efectuada en el citado documento privado, no puede generar derechos a favor de éstos, menos del demandado, debido a que el recurrente presentó la demanda, acreditando debidamente su condición de heredero y propietario, frente a la de un tercero ajeno al grado de parentesco existente entre los transferentes de éste y el accionante, puesto que, si bien existe un documento denominado acta de convenio privado fuera de registro en el cual cinco hermanos, hijos de Rosario de Jesús López Meléndez, se dividen el inmueble sub materia, ello no puede considerarse formalmente como una división y partición, desde que, para que surta efectos, los partícipes deben constituirse como copropietarios, y conforme a la copia literal del inmueble que obra en autos, la propietaria era la nombrada causante; por consiguiente, previamente, las indicadas personas, debieron obtener la declaración de herederos, mediante la sucesión intestada, donde se demuestre válidamente su entroncamiento con la causante; lo cual no sucedió respecto a los cinco hermanos del actor, cuyos derechos sucesorios se mantienen incólumes, al no formar parte de la pretensión procesal propuesta ni de los pronunciamientos de las instancias de mérito; por lo que, el recurso de casación deviene en fundado por la infracción normativa de los artículos 815° y 816° del Código Civil.

V. DECISIÓN:



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

Por estas consideraciones, en aplicación del primer párrafo del artículo 396º del Código Procesal Civil, declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto **por el demandante Gil Martínez Castro López**; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número dieciocho de fecha trece de mayo de dos mil diecinueve; y **actuando en sede de instancia: CONFIRMARON** la sentencia apelada contenida en la resolución número doce de fecha once de enero de dos mil diecinueve, que declaró **Fundada** la demanda de mejor derecho a la propiedad y desalojo, interpuesta por Gil Martínez Castro López contra Jesús Francisco Cano Medina; **en consecuencia**, cumpla el demandado con restituir los cuatro ambientes interiores (3, 4, 5, y 6), que se encuentran dentro del inmueble ubicado en el Jirón Enrique Palacios N° 883, Pueblo Joven La Bala nza (Mz. D, Lote 13), distrito de Chimbote, provincia Del Santa y departamento de Ancash, inscrito en la Partida N° P09028380 del Registro de Propieda d Inmueble de Chimbote, bajo apercibimiento de ordenarse el lanzamiento, en caso de incumplimiento; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por el recurrente, sobre mejor derecho de propiedad y desalojo; y *los devolvieron*. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Niño Neira Ramos**.

SS.

ARANDA RORÍGUEZ

BUSTAMANTE OYAGUE



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

**CASACIÓN N° 3208 – 2019
DEL SANTA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
DESALOJO**

DE LA BARRA BARRERA

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHÓN

NNR/aad/Lva