



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 694-2016

LAMBAYEQUE

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

SUMILLA.- El artículo 2022 del Código Civil establece que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. Por consiguiente, no puede prevalecerse una inscripción registral que no figuraba en la partida electrónica a la fecha en que se pretendió la declaración de Mejor Derecho de Propiedad.

Lima, diez de marzo de dos mil diecisiete.-

SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número seiscientos noventa y cuatro – dos mil dieciséis, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Se trata del recurso de casación formulado por el demandante **Orlando Quiroz Saldaña**¹ contra la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número treinta, de fecha veinticinco de agosto de dos mil quince², dictada por la Sala Descentralizada Mixta y de Apelaciones Penal de Jaén de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, la cual revoca la sentencia de primera instancia y reformándola declara infundada la demanda sobre deslinde, amojonamiento y rectificación de colindantes interpuesta por Orlando Quiroz Saldaña contra Luís Fernando Ocaña Izquierdo y María Teresa Solano Gonzáles; y declara fundada la demanda acumulativa sobre Mejor Derecho de Propiedad interpuesta por Luís Fernando Ocaña Izquierdo en representación de la sociedad conyugal conformada con María Teresa Solano Gonzáles contra Orlando Quiroz Saldaña; declararon el Mejor Derecho de Propiedad del demandante sobre el inmueble de nueve mil noventa y tres punto veintinueve metros cuadrados (9,093.29 m²), que forma parte del predio denominado “La Huaca”, con Unidad Catastral número 54322, inscrito a favor de los demandantes en el asiento C0002 de la Partida número 11009358 del Registro de Predios de la Zona Registral II – Sede Chiclayo, Oficina Registral Jaén, en consecuencia,

¹ Folio 813

² Folio 805



ordenaron, que el demandado Orlando Quiroz Saldaña restituya el área del bien inmueble de nueve mil noventa y tres punto veintinueve metros cuadrados (9,093.29 m²), que forma parte del predio de los esposos Luís Fernando Ocaña Izquierdo y María Teresa Solano Gonzáles. Asimismo, ordenaron que los demandantes esposos Luis Fernando Ocaña Izquierdo y María Teresa Solano Gonzáles, en ejecución de sentencia, determinen y asuman cuál de las dos alternativas, previstas en el artículo 941 del Código Civil, han de aceptar para efectos de seguir adelante con la ejecución de la sentencia.

II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintisiete de abril de dos mil dieciséis³, ha declarado procedente el recurso por las causales de: **i) Infracción normativa procesal del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución del Perú**, alegando que la Sala Superior sustenta únicamente la Sentencia de Vista en mérito a la inscripción de un Asiento Registral de manera ilegal y posterior al presente proceso, considerando que también puede ser solicitada una rectificación de áreas y linderos “*por error de cálculo*”, la misma que es tramitada ante el Registrador Público en mérito de su Reglamento, siendo éste un procedimiento que no se arregla a derecho, pues no ha tenido en cuenta que la Constitución Política del Perú prevalece sobre toda norma legal (en este caso la Ley número 27333), siendo estas normas de menor jerarquía; **ii) Infracción normativa material consistente en la inaplicación del artículo 13 de la Ley número 27333 – Ley complementaria de la Ley número 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones**, alegando que los demandados inexplicablemente consiguieron inscribir el acto de “*rectificación de área por error de cálculo*” (luego de perder en primera instancia), en mérito a una solicitud simple de interesado y planos visados invocando el artículo 85 del Texto Único Ordenado de la Superintendencia Nacional de los Registros

³ Folio 55



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 694-2016

LAMBAYEQUE

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

Públicos – SUNARP, así como el precedente e observancia obligatoria contenido en la Resolución número 182-2005-SUNARP-TR-T que no era aplicable al caso, pues estos documentos no pueden dar mérito a dicha inscripción, mientras que el citado precedente fue aplicado para un supuesto distinto al que nos ocupa, en consecuencia, de manera legal para lograr la inscripción debió darse a través de los mecanismos que establece la Ley número 27333 – Ley Complementaria a la Ley número 26662, la Ley de Asuntos No Contencioso de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones (convencional, notarial o judicial), mas no invocando normas de menor jerarquía (precedentes o reglamentos) que no tienen que ver con el caso concreto; y **iii) Infracción normativa material del artículo 2022 del Código Civil**, precisa que durante todo el proceso los demandados han tratado de cuestionar la pretensión de deslinde, amojonamiento y rectificación de áreas y linderos, presentando al proceso títulos de propiedad inscritos a su favor pero con respecto a un bien distinto, es por ello que ante la imposibilidad material de poder discutir su pretensión buscan “incorporar” el predio del recurrente (La Huaquita) de nueve mil noventa y tres punto veinte metros cuadrados (9,093.20 m²) al de los demandados (La Huaca) de cinco punto noventa y cinco hectáreas (5.95 hs.) a través de una inscripción registral fraudulenta de error de cálculo, dando una apariencia de legalidad y creando un nuevo título y un nuevo objeto de controversia (pues ahora el predio materia de controversia es el de los demandados, cuando antes era el del demandante recurrente) por lo tanto, al haberse determinado que se trataban de dos predios distintos, el artículo 2022 del Código Civil era inaplicable.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Previamente a la absolución de las infracciones normativas tanto procesales como materiales, declaradas procedentes, es pertinente realizar las siguientes precisiones respecto del *íter* procesal:

1.1. Demanda 1.- Conforme se desprende de folios 47, **Orlando Quiroz Saldaña** interpone acción de Deslinde (pretensión principal), Amojonamiento



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 694-2016

LAMBAYEQUE

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

(pretensión accesoria) y Rectificación de Colindantes (pretensión autónoma) contra Anita E. Ruiz de Avalos, Sucesión de Julio Isabel Avalos Loyola conformada por su cónyuge supérstite Anita E. Ruiz de Avalos, Marita Marlene Avalos Ruiz de Pasco, Carlos Fernando Avalos Ruiz, Julio Juan Cristóbal Avalos Ruiz, Lupita Avalos Ruiz y Margarita Elizabeth Avalos Ruiz.

Refiere como fundamentos de su pretensión lo siguiente: **a)** Por Minuta de Independización y Compraventa de fecha dieciséis de diciembre de dos mil dos, con certificación notarial se le transfirió el Sub Lote 01-A denominado Parcela “La Huaquita” de nueve mil noventa y tres punto veintinueve metros cuadrados (9,093.29 m²) con antecedente registral en el Tomo 12, folio 3, asiento 1, Partida I, Ficha número 28467 de la Partida Electrónica número 02067647 del Registro de Propiedad Inmueble de Jaén; **b)** A la muerte de Julio Isabel Avalos Loyola se registró la traslación de dominio a favor de sus sucesores. Que para lograr la formalidad de la transferencia se elaboró la Escritura Pública de fecha diecisiete de febrero de dos mil doce; **c)** Que no existe delimitación física de linderos por el lado sur con los colindantes Luis Fernando Ocaña Izquierdo y María Teresa Solano Gonzáles, quienes pretenden desconocer la línea divisoria entre su predio y del actor; **d)** Con el deslinde se persigue lograr la individualización del predio mediante la gráfica fijación de la línea de su polígono, evitando intromisiones de los colindantes. Que el predio no tiene amojonamiento que materialice sus límites y el amojonamiento permitirá perennizar los límites del predio sub materia. Que en la escritura del colindante Luis Fernando Ocaña Izquierdo y María Teresa Solano Gonzáles tiene como colindante a Clotario Soberón Montenegro cuando debe ser Orlando Quiroz Saldaña. Invoca como sustento el artículo II del Título Preliminar; artículos 923, 966 del Código Civil, y artículo 504 del Código Procesal Civil.

1.2. Al contestar la demanda, Luis Fernando Ocaña Izquierdo y María Teresa Solano Gonzáles, señalan que el predio “La Huaquita” no tiene ningún



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 694-2016

LAMBAYEQUE

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

antecedente registral y tampoco tiene existencia legal en la realidad, basándose en títulos falsos con lo cual se pretende una fracción de su propiedad constituida por el inmueble denominado “La Huaca” inscrito en la Partida 11009358 de los Registros Públicos de Jaén.

1.3. Demanda 2.- Según el expediente acumulado 0104-2012-C, corriente a folio 401, **Luis Fernando Ocaña Izquierdo** en representación de la sociedad conyugal conformada por María Teresa Solano Gonzales interpone acción contra Orlando Quiroz Saldaña sobre Mejor Derecho de Propiedad, Restitución de Fracción de Bien Inmueble y Demolición de Edificación o Construcción, más costas y costos del proceso.

Como fundamentos de su pretensión señala: **a)** Que mediante la Escritura Pública de fecha cinco de setiembre de dos mil cinco la Sucesión de Julio Avalos integrada por Anita E. Ruiz de Ávalos, Carlos Fernando, Margarita Elizabeth, Marita Marlene y Lupita Catherine Avalos Ruiz le transfirió la propiedad del inmueble constituido por el Sub Lote 1 de la Parcela Agrícola “La Huaca” inscrita en el Asiento número C0002 de la Partida número 11009358 de los Registros Públicos de Jaén pagando el precio de ciento ochenta mil dólares americanos (US\$.180,000.00); **b)** Que la transferencia fue realizada *ad corpus*, es decir, se transfirió el bien en bloque, no siendo relevante la extensión del mismo; **c)** Que tomaron conocimiento de la Minuta del demandado del dieciséis de diciembre de dos mil dos, escriturada el veintiocho de noviembre de dos mil once, cuando Orlando Quiroz Saldaña apoyado por la familia Avalos Ruiz irrumpió en el predio de su propiedad denominado “La Huaca” aprovechando que ellos se encontraban fuera del país; **d)** Que el demandado colocó una cerca con palos y alambres de púas y construyó una habitación de material noble, por lo que lo denunció ante la Policía Nacional y se abrió investigación preliminar, además, se demandó Interdicto de Retener, que se tramita ante el Segundo Juzgado Civil de Jaén, que se encuentra en trámite; **e)** Que aun cuando el título de propiedad del demandado sea válido, el título que ostenta



constituye un Mejor Derecho de Propiedad superior al que invoca el demandado quien no ha inscrito su aparente propiedad; **f)** Que cuando se efectúa la independización por Escritura Pública de fecha veintiocho de febrero de años dos mil, en tres sub lotes, la ficha matriz se cerró definitivamente; **g)** Que el supuesto predio “La Huaquita” afecta un área de su terreno de forma ilegal, por lo que la supuesta sub división mediante la minuta de fecha seis de diciembre de dos mil dos, no le puede ser oponible en modo alguno; **h)** Que si existiera algún exceso en el predio “La Huaca” no le da al demandado ni a la familia Avalos Ruiz derecho alguno a pretender despojarlo del mismo mediante la creación de un título de propiedad creado ex profesamente; **i)** Que cuando el demandado Orlando Quiroz Saldaña pretendió inscribir su título de propiedad en Registros Públicos fue tachado, pues la Escritura Pública del veintiocho de noviembre de dos mil once contiene un grave vicio, pues la señora Anita E. Ruiz de Avalos actuó por derecho propio y en representación de su esposo Julio Isabel Avalos Loyola cuando ésta ya había fallecido en el dos mil cuatro. Que, habiendo acreditado que el predio “La Huaquita” se encuentra comprendido una fracción de su terreno “La Huaca” en nueve mil noventa y tres punto veintinueve metros cuadrados (9,093.29 m²), debe disponerse la restitución de la fracción de su propiedad indebidamente poseída por el demandado.

1.4. El demandado Orlando Quiroz Saldaña contesta la demanda a folio 468, señalando que la pretensión del demandante carece de sustento, dado que se pretende oponer un título de propiedad sobre un área que no incluye ni se refiere al área que detenta el accionado. Que los títulos que recauda para acreditar la propiedad del predio “La Huaca” fluye que se refiere a un área de cinco punto noventa y cinco hectáreas (5.95 hs.), es decir, a un área distinta al área del predio “La Huaquita”. No hay pretensión previa que declare que el predio “La Huaca” tenga una extensión mayor al que aparece en el título y en el registro, toda vez que “La Huaquita” es un predio cuya área no se superpone al área que describe el predio “La Huaca”, sobre lo que no hay nada que declarar



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 694-2016

LAMBAYEQUE

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

ni reconocer porque son se encuentra en cuestión el área que le pertenece al demandante, además el predio se adquirió de buena fe y en forma legítima.

SEGUNDO.- Por Resolución número dieciocho, de fecha veintiséis de diciembre de dos mil trece, (folios 580), se dispone la acumulación al proceso de Mejor Derecho a la Propiedad de la *litis* sobre Deslinde.

TERCERO.- Tramitada la causa conforme a su naturaleza, el Primer Juzgado Civil Mixto de Jaén de la Corte Superior de Justicia Lambayeque emite la Sentencia contenida en la Resolución número veintiuno, de fecha uno de abril de dos mil catorce⁴ que declara fundada la demanda interpuesta por Orlando Quiroz Saldaña contra Luis Fernando Ocaña Izquierdo y María Teresa Solano Gonzales sobre Deslinde, Amojonamiento y Rectificación de Colindantes, ordena que en ejecución de sentencia, se proceda al deslinde y amojonamiento del bien inmueble denominado “La Huaquita” de nueve mil noventa y tres punto veintinueve metros cuadrados (9,093.29 m²), disponer la rectificación de los colindantes con relación al predio “La Huaquita”; declarar infundada en todos sus extremos la pretensión a folios 401 formulada por Luis Fernando Ocaña Izquierdo en representación de la sociedad conyugal conformada por María Teresa Solano Gonzales contra Orlando Quiroz Saldaña sobre Mejor Derecho de Propiedad, Restitución de Bien Inmueble y Demolición de lo Construido o Edificado, más costas y costos del proceso.

3.1. Como fundamentos de dicha decisión, se establece: **a)** Que la pretensión de deslinde y amojonamiento resulta amparable, pues en ésta no se encuentra en discusión ni controversia el derecho de propiedad o el título que cada una de las partes ostente, sino solamente los límites o linderos cuyas discrepancias subsisten; **b)** Que no habiéndose probado durante el debate que el título que respalda la pretensión del demandante Orlando Quiroz Saldaña carezca de valor legal alguno, éste surte todos sus efectos legales; **c)** Que para delimitar

⁴ Folio 619



en forma precisa y superar cualquier divergencia con relación a los linderos de los predios citados, se debe requerir la presencia de profesionales en la materia, esto es, peritos en ejecución de sentencia; **d)** Que la pretensión de amojonamiento, ha sido propuesta como accesorio, por lo que al ser estimada la pretensión principal, éste deviene en amparable. De la misma forma si se dispone el deslinde y amojonamiento debe disponerse también la rectificación de los colindantes, de acuerdo a la memoria descriptiva, planos y títulos del accionante; **e)** En cuanto a la pretensión acumulada sobre Mejor Derecho de Propiedad, Restitución de Bien Inmueble y Demolición de toda edificación propuesta por Luis Ocaña Izquierdo contra Orlando Quiroz Saldaña, se trata de dos predios distintos, uno denominado “La Huaca” de cinco punto noventa y cinco hectáreas (5.95 hs) de propiedad de Luis Ocaña Izquierdo y su cónyuge y el otro llamado “La Huaquita” de dominio del demandado Orlando Quiroz Saldaña de nueve mil noventa y tres punto veinte metros cuadrados (9,093.20 m²), consecuentemente, el mejor derecho se dilucida cuando se trata de un mismo bien sobre el cual confluyen dos propietarios diferentes, con títulos distintos, a la vez, lo cual no ocurre en el caso sub materia.

CUARTO.- Apelada dicha sentencia por Luis Fernando Ocaña Izquierdo, la **Sala Descentralizada Mixta y de Apelaciones Penal de Jaén de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque** contenida en la Resolución número treinta, de fecha veinticinco de agosto de dos mil quince⁵, revoca la sentencia de primera instancia y reformándola declararon **infundada** la demanda sobre deslinde, amojonamiento y rectificación de colindantes interpuesta por Orlando Quiroz Saldaña contra Luís Fernando Ocaña Izquierdo y María Teresa Solano Gonzáles; y **declararon fundada** la demanda de Mejor Derecho de propiedad interpuesta por Luís Fernando Ocaña Izquierdo, en representación de la sociedad conyugal conformada con María Teresa Solano Gonzáles, contra Orlando Quiroz Saldaña; declararon que tiene mejor derecho de propiedad que el demandado sobre el inmueble de nueve mil noventa y tres punto veintinueve

⁵ Folio 805



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 694-2016

LAMBAYEQUE

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

metros cuadrados (9,093.29 m²), que forma parte del predio denominado “La Huaca”, con Unidad Catastral número 54322, inscrito a favor de los demandantes en el asiento C0002 de la Partida número 11009358 del Registro de Predios de la Zona Registral II – Sede Chiclayo, Oficina Registral Jaén, en consecuencia, **ordenaron**, que el demandado Orlando Quiroz Saldaña debe proceder a restituir el área de bien inmueble de nueve mil noventa y tres punto veintinueve metros cuadrados (9,093.29 m²), que forma parte del predio de los esposos Luís Fernando Ocaña Izquierdo y María Teresa Solano Gonzáles. Asimismo, **ordenaron** que los demandantes esposos Luis Fernando Ocaña Izquierdo y María Teresa Solano Gonzáles, en ejecución de sentencia, deberán determinar y asumir cuál de las dos alternativas, previstas en el artículo 941 del Código Civil, han de aceptar para poder seguir adelante con la ejecución; y una vez admitida que sea, se procederá a la ejecución de esta sentencia.

4.1. El Colegiado sustenta su decisión en las siguientes consideraciones: **a)** De la copia literal de la Partida número 11009358 del Registro de Predios de la Zona Registral II – Sede Chiclayo, Oficina Registral Jaén, (folios 671), que publicita la rectificación de área por error de cálculo del predio denominado “La Huaca”, con Unidad Catastral número 54322, permite sostener que el predio denominado “La Huaquita” se encuentra comprendido dentro del área del Sub Lote número 01, denominado “La Huaca”, pues, conforme a la información registral ofrecida, al momento de efectuar la sub división e independización del predio matriz y generarse el Sub lote número 01 o predio “La Huaca”, se incurrió en error en cuanto a las medidas de los linderos, pues se indicó como lindero del lado Este del P2 al P3 en línea ondulada de ciento veintiséis metros lineales (126.00 ml), con carretera antigua Jaén-Chamaya, siendo lo correcto Este del P2 al P3, en línea ondulada de cuatrocientos veintiséis metros lineales (426.00 ml), con carretera antigua Jaén-Chamaya, con lo cual no existe excedente alguno por error de medición que genere, además del Sub Lote número 01 de cinco punto noventa y cinco hectáreas (5.95 hs.), denominado “La Huaca”, el Sub Lote número 01-A de nueve mil noventa y tres punto veinte



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 694-2016

LAMBAYEQUE

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

metros cuadrados (9,093.20 m²), denominado “La Huaquita”, correspondiendo la ubicación de éste último predio dentro del área de mayor extensión del predio “La Huaca”; **b)** La verificación que el área del predio “La Huaquita” se encuentra superpuesto sobre el área del predio “La Huaca”, determina la concurrencia de dos títulos de propiedad sobre una misma área de terreno (el de Orlando Quiroz Saldaña sobre el predio “La Huaquita” y el de la sociedad conyugal integrada por Luís Fernando Ocaña Izquierdo y María Teresa Solano Gonzáles sobre el predio “La Huaca”); **c)** El título de propiedad de la sociedad conyugal integrada por Luís Fernando Ocaña Izquierdo y María Teresa Solano Gonzáles, correspondiente al predio “La Huaca”, es preferente ante el de Orlando Quiroz Saldaña referido al predio “La Huaquita”, por hallarse el primero de los títulos inscrito en la Partida número 11009358 del Registro de Predios de la Zona Registral II – Sede Chiclayo, Oficina Registral Jaén, concretamente en el Asiento C00002, (folios 661) que publicita la situación jurídica de propietario a raíz de la compraventa contenida en la Escritura Pública número 466, de fecha cinco de setiembre de dos mil cinco, a diferencia del segundo de los títulos que no se encuentra inscrito; **d)** La revisión de los actuados permite establecer que las construcciones efectuadas por el demandado Orlando Quiroz Saldaña hasta antes de la corrección de los límites y linderos del predio “La Huaca”, producida en mérito del título de fecha **diecisiete de junio del dos catorce**, fueron efectuadas de buena fe, pues hasta la referida corrección, existía la duda si el predio a que se refería el título de su propiedad, denominado “La Huaquita”, se encontraba superpuesto sobre el predio “La Huaca” de los esposos demandantes, por lo que toda construcción efectuaba con anterioridad se reputa de buena fe, y toda posterior a ella, de mala fe, correspondiendo sólo la demolición de éstas últimas; y respecto de las primeras, la elección de los propietarios por cualquiera de las opciones previstas en el artículo 941 del Código Civil, esto es, hacer suyo lo edificado, previo pago actualizado del valor de la construcción u obligar al invasor a que pague el terreno ocupado, con la subsecuente transferencia de propiedad al invasor de la porción ocupada.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 694-2016

LAMBAYEQUE

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

QUINTO.- Cuando entre las causales por las que se ha declarado procedente el recurso de casación se encuentra la infracción del derecho al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, éstas deben ser analizadas primero, pues de ampararse acarrearía la nulidad de la impugnada, resultando innecesario el pronunciamiento sobre las demás causales; por lo que, habiéndose declarado la procedencia por la causal de infracción normativa *in procedendo*, corresponde verificar si se ha configurado o no esta causal (*infracción normativa del inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú*), pues en caso de ser estimada, se dispondrá el reenvío del proceso al estadio procesal correspondiente.

SEXTO.- El debido proceso, está referido al respeto de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Perú, por el cual se posibilite que toda persona pueda recurrir a la justicia para obtener tutela jurisdiccional efectiva, a través de un procedimiento legal con la observancia de las reglas procesales establecidas para el procedimiento a mérito del cual las instancias jurisdiccionales emitan pronunciamiento debidamente motivado con arreglo a ley. A nivel doctrinario, se ha señalado que el derecho al debido proceso tiene dos vertientes; la primera de orden procesal, que incluye las garantías mínimas que el sujeto de derecho tiene al ser parte en un proceso. En esta fase se pueden encontrar el derecho al juez natural, el derecho a probar, el derecho a la defensa, entre otros. En tanto que el aspecto sustantivo está referido al derecho a exigir una decisión justa⁶. En este sentido el Tribunal Constitucional señaló, que el debido proceso: *“no tiene un ‘ámbito constitucionalmente garantizado en forma autónoma, sino que su lesión se produce a consecuencia de la afectación de cualquiera de los derechos que lo comprenden v.g. el Derecho de Defensa, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocidos en los incisos 5 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, respectivamente”*⁷.

⁶ Hurtado Reyes, Martín, La casación Civil, Una aproximación al control de los hechos, Lima, Idemsa 2012, p. 299

⁷ Tribunal Constitucional. Sentencia recaída en el Expediente número 1436-2006-PA/TC, del 27 de febrero de 2008



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 694-2016

LAMBAYEQUE

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

SÉTIMO.- Es así que cuando un procedimiento judicial se ha llevado a cabo con deficiencias y vicios procesales graves, que importen violación del debido proceso, se deberá invalidar todas aquellas actuaciones afectadas por tal violación y repetirlas con el cumplimiento y respeto de todas las garantías requeridas, conforme lo dispone el artículo 171 del Código Procesal Civil y lo ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos en los fundamentos 217 a 219 y 221, de la sentencia recaída en el caso Castillo Petruzzi y otros contra el Estado Peruano.

OCTAVO.- Uno de los contenidos esenciales del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado garantiza que los jueces cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso lógico que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de Administrar Justicia se haga con sujeción a la Constitución Política del Perú y a la Ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa.

NOVENO.- Al ingresar específicamente a las denuncias del recurso de casación respecto a la **infracción normativa procesal del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, concerniente a ***vicio in procedendo***, vertida por el casacionista, se verifica que carece de base real, por cuanto en la sentencia de vista no se verifica la concurrencia de vicios de motivación, en tanto, la recurrida contiene una justificación precisa y sustentada en base a los hechos materia de probanza fijados en los puntos controvertidos; sobre el particular, 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 aprecia afectación de los derechos constitucionales



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 694-2016

LAMBAYEQUE

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

invocados, siendo que, al margen que los fundamentos vertidos en la resolución cuestionada resulten compartidos o no en su integridad, éstos constituyen motivación suficiente, puesto que se sustenta en los hechos invocados, absuelve las posiciones y contraposiciones asumidas por las partes durante el desarrollo del proceso.

9.1. Además, tal como se puede advertir de los considerandos segundo a cuarto, la Sala cumplió con analizar los dos procesos judiciales acumulados, asimismo, el fallo emitido resulta congruente con cada una de las pretensiones planteadas, por lo que, mal podría alegar el demandante que se ha desviado el debate procesal hacia extremos que no fueron materia de *litis*.

9.2. Lo expuesto denota que los Jueces utilizaron su apreciación razonada, en cumplimiento de la garantía constitucional contenida en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, por consiguiente, la decisión adoptada por el Colegiado Superior se encuentra adecuadamente fundamentada, pues establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria, interpreta y aplica las normas que considera pertinentes, por lo que, no se advierte trasgresión alguna al principio de debida motivación de las resoluciones judiciales y por ende, no se afecta el debido proceso, ya que se ha ceñido estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso, por ello, dicho fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación, toda vez que ha cumplido con precisar los fundamentos de hecho y de derecho, el por qué y debido a qué se ha llegado a la conclusión final, deviniendo en infundada la denuncia de infracción normativa procesal.

DÉCIMO.- En consonancia con lo antes detallado, corresponde emitir pronunciamiento respecto a la ***infracción normativa material del artículo 2022 del Código Civil***. Así tenemos que la Sala Superior, analizando el tema de la ubicación del predio denominado “La Huaquita” determina que: *“la rectificación de área por error de cálculo de predio denominado La Huaca (...)*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 694-2016
LAMBAYEQUE

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

permite sostener que el predio denominado “La Huaquita” se encuentra comprendido dentro del área del Sub Lote número 01 denominado “La Huaca”, pues conforme a la información registral ofrecida, al momento de efectuar la sub división e independización del predio matriz y generarse el Sub Lote número 01 o predio “La Huaca” se incurrió en error en cuanto a las medidas de los linderos, pues se indicó como lindero del ESTE del P2 al P3 en línea ondulada del 126.00 ml, con carretera antigua Jaén-Chamaya, siendo lo correcto ESTE del P2 al P3 en línea ondulada de 426.00 metros lineales, con carretera antigua Jaén-Chamaya, con lo cual no existe excedente alguno por error de medición que genere (...) en conclusión, el área del predio “La Huaquita” se encuentra superpuesto sobre el área del predio “La Huaca”. En cuanto a la determinación del título de propiedad preferente sobre el área correspondiente al predio “La Huaquita” refiere que: “la subsunción de los hechos a la norma-regla fijada permite establecer que el título de propiedad de la sociedad conyugal integrada por Luis Fernando Ocaña Izquierdo y María Teresa Solano Gonzales, correspondiente al predio “La Huaca” es preferente ante el de Orlando Quiroz Saldaña referido al predio “La Huaquita” por hallarse el primero de los títulos inscritos en la Partida Número 11009358 del Registro de Predios de la Zona Registral II – Sede Chiclayo, Oficina Registral Jaén (...) a diferencia del segundo de los títulos que no se encuentra inscrito”.

DÉCIMO PRIMERO.- De acuerdo a lo regulado en el artículo 966 de Código Civil, el propietario de un predio puede obligar a los vecinos, sean propietarios o poseedores, al deslinde y amojonamiento.

11.1. En el caso que nos ocupa se desprende de autos que las pretensiones de Deslinde y Amojonamiento formuladas por Orlando Quiroz Saldaña tienen por objeto que se delimite su inmueble denominado **“La Huaquita” Sub Lote 01-A,** el cual fue adquirido a mérito de la Minuta de Independización y Compraventa de fecha dieciséis de diciembre de dos mil dos⁸ celebrada con Anita E. Ruiz de

⁸ Folio 4



Avalos y Julio Isabel Avalos Loyola, ratificada mediante la Escritura Pública de Independización y Compraventa de Predio Rústico.

11.2. A modo de antecedente, es necesario tener en cuenta que la referida sociedad conyugal vendedora fue propietaria de una parcela de once punto cincuenta hectáreas (11.50 hs.) ubicada en el Sector Zanja Honda, Distrito y Provincia de Jaén inscrita en el Tomo 12, Folio 3, Asiento 1, Partida Primera del Registro de Propiedad Inmueble de Jaén, la cual fue independizado en tres sub lotes: **i) Sub Lote 01 denominada Parcela “La Huaca”** de cinco punto noventa y cinco hectáreas (5.95 hs); **ii)** Sub Lote 02 denominada Parcela Mi Fernanda de dos punto setenta hectáreas (2.70 hs) y, **iii)** Sub Lote 03 denominada Parcela Mi Alessandra de dos hectáreas (2.00 hs). De otro lado, el Sub Lote 01 a mérito de un error en la medición fue independizada en dos sub lotes: **i)** Sub Lote 01 de cinco punto noventa y cinco hectáreas (5.95 hs) y **ii) Sub Lote 01-A** de nueve mil noventa y tres metros cuadrados (9,093 m²) denominado **“La Huaquita”**. Cabe recalcar que para determinar la ubicación y colindancias de este último sub lote, se han elaborado Memoria Descriptiva⁹, Planos de Localización Ubicación y Perímetro¹⁰.

11.3. De otro lado, es un hecho no negado por las partes que Luis Fernando Ocaña Izquierdo conjuntamente con su cónyuge María Teresa Solano Gonzales adquieren el Sub Lote 01 de la parcela agrícola “La Huaca” a través de la Escritura Pública de Compraventa y Préstamo con Garantía Hipotecaria de fecha cinco de setiembre de dos mil cinco¹¹, derecho que se inscribe en la Partida Electrónica número 11009358 del Registro de Predios¹², cabe precisar que el área total de dicho bien es de cinco punto noventa y cinco hectáreas (5.95 hs.), además, conforme a su Memoria Descriptiva¹³, Planos de

⁹ Folio 15

¹⁰ Folio 17

¹¹ Folio 20

¹² Folio 26

¹³ Folio 28



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 694-2016

LAMBAYEQUE

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

Localización, Ubicación y Perímetro¹⁴, el bien materia de transferencia tiene una extensión de cinco punto noventa y cinco hectáreas (5.95 hs.) y se encuentra debidamente limitada conforme a las colindancias detalladas en la referida memoria descriptiva.

DÉCIMO SEGUNDO.- En este sentido, tenemos que la norma que regula la figura del amojonamiento y deslinde, es una acción destinada para el propietario de un bien inmueble. Ahora, según el Colegiado Superior, el demandante Orlando Quiroz Saldaña no tiene la condición de propietario y carecería de legitimidad para procurar esta pretensión, sin embargo, debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 949 del Código Civil, para reputarse propietario de un bien inmueble basta la sola enajenación del mismo, condición que ha sido acreditada por el demandante con la Minuta y Escritura Pública de Compraventa que anexó a su demanda, además, estando a que dichos títulos de transferencia no han sido declarados nulos o ineficaces, éste resulta válido e idóneo para justificar la condición de propietario que exige el precitado artículo 966 del Código Sustantivo, máxime si la inscripción en los Registros Públicos no es constitutiva de derechos, por lo que no se exige la inscripción registral para que la transferencia quede perfeccionada. En consecuencia, le asiste a Orlando Quiroz Saldaña el derecho a solicitar la delimitación del bien que adquirió.

DÉCIMO TERCERO.- De otro lado, en cuanto a la pretensión sobre Mejor Derecho de Propiedad formulada por Luis Ocaña Izquierdo, tenemos que la Sala Superior ha basado su decisión de estimar dicha pretensión, estableciendo el Mejor Derecho de Propiedad de éste sobre Orlando Quiroz Saldaña toda vez que con la rectificación de área por error de cálculo del predio denominado “La Huaca” permite sostener que el predio “La Huaquita” se encuentra comprendido dentro del área del Sub Lote 01 denominado “La Huaca” y, siendo que dicha propiedad consta inscrito en el Registro de

¹⁴ Folio 30



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 694-2016

LAMBAYEQUE

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

Propiedad, éste resulta preferente frente al título no inscrito de Orlando Quiroz en atención a lo previsto en el artículo 2022 del Código Civil.

13.1. Según el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil, para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. Dicha norma debe concordarse con el artículo 1135 del precitado cuerpo normativo, que prevé: *“Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua”*.

13.2. Respecto al derecho de propiedad del demandante Luis Ocaña Izquierdo, éste se encuentra acreditado con la Partida Electrónica número 11009358 del Registro de Predios¹⁵. A manera de antecedente, cabe indicar que consta en dicha partida que a mérito de la solicitud presentada por Julio Isabel Avalos Loyola y Anita E. Ruiz de Avalos se independiza la parcela de terreno rústico proveniente de la Ficha número 28467 denominada Sub Lote número 01 “La Huaca” cuya área total es de cinco punto noventa y cinco hectáreas (5.95 hs.) (Asiento G00001), posteriormente, ésta es transferida a favor de Luis Ocaña Izquierdo y María Solano Gonzales “cuya área total es de 05.95 Hectáreas por habérselo transferido y/o vendido sus anteriores propietarios (...) por el precio totalmente pagado de ciento ochenta mil dólares americanos (US\$.180,000.00) conforme consta en la Escritura Pública número 466 de fecha cinco de setiembre de dos mil cinco (...). Sus linderos y medidas perimétricas constan en el Asiento número G00001 de esta partida¹⁶”. Dicha inscripción data de fecha veinticinco de octubre de dos mil cinco.

¹⁵Folio 26 repetido a folio 659 del Tomo 2

¹⁶ Folio 661



13.3. De acuerdo a lo relatado, es de verse que a la fecha en que se interpone la demanda (Mejor Derecho de Propiedad), la titularidad del bien denominado “La Huaca” le correspondía al demandante Luis Ocaña Izquierdo, a quien se le transfirió cinco punto noventa y cinco hectáreas (5.95 hs.), tal como consta en la Partida Registral número 11009358 que proviene de la independización de la Ficha 28467, área que se condice con la Escritura Pública de Compraventa, Memoria Descriptiva¹⁷, Planos de Localización, Ubicación y Perímetro¹⁸ que justamente sirvieron de base para la inscripción registral, en los cuales se detalló que el Sub Lote 01 tenía una extensión de cinco punto noventa y cinco hectáreas (5.95 hs.), el que se encuentra debidamente delimitado, por lo que, no puede desconocerse que ésta fue el área materia de compraventa y sobre el cual consideraba que primaba su derecho de propiedad.

13.4. Ahora, si bien la referida inscripción contenía una información inexacta – Partida número 11009358-, ya que el área consignada fue rectificadas administrativamente por error de cálculo e inscrita en el Asiento B0002 de la Partida número 11009358 del Registro de Propiedad Inmueble, no resulta atendible declarar la prevalencia del título de propiedad de dicha parte frente a Orlando Quiroz Saldaña, puesto que la inscripción que amplía el área de “La Huaca” a sesenta mil treinta y ocho punto treinta y tres metros cuadrados (70,038.33 m²), data del once de julio de dos mil catorce, esto es, fecha muy posterior a la interposición de la demanda, con lo que se no satisface la exigencia del artículo 2022 del Código Civil, que prescribe “**que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad a aquel a quien se opone**”.

13.5. Por ende, al haberse prevalecido una inscripción registral (Rectificación de Área) que no figuraba en la partida electrónica a la fecha en que se pretendió la declaración de Mejor Derecho de Propiedad, la Sala Superior

¹⁷ Folio 28

¹⁸ Folio 30



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 694-2016

LAMBAYEQUE

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

aplicó indebidamente el artículo 2022 del Código Civil inobservando el cumplimiento de cada una de sus exigencias, como es que el derecho que se pretenda oponer se encuentre inscrito con anterioridad.

DECIMO CUARTO.- Ahora, partiendo de la premisa que la pretensión de Mejor Derecho de Propiedad se caracteriza porque ambas partes en conflicto manifiestan detentar la propiedad de un mismo bien y, al haberse establecido en autos que los inmuebles sobre los cuales detenta la propiedad tanto Orlando Quiroz Saldaña como Luis Ocaña Izquierdo son diferentes, toda vez que Luis Ocaña Izquierdo y su cónyuge adquirieron el predio “La Huaca” de 5.95 hectáreas mientras que Orlando Quiroz Saldaña adquirió el predio “La Huaquita” de nueve mil noventa y tres punto veintinueve metros cuadrados (9,093.29 m²), el cual a la interposición de la demanda, no se encontraba comprendido en la Partida Registral de “La Huaca”, resulta evidente que el derecho real de las partes no está referido a un mismo bien, por lo que, deviene en infundada la demanda interpuesta.

DECIMO QUINTO.- Estando a lo indicado en la presente resolución, se ha configurado la causal denunciada referida a la **infracción normativa sustantiva del artículo 2022 del Código Civil**, que incide directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada. Sin embargo dado que ambas instancias analizaron este extremo, no resulta pertinente realizar el reenvío a la Sala Superior para que efectúe un nuevo pronunciamiento, al existir elementos suficientes para que esta Sala Suprema emita el correspondiente pronunciamiento. En ese escenario, tratándose de afectación a normas de derecho material, hacen viable que se emita un pronunciamiento de fondo, careciendo de objeto analizar las demás normas sustantivas, pues, al estar acreditado el presupuesto factico del recurrente, corresponde que este Tribunal Supremo actuando en sede de instancia, confirme la sentencia apelada que declara fundada la demanda de Deslinde, Amojonamiento y Rectificación de Área e Infundada en todos sus extremos la pretensión de fojas



401 formulada por Luis Fernando Ocaña Izquierdo en representación de la sociedad conyugal conformada con María Teresa Solano Gonzales contra Orlando Quiroz Saldaña sobre Mejor Derecho de Propiedad, Restitución de Bien Inmueble y Demolición de lo Construido o Edificado, de acuerdo a la facultad conferida por la parte pertinente del artículo 396 del Código Procesal Civil.

IV. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, resulta de aplicación el artículo 396 inciso 1) del Código Procesal Civil:

4.1. Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Orlando Quiroz Saldaña**¹⁹, en consecuencia, **CASARON** la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número treinta, de fecha veinticinco de agosto de dos mil quince²⁰, dictada por la Sala Descentralizada Mixta y de Apelaciones Penal de Jaén de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, y, actuando en sede de instancia, **CONFIRMARON** la Sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda interpuesta por Orlando Quiroz Saldaña contra Luis Fernando Ocaña Izquierdo y María Teresa Solano Gonzáles sobre Deslinde, Amojonamiento y Rectificación de Colindantes, ordenaron, que en ejecución de sentencia, se proceda al deslinde y amojonamiento del bien denominado “La Huaquita” de nueve mil noventa y tres punto veintinueve metros cuadrados (9,093.29 m²) con asistencia de dos peritos en la materia; Disponer la rectificación de los colindantes con relación al predio “La Huaquita”; Infundada en todos sus extremos la pretensión de fojas 401 formulada por el ciudadano Luis Fernando Ocaña Izquierdo en representación de la sociedad conyugal conformada con María Teresa Solano Gonzales contra Orlando Quiroz Saldaña sobre Mejor Derecho de Propiedad, Restitución de Bien Inmueble y Demolición de lo Construido o Edificado.

¹⁹ Folio 813

²⁰ Folio 805



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 694-2016

LAMBAYEQUE

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

4.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Orlando Quiroz Saldaña con Luis Fernando Ocaña Izquierdo y otros sobre Rectificación de Áreas y Linderos; y *los devolvieron*. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

DE LA BARRA BARRERA