



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA**

SUMILLA: El señor José Orlando Degregori Sarmiento al haber inscrito en Registros Públicos su titularidad del 50 % de acciones y derechos sobre cada uno de los inmuebles *sub litis*, puede oponerlos frente a cualquier derecho que aleguen otros supuestos propietarios, aunque esto no implica desconocer el 25 % de acciones y derechos del que es titular el señor José Antonio Carrillo Pasache sobre los predios en controversia ni el 25 % de acciones y derechos del que es propietario el señor Jorge Alberto Carrillo Pasache también sobre los inmuebles en litigio.

Lima, diecisiete de enero
de dos mil veintitrés

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA. -----**

I. VISTA

La causa número veintiún mil novecientos veintitrés – dos mil veintiuno; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Ampudia Herrera – Presidenta, Cartolín Pastor, Linares San Román, Llap Unchon y Corante Morales; luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

1.1. Materia de casación

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por **José Antonio Carrillo Pasache**, con fecha veintiuno de julio de dos mil veinte, obrante a fojas mil ciento sesenta y siete del expediente principal, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número ciento dieciséis, de fecha doce de marzo de dos mil veinte, obrante a fojas



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA

mil ciento cuarenta y ocho del expediente principal, que **confirmó** la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número ciento nueve, de fecha ocho de enero de dos mil diecinueve, inserta a fojas mil sesenta y tres del expediente principal, que declaró **fundada** la demanda de mejor derecho de propiedad y **fundada en parte** la demanda de división y partición.

1.2. Antecedentes

1.2.1. Demandas

➤ **Demanda de división y partición (Exp. N° 076-2010)**

El señor José Orlando Degregori Sarmiento, mediante escrito de fecha treinta de junio de dos mil diez, obrante a fojas noventa y seis del expediente principal, subsanado mediante escrito de fecha catorce de julio de dos mil diez, obrante a fojas ciento siete del expediente, presenta demanda de división y partición de bienes inmuebles sujetos a un régimen de copropiedad que se detallan a continuación:

- 1.- Bien inmueble urbano, sito en calle Lima, esquina con la calle Independencia N° 101, antes 320 y 322 del distrito de Cercado, provincia de Palpa y departamento de Ica, que figura inscrito en la Partida N° 02020757 del Registro de Propiedad Inmueble de Palpa, Zona Registral N° XI – Sede Ica.
- 2.- Bien inmueble urbano, constituido por cinco casas vivienda, con frente a la calle Garcilazo de la Vega N° 263, 165, 267, 269 y 271 del distrito de Cercado, provincia de Palpa, departamento



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA**

de Ica, que figura inscrito en la Partida N° 11015788 del Registro de Propiedad Inmueble de Palpa, Zona Registral N° XI – Sede Ica.

- 3.- Bien inmueble rústico, denominado fundo “Las Mercedes”, ubicado en el distrito de Río Grande, provincia de Palpa, departamento de Ica, cuyos linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritas en la Partida Electrónica N° 1 1015815 del Registro de Propiedad Inmueble de Palpa, Zona Registral N° XI – Sede Ica.
- 4.- Bien inmueble rústico, denominado fundo “Puerto Pellejo”, ubicado en el distrito y provincia de Palpa, departamento de Ica, cuyos linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritas en la Partida Electrónica N° 11015816 del Registro de Propiedad Inmueble de Palpa, Zona Registral N° XI – Sede Ica.

División y partición de bienes inmuebles que tiene por objeto poner fin a régimen de copropiedad existente; y, que se adjudique el equivalente al 50% de dichos bienes inmuebles, sea en bienes o en su defecto, en dinero.

➤ **Demanda de mejor derecho de propiedad (Exp. N° 130-2011)**

El señor José Orlando Degregori Sarmiento, mediante escrito de fecha veintiuno de junio de dos mil once, obrante a fojas quinientos ochenta y siete del expediente principal, presenta demanda de mejor derecho de propiedad, para que judicialmente se declare y ordene:



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA

Pretensión principal:

A.- El **mejor derecho de propiedad** del 50% de los predios que se indican a continuación:

- 1.- Bien inmueble urbano, sito en calle Lima, esquina con la calle Independencia N° 101, antes 320 y 322 del distrito de Cercado, provincia de Palpa y departamento de Ica, que figura inscrito en la Partida N° 02020757 del Registro de Propiedad Inmueble de Palpa, Zona Registral N° XI – Sede Ica.
- 2.- Bien inmueble urbano, constituido por cinco casas vivienda, con frente a la calle Garcilazo de la Vega N° 263, 165, 267, 269 y 271 del distrito de Cercado, provincia de Palpa, departamento de Ica, que figura inscrito en la Partida N° 110157 88 del Registro de Propiedad Inmueble de Palpa, Zona Registral N° XI – Sede Ica.
- 3.- Bien inmueble rústico, denominado fundo “Las Mercedes”, ubicado en el distrito de Río Grande, provincia de Palpa, departamento de Ica, cuyos linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritas en la Partida Electrónica N° 1 1015815 del Registro de Propiedad Inmueble de Palpa, Zona Registral N° XI – Sede Ica.
- 4.- Bien inmueble rústico, denominado fundo “Puerto Pellejo”, ubicado en el distrito y provincia de Palpa, departamento de Ica, cuyos linderos y medidas perimétricas se encuentran



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA**

inscritas en la Partida Electrónica N° 11015816 del Registro de Propiedad Inmueble de Palpa, Zona Registral N° XI – Sede Ica.

Pretensión accesoria:

B.- Pago de costos y costas

1.2.2. Acumulación

Mediante resolución número cuarenta y uno, de fecha catorce de agosto de dos mil catorce, obrante a fojas cuatrocientos setenta y seis, el Juzgado Mixto de Palpa, resolvió declarar **fundada** la acumulación de **procesos**, consecuentemente, dispuso que el proceso signado con el Expediente N° 2010-076 sobre **división y partición** se acumule al proceso signado con el Expediente N° 2011-130, tramitándose como uno solo, autorizándose al secretario cursor para que efectúe la rectificación de la foliatura de tales expedientes, luego se debía programar nuevamente los autos para resolver las incidencias pendientes de hacerlo.

1.2.3. Sentencia de primera instancia

El Juzgado Mixto de Palpa perteneciente a la Corte Superior de Justicia de Ica, por medio de la **sentencia** contenida en la resolución número ciento nueve, de fecha ocho de enero de dos mil diecinueve, obrante a fojas mil sesenta y tres del expediente principal, resolvió lo siguiente:

A.- FUNDADA la demanda de **mejor derecho de propiedad**; y, en consecuencia, declaró que don José Orlando Degregori Sarmiento tiene derecho preferente sobre el 50% de los derechos y acciones en los bienes



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA

inmuebles siguientes: **1)** Bien inmueble urbano, sito en la calle Lima esquina con la calle Independencia N° 101, antes 320 y 322, del distrito del Cercado, provincia de Palpa, departamento de Ica, que figura inscrito en la Partida N° 02020757, del Registro de Propiedad Inmueble de Palpa, Zona Registral N° XI, sede Ica; **2)** Bien inmueble urbano, constituido por cinco casas vivienda, con frente a la Calle Garcilazo de la Vega N° 263, 165, 267, 269 y 271, del distrito del Cercado, provincia de Palpa, departamento de Ica, que figura inscrito en la Partida N° 11015788, del Registro de Propiedad Inmueble de Palpa, Zona Registral N° XI, sede Ica; **3)** Bien inmueble rústico, denominado fundo “Las Mercedes”, ubicado en el distrito de Río Grande, provincia de Palpa, departamento de Ica, inscrito en la Partida Electrónica N° 11015815 del Registro de Propiedad Inmueble de Palpa, Zona Registral N° XI, sede Ica; y, **4)** Bien inmueble rústico, denominado fundo “Puerto Pellejo”, ubicado en el distrito y provincia de Palpa, departamento de Ica, inscrito en la Partida Electrónica N° 11015816 del Registro de Propiedad Inmueble de Palpa, Zona Registral N° XI, Sede Ica; y, **B.-** Sin costas ni costos, por haber tenido motivos atendibles para litigar.

B.- Declarando **FUNDADA EN PARTE** la demanda de **división y partición**; y, en consecuencia, ordenó la división y partición de: **1)** Bien inmueble urbano, sito en la calle Lima esquina con la calle Independencia N° 101, antes 320 y 322, del distrito del Cercado, provincia de Palpa, departamento de Ica, que figura inscrito en la Partida N° 02020757, del Registro de Propiedad Inmueble de Palpa, Zona Registral N° XI, sede Ica; **2)** Bien inmueble urbano, constituido por cinco casas vivienda, con frente a la Calle Garcilazo de la Vega N° 263, 165, 267, 269 y 271, del distrito del Cercado, provincia de Palpa, departamento de Ica, que figura inscrito en la Partida N° 11015788, del Registro de Propiedad Inmueble de Palpa, Zona Registral N° XI, Sede Ica; **3)** Bien inmueble rústico, denominado fundo “Las



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA

Mercedes”, ubicado en el distrito de Río Grande, provincia de Palpa, departamento de Ica, inscrito en la Partida Electrónica N° 11015815 del Registro de Propiedad Inmueble de Palpa, Zona Registral N° XI, sede Ica; y, **4)** Bien inmueble rústico, denominado fundo “Puerto Pellejo”, ubicado en el distrito y provincia de Palpa, departamento de Ica, inscrito en la Partida Electrónica N° 11015816 del Registro de Propiedad Inmueble de Palpa, Zona Registral N° XI, sede Ica, entre las personas del demandante José Orlando Degregori Sarmiento y el demandado Jorge Alberto Carrillo Pasache; y, **B.-** Sin costas ni costos, por haber tenido motivos atendibles para litigar.

1.2.4. Sentencia de vista

La Sala Mixta y Penal de Apelaciones de Nasca perteneciente a la Corte Superior de Justicia de Ica, mediante la **sentencia de vista** contenida en la resolución número ciento dieciséis, de fecha doce de marzo de dos mil veinte, obrante a fojas mil ciento cuarenta y ocho del expediente principal, **confirmó** la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número ciento nueve, de fecha ocho de enero de dos mil diecinueve, inserta a fojas mil sesenta y tres del expediente principal, que declaró **fundada** la demanda de mejor derecho de propiedad y **fundada en parte** la demanda de división y partición.

1.2.5. Fundamentos del recurso de casación

Mediante resolución de fecha quince de agosto de dos mil veintidós, obrante a fojas doscientos doce del cuaderno de casación, se ha declarado improcedente el recurso de casación de Jorge Alberto Carrillo Pasache y se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante **José Antonio Carrillo Pasache** por las siguientes causales:



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA**

a) Infracción normativa al artículo 816° del Código Civil.

Manifiesta que, se le ha despojado de su derecho de propiedad de los bienes de su señora madre en calidad de hijo sucesor y heredero reconocido por sucesión intestada en el Expediente N° 198-2002 con el 25%, que ha sido reconocido por la parte demandante en la demanda de división y partición y de mejor derecho de propiedad, conforme lo establece la norma invocada. Puntualiza que los hechos y la norma no han sido aplicados tanto en primera como en segunda instancia, por cuanto ya se le había considerado como propietario del veinticinco por ciento mediante la sucesión intestada por proceso judicial debidamente inscrita en los registros públicos.

b) Infracción normativa al artículo 854° del Código Civil.

Alega que, se encuentra acreditado que la partición de la herencia debió ser solicitada por alguno de los herederos y el recurrente se encontraba en calidad de heredero con derecho de propiedad del 25% de los inmuebles materia de litis y de división y partición, más allá del petitorio que pretendía la parte demandante que se haga dicha partición en forma proporcional y no como ahora se ha favorecido al demandante José Orlando Degregori Sarmiento y su hermano Jorge Alberto Carrillo Pasache a quienes se les ha otorgado a cada uno el 50% de los derechos y acciones de los bienes de la sucesión de su señora madre Rosa Inés Pasache Ramos.

c) Infracción normativa a los artículos 2022°, 2016° y 1135° del Código Civil.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA**

Refiere el recurrente que, como se puede apreciar, los derechos reales sobre la propiedad fueron inscritos en los Registros Públicos en el año dos mil dos como heredero del 25% de las acciones y derechos inscritos con posterioridad en el año dos mil seis y, sin embargo, se le desconoce y se le despoja de manera ilegal, lo que, a todas luces, es injusto, arbitrario y abusivo.

II. CONSIDERANDO

Primero. - Delimitación del pronunciamiento casatorio

Atendiendo a las causales declaradas procedentes, el análisis de las mismas se hará de forma conjunta al ser todas de naturaleza material y por estar estrechamente relacionadas.

➤ **Respecto a la infracción normativa de los artículos 816°, 854°, 1135°, 2016° y 2022° del Código Civil.**

Segundo. - Sobre el orden sucesorio en una herencia y los titulares de la acción de partición.

2.1. En relación a las causales de los **literales a), b) y c)**, es imprescindible tener presente lo que el Código Civil vigente en su artículo 816° invocado por la parte recurrente, prescribe:

“Artículo 816° - Órdenes sucesorios

Son herederos del primer orden, los hijos y demás descendientes; del segundo orden, los padres y demás ascendientes; del tercer orden, el cónyuge o, en su caso, el



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA**

integrante sobreviviente de la unión de hecho; del cuarto, quinto y sexto órdenes, respectivamente, los parientes colaterales del segundo, tercer y cuarto grado de consanguinidad.

El cónyuge o, en su caso, el integrante sobreviviente de la unión de hecho también es heredero en concurrencia con los herederos de los dos primeros órdenes indicados en este artículo”.

2.2. Asimismo, el artículo 854° del referido Código Sustantivo, señala expresamente que:

“Artículo 854° - Titulares de la acción de partición

Si no existe régimen de indivisión, la partición judicial de la herencia puede ser solicitada:

- 1. Por cualquier heredero.*
- 2. Por cualquier acreedor de la sucesión o de cualquiera de los herederos”.*

Tercero. - Sobre la concurrencia de acreedores en bien inmueble, el principio de prioridad y la oposición de derecho reales

3.1. De otro lado, el Código Civil en su artículo 1135° señala lo siguiente:



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA**

“Artículo 1135° - *Concurrencia de acreedores de bien inmueble*

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”.

3.2. El mismo Código Sustantivo en sus artículos 2016° y 2022° señala lo siguiente:

“Artículo 2016° - *Principio de prioridad*

La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

Artículo 2022° - *Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos*

Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”.



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA

Cuarto. - Sobre los bienes inmuebles en controversia

4.1. Tras haber revisado lo alegado por las partes y los medios probatorios obrantes en autos, se ha podido determinar que los bienes en controversia son cuatro. Los dos primeros son: **a)** casa ubicada en la calle Lima e Independencia N° 101, antes 320 y 322, distrito Cercado, provincia de Palpa y departamento de Ica, la cual, se encuentra inscrita en la Partida N° 02020757 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica, **b)** bien inmueble constituido por cinco casas vivienda, con frente a la Calle Garcilazo de la Vega N° 263, 165, 267, 269 y 271, distrito Cercado, provincia de Palpa y departamento de Ica, inscrito en la Partida N° 1101 5788 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica.

4.2. Los otros dos bienes inmuebles *sub litis* son: **c)** predio rústico denominado fundo “Las Mercedes”, ubicado en el distrito de Río Grande, provincia de Palpa y departamento de Ica, inscrito en la Partida N° 11015815 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica; y, **d)** predio rústico denominado fundo “Puerto Pellejo”, ubicado en el distrito y provincia de Palpa y departamento de Ica, el cual, se encuentra inscrito en la Partida N° 11015816 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica.

Quinto. - Sobre la sucesión intestada de la finada Rosa Inés Elvira Pasache Ramos – Expediente N° 00198-2022-0-1410-JP-CI-01 y la transmisión en el porcentaje correspondiente a cada uno de los herederos respecto de los bienes que conformaban la masa hereditaria.

5.1. Mediante la solicitud, de fecha veintiocho de octubre de dos mil dos, obrante a fojas once del Expediente N° 00198-2002-0-1410-JP-CI-01 que



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA

corre como acompañado, el señor José Antonio Carrillo Pasache solicitó la declaración de sucesión intestada de quien en vida fue Rosa Inés Elvira Pasache Ramos, fallecida el cuatro de setiembre de dos mil dos, debiéndose declarar como herederos a Julia Lourdes Galindo Pasache, Otto Alex Galindo Pasache, Jorge Alberto Carrillo Pasache y al propio José Antonio Carrillo Pasache.

5.2. A través de la resolución número uno, de fecha veintinueve de octubre de dos mil dos, obrante a fojas catorce del referido expediente acompañado, el Juzgado de Paz Letrado de Palpa, admitió a trámite la solicitud de sucesión intestada presentada por el señor José Antonio Carrillo Pasache y, entre otras cosas, se ordenó anotar la solicitud en los Registros Públicos de Ica, lo cual, se cumplió, tal como se observa en la anotación preventiva de sucesión inscrita el cuatro de diciembre de dos mil dos en el Asiento A-1 de la Partida N° 11005278 del Registro de Sucesiones Intestadas, obrante a fojas sesenta y ocho del expediente acompañado.

5.3. Mediante resolución número seis, de fecha veintiocho de marzo de dos mil tres, obrante a fojas setenta y tres del acompañado, el Juzgado de Paz Letrado de Palpa emitió sentencia declarando fundada la solicitud de sucesión intestada; en consecuencia se declaró el fallecimiento de quien en vida se llamó Rosa Inés Elvira Pasache Ramos, ocurrido el cuatro de setiembre de dos mil dos en la provincia de Palpa, y como sus herederos legales a sus hijos llamados Julia Lourdes Galindo Pasache, Otto Alex Galindo Pasache, Jorge Alberto Carrillo Pasache y José Antonio Carrillo Pasache. Sin cotas ni costos.

5.4. Con resolución número siete, de fecha diecisiete de abril de dos mil tres, obrante a fojas ochenta del acompañado, el Juzgado de Paz Letrado de



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA

Palpa declaró consentida la sentencia dictada en autos y, consecuentemente, se curse los partes a la oficina de Registros Públicos de Ica, a fin de que se proceda a la inscripción definitiva de la sentencia en el libro respectivo.

5.5. En consecuencia, queda claro que la señora **Rosa Inés Elvira Pasache Ramos** (mamá de los codemandados) falleció intestada el cuatro de setiembre de dos mil dos en la provincia de Palpa, dejando como **herederos** universales a sus **cuatro hijos** llamados:

- 1.-) Julia Lourdes Galindo Pasache,
- 2.-) Otto Alex Galindo Pasache,
- 3.-) Jorge Alberto Carrillo Pasache y,
- 4.-) José Antonio Carrillo Pasache;

Por lo tanto, cada uno de los aludidos herederos han adquirido por transmisión hereditaria en la proporción del 25% de acciones y derechos sobre los bienes objeto del presente proceso que fueron de propiedad de su señora madre, quedando en calidad de **copropietarios**, con derecho inscrito ante los Registros Públicos, como se puede observar de las inscripciones efectuadas en el Asiento C00003 de la Partida N° 02 020757, en el Asiento C00003 de la Partida N° 11015788, en el Asiento C00 003 de la Partida N° 11015816 y en el Asiento C00005 de la Partida N° 11 015815 todas de los Registros Públicos de Ica, obrantes a fojas treinta y tres, cuarenta y seis, cincuenta y seis y sesenta y nueve del expediente principal.

Sexto. - **Sobre el demandante José Orlando Degregori Sarmiento**



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA**

- 6.1. De la Adquisición del 50% de los derechos y acciones de los inmuebles denominados “Las Mercedes” y “Puerto Pellejo”, correspondiente al 25% de las acciones y derechos de cada uno de los hermanos Julia Lourdes y Otto Alex Galindo Pasache.**

Con Escritura Pública N° 357 de Compraventa, de fecha diez de abril de dos mil seis, obrante a fojas diecinueve del expediente principal, el señor José Orlando Degregori Sarmiento adquiere la totalidad de las acciones y derechos de Julia Lourdes Galindo Pasache y la totalidad de las acciones y derechos de Otto Alex Galindo Pasache que equivalen al 25% de los derechos y acciones que tenían cada uno de los herederos sobre los bienes inmuebles denominados “Las Mercedes”, inscrito en la Partida N° 11015815 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica y “Puerto Pellejo”, inscrito en la Partida N° 11015816 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica; por ende, detenta la propiedad con inscripción registral del 50% de los derechos y acciones de dichos inmuebles.

- 6.2. De la Adquisición del 50% de los derechos y acciones de los inmuebles ubicados en la “calle Lima e Independencia N° 101, antes 320 y 322” y “cinco casas vivienda, con frente a la Calle Garcilazo de la Vega N° 263, 165, 267, 269 y 271”, correspondiente al 25% de las acciones y derechos de cada uno de los hermanos Julia Lourdes y Otto Alex Galindo Pasache.**

Ahora bien, mediante la Escritura Pública N° 2035 de Compraventa, de fecha veintisiete de junio de dos mil seis, obrante a fojas tres del expediente principal y la Escritura Pública N° 2036 de Compraventa, también de fecha veintisiete de junio de dos mil seis, obrante a fojas ocho del expediente principal, los señores Julia Lourdes Galindo Pasache (con su



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA

esposos) y Otto Alex Galindo Pasache (herederos de Rosa Inés Elvira Pasache Ramos) vendieron a los esposos José Carlos Ordoñez Castro y Juana Mercedes Romero Velarde la totalidad de sus acciones y derechos que tenían cada uno sobre la casa ubicada en la calle Lima e Independencia N° 101, antes 320 y 322, inscrita en la Partida N° 02020757 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica, así como sobre el bien inmueble constituido por cinco casas vivienda, con frente a la Calle Garcilazo de la Vega N° 263, 165, 267, 269 y 271, inscrito en la Partida N° 11015788 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica, es decir, el 25% de los derechos y acciones de cada uno sobre los citados bienes inmuebles, con lo cual, los esposos José Carlos Ordoñez Castro y Juana Mercedes Romero Velarde adquirieron el 50% de acciones y derechos sobre cada uno de los dos inmuebles antes descritos.

Según la Escritura Pública N° 1079 de Compraventa, de fecha quince de setiembre de dos mil nueve, obrante a fojas catorce del expediente principal, el accionante **José Orlando Degregori Sarmiento** adquirió a los esposos José Carlos Ordoñez Castro y Juana Mercedes Romero Velarde el 50% de acciones y derechos que poseían sobre la casa ubicada en la calle Lima e Independencia N° 101, antes 320 y 322, inscrita en la Partida N° 02020757 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica y sobre el bien inmueble constituido por cinco casas vivienda, con frente a la Calle Garcilazo de la Vega N° 263, 165, 267, 269 y 271, inscrito en la Partida N° 11015788 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica.

6.3. Del total de acciones y derechos adquiridos por el demandante, José Orlando Degregori Sarmiento sobre los bienes objeto de demanda.



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA

En resumen, el demandante José Orlando Degregori Sarmiento es propietario del:

- a) **50% de acciones y derechos sobre el predio rústico denominado fundo “Las Mercedes”,** ubicado en el distrito de Río Grande, provincia de Palpa y departamento de Ica, incluso, su derecho se encuentra inscrito en el Asiento C00007 de la Partida N° 11015815 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica, obrante a fojas setenta y cinco del expediente principal;
- b) **50% de acciones y derechos sobre el predio rústico denominado fundo “Puerto Pellejo”,** ubicado en el distrito y provincia de Palpa y departamento de Ica, incluso, su derecho se encuentra inscrito en el Asiento C00005 de la Partida N° 11015816 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica, obrante a fojas sesenta y uno del expediente principal;
- c) **50% de acciones y derechos sobre la casa ubicada en la calle Lima e Independencia N° 101, antes 320 y 322 ,** distrito Cercado, provincia de Palpa y departamento de Ica, incluso, su derecho se encuentra inscrito en el Asiento C00006 de la Partida N° 02020757 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica, obrante a fojas treinta y siete del expediente principal; y,
- d) **50% de acciones y derechos sobre el bien inmueble constituido por cinco casas vivienda, con frente a la Calle Garcilazo de la Vega N° 263, 165, 267, 269 y 271 ,** distrito Cercado, provincia de Palpa y departamento de Ica, incluso, su derecho se encuentra inscrito en el Asiento C00006 de la Partida N° 1101 5788 del Registro



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA

de Propiedad Inmueble de Ica, obrante a fojas cincuenta del expediente principal.

Séptimo. - Sobre el demandado Jorge Alberto Carrillo Pasache

En principio, debe atenderse a que, si bien la causante, Rosa Inés Elvira Pasache Ramos, vendió a su hijo, Jorge Alberto Carrillo Pasache, los inmuebles materia de litis, también lo es que ninguno de dichos contratos, elevados a Escritura Pública, fue inscrito en los Registros Públicos, esto, conforme se observa en el siguiente detalle:

7.1. Mediante la Escritura Pública de Compraventa, de fecha diez de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, obrante a fojas ciento treinta y ocho del expediente principal, la señora Rosa Inés Elvira Pasache Ramos, en vida, vendió a su hijo Jorge Alberto Carrillo Pasache el predio rústico denominado fundo “Las Mercedes”; sin embargo, dicha venta no se inscribió en Registros Públicos.

7.2. Con la Escritura Pública N° 29 de Compraventa, de fecha veintisiete de julio de dos mil uno, obrante a fojas ciento treinta y seis del expediente principal, la señora Rosa Inés Elvira Pasache Ramos, en vida, también vendió a su hijo Jorge Alberto Carrillo Pasache el predio rústico denominado fundo “Puerto Pellejo”; sin embargo, dicha venta tampoco se inscribió en Registros Públicos.

7.3. A través de la Escritura Pública N° 30 de Compraventa, de fecha veintisiete de julio de dos mil uno, obrante a fojas ciento treinta y dos del expediente principal, la señora Rosa Inés Elvira Pasache Ramos, en vida, también vendió a su hijo Jorge Alberto Carrillo Pasache la casa ubicada en la



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA

calle Lima e Independencia N° 320 y 322, distrito Cercado, provincia de Palpa y departamento de Ica; sin embargo, dicha venta no se inscribió en Registros Públicos.

7.4. A través de la Escritura Pública N° 31 de Compraventa, de fecha veintisiete de julio de dos mil uno, obrante a fojas ciento treinta y cuatro del expediente principal, la señora Rosa Inés Elvira Pasache Ramos, en vida, también vendió a su hijo Jorge Alberto Carrillo Pasache el bien inmueble constituido por cinco casas vivienda, con frente a la Calle Garcilazo de la Vega, distrito Cercado, provincia de Palpa y departamento de Ica; sin embargo, dicha venta tampoco se inscribió en Registros Públicos.

Octavo. - Sobre los denunciados civiles Elvin Hernán Carrillo Aragón, Christian Iván Carrillo Aragón y Julia Ripas Tello

El demandado Jorge Alberto Carrillo Pasache considerándose propietario absoluto de los bienes en controversia, entre ellos, el referente al bien inmueble constituido por cinco casas vivienda, con frente a la Calle Garcilazo de la Vega N° 263, 165, 267, 269 y 271, distrito Cercado, provincia de Palpa y departamento de Ica, decidió disponer de tres de ellos, aunque en ningún caso se inscribió en Registros Públicos las transferencias efectuadas, tal como se aprecia del siguiente detalle:

8.1. Con Escritura Pública N° 188 de Compraventa, de fecha once de abril de dos mil seis, obrante a fojas doscientos sesenta y dos del expediente principal, el señor Jorge Alberto Carrillo Pasache vendió al señor Elvin Hernán Carrillo Aragón el inmueble ubicado en la calle Garcilazo de la Vega N° 263, distrito Cercado, provincia de Palpa y departamento de Ica.



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA

8.2. Con Escritura Pública N° 296 de Compraventa, de fecha catorce de febrero de dos mil ocho, obrante a fojas doscientos cincuenta del expediente principal, el señor Jorge Alberto Carrillo Pasache vendió al señor Christian Iván Carrillo Aragón el inmueble ubicado en la calle Garcilazo de la Vega N° 271, distrito Cercado, provincia de Palpa y departamento de Ica.

8.3. Con Escritura Pública N° 241 de Compraventa, de fecha veintiuno de octubre de dos mil nueve, obrante a fojas cuatrocientos cincuenta y cinco del expediente principal, el señor Jorge Alberto Carrillo Pasache vendió a la señora Julia Ripas Tello el inmueble ubicado en la calle Garcilazo de la Vega N° 269, distrito Cercado, provincia de Palpa y departamento de Ica.

Noveno. - Sobre la denunciada civil Salustria Palacios viuda de Huamaní

9.1. De lo argumentado, se advierte que, aparentemente a través de una minuta de compraventa, de fecha dieciocho de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, la señora Rosa Inés Elvira Pasache Ramos habría vendido a Salustria Palacios viuda de Huamaní un predio solar de 5,160.00 m² que se encuentra dentro de uno de mayor extensión denominado fundo “Las Mercedes”, ubicado en el distrito de Río Grande, provincia de Palpa y departamento de Ica.

9.2. Se indica además que, ante el incumplimiento de la vendedora, la señora Salustria Palacios viuda de Huamaní decidió demandar a Rosa Inés Elvira Pasache Ramos, José Antonio Carrillo Pasache y otros el otorgamiento de escritura pública del contrato señalado en el párrafo precedente.



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA

Al respecto, se tiene que dicha demanda generó el Expediente N° 00160-2005-0-01409-JM-CI-01, en el cual, según el Sistema Integrado Judicial – SIJ (el mismo que es de acceso público), el Juzgado Mixto y Penal Unipersonal de Palpa, emitió la sentencia contenida en la resolución número noventa y nueve, de fecha once de diciembre de dos mil veintiuno, declarando **infundada** la demanda, siendo que tal pronunciamiento no ha sido objeto de impugnación.

Décimo. - Sobre las causales materiales y el caso concreto

➤ **Sobre la división y partición de los bienes en controversia**

10.1. En mérito a todo lo antes expuesto, queda claro que **Rosa Inés Elvira Pasache Ramos** fue propietaria de los bienes inmuebles citados en el cuarto considerando de la presente sentencia y al fallecer intestada el cuatro de setiembre de dos mil dos, tal como se señaló en la sentencia emitida en el Expediente N° 00198-2002-0-1410-JP-CI-01 (proceso de sucesión intestada), dejó como herederos universales a sus cuatro hijos llamados: **(i)** Julia Lourdes Galindo Pasache, **(ii)** Otto Alex Galindo Pasache, **(iii)** Jorge Alberto Carrillo Pasache y **(iv)** José Antonio Carrillo Pasache, pasando a ser propietarios del 25% de acciones y derechos de cada uno de los bienes antes aludidos, conforme se observa de las inscripciones hechas en el Asiento C00003 de la Partida N° 02020757, en el Asiento C00003 de la Partida N° 11015788, en el Asiento C00003 de la Partida N° 11015816 y en el Asiento C00005 de la Partida N° 11015815 todas de los Registros Públicos de Ica.

10.2. Ahora bien, tal como se ha indicado en el sexto considerando, específicamente en el apartado 6.3 *supra*, el ahora accionante José Orlando



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA

Degregori Sarmiento, tras una serie de contratos logró adquirir e inscribir su propiedad sobre el 50 % de acciones y derechos sobre el predio rústico denominado fundo “Las Mercedes”, inscrito en la Partida N° 11015815 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica, sobre el predio rústico denominado fundo “Puerto Pellejo”, inscrito en la Partida N° 1 1015816 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica, sobre la casa ubicada en la calle Lima e Independencia N° 101, antes 320 y 322, inscrita en la Partida N° 02020757 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica y sobre el bien inmueble constituido por cinco casas vivienda, con frente a la Calle Garcilazo de la Vega N° 263, 165, 267, 269 y 271, inscrito en el Asiento C00006 de la Partida N° 11015788 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica.

10.3. Siendo así, en relación a los cuatro bienes inmuebles *sub litis*, podemos afirmar que el señor **José Orlando Degregori Sarmiento** detenta la propiedad del 50 % de acciones y derechos sobre cada uno de ellos debidamente inscritos en Registros Públicos, siendo copropietario con **José Antonio Carrillo Pasache** quien tiene el 25 % de acciones y derechos sobre los mismos predios, adquiridos por transmisión hereditaria y debidamente inscritos en Registros Públicos, conforme se desarrolló en el numeral 5.5 del quinto considerando de la presente resolución y, con **Jorge Alberto Carrillo Pasache** quien solo detenta el 25 % de acciones y derechos sobre los bienes inmuebles en controversia, debiendo proceder de esa manera a la división y partición objeto de pretensión, en ejecución de sentencia; consecuentemente, en este extremo, se observa un error tanto por la Sala Superior como por el Juzgado de primera instancia, ya que ambos se han referido al derecho de José Orlando Degregori Sarmiento y al derecho de Jorge Alberto Carrillo Pasache desconociendo en todo momento el derecho de propiedad inscrito que tiene José Antonio Carrillo Pasache, por lo tanto, en las sentencias de las instancias de mérito existe una infracción a los



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA

artículos 816° y 854° del Código Civil, ya que el a ludido señor José Antonio Carrillo Pasache es hijo de quien en vida fue Rosa Inés Elvira Pasache Ramos, estando legitimado a solicitar la partición de los bienes objeto de discusión sin que se omita su derecho por ser también heredero de primer orden; en consecuencia, las dos causales analizadas merecen ser **estimadas**.

➤ **Sobre el mejor derecho de propiedad de los bienes en controversia**

10.4. Por otro lado, el demandado Jorge Alberto Carrillo Pasache sustenta sus derechos en la Escritura Pública de Compraventa, de fecha diez de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, en la Escritura Pública N° 29 de Compraventa, de fecha veintisiete de julio de dos mil uno, en la Escritura Pública N° 30 de Compraventa, de fecha veintisiete de julio de dos mil uno y en la Escritura Pública N° 31 de Compraventa, de fecha veintisiete de julio de dos mil uno, citadas en los párrafos 7.1, 7.2, 7.3 y 7.4 *supra*, a través de las cuales, su madre, la señora Rosa Inés Elvira Pasache Ramos, en vida, le habría vendido el predio rústico denominado fundo “Las Mercedes”, el predio rústico denominado fundo “Puerto Pellejo”, la casa ubicada en la calle Lima e Independencia N° 320 y 322, distrito Cercado, provincia de Palpa y departamento de Ica, y el bien inmueble constituido por cinco casas vivienda, con frente a la Calle Garcilazo de la Vega, distrito Cercado, provincia de Palpa y departamento de Ica; sin embargo, como ya se ha mencionado, dichas ventas nunca se inscribieron en Registros Públicos.

10.5. Por lo tanto, en mérito a lo previsto en los artículos 1135°, 2016° y 2022° del Código Civil, es factible concluir que, el señor José Orlando Degregori Sarmiento al haber inscrito en Registros Públicos su titularidad



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA

del 50 % de acciones y derechos sobre cada uno de los inmuebles *sub litis*, puede oponerlos frente a cualquier derecho que aleguen otros supuestos propietarios, aunque esto **no implica desconocer** el 25 % de acciones y derechos del que es titular el señor José Antonio Carrillo Pasache sobre los predios en controversia y el 25 % de acciones y derechos del que es propietario el señor Jorge Alberto Carrillo Pasache también sobre los inmuebles en litigio.

10.6. Es importante relieves, atendiendo a lo expuesto en el punto anterior, que cualquier prerrogativa que les pudiera corresponder sobre los bienes en disputa a los denunciados civiles Elvin Hernán Carrillo Aragón, Christian Iván Carrillo Aragón, Julia Ripas Tello y Salustria Palacios viuda de Huamaní, independientemente de que los contratos indicados en el considerando octavo tampoco han sido inscritos en Registros Públicos y que, en el caso de la última de los mencionados, conforme a lo expuesto en el párrafo 9.2 *supra*, su pretensión de otorgamiento de escritura pública ha sido declarada infundada, resulta pertinente dejar a salvo sus derechos para que lo hagan valer en la forma que consideren pertinente teniendo en cuenta lo expuesto en la presente sentencia; por ende, las otras tres causales examinadas también corresponde ser **estimadas**.

Décimo primero. - Actuación en sede de instancia

El colegiado superior en la sentencia de vista y el juzgador en la sentencia de apelada, han incurrido en infracción normativa de los artículos 816°, 854°, 1135°, 2016° y 2022° del Código Civil, por lo que, corresponde declarar fundado el recurso de casación, casar la sentencia de vista; y, actuando en sede de instancia, revocar en parte la sentencia apelada solo en el extremo que ordena la división y partición de los bienes en litigio “entre las



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA

personas del demandante José Orlando Degregori Sarmiento y el demandado Jorge Alberto Carrillo Pasache”; y, reformándola se ordene que la división y partición de los bienes en litigio sea a razón del 50 % de acciones y derechos a favor de José Orlando Degregori Sarmiento, del 25 % de acciones y derechos a favor de José Antonio Carrillo Pasache y del 25 % de acciones y derechos a favor de Jorge Alberto Carrillo Pasache, sin perjuicio de tenerse presente lo expuesto en las consideraciones precedentes; y, se confirme la sentencia apelada en lo demás que contiene.

III. DECISIÓN

Por las razones expuestas: declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **José Antonio Carrillo Pasache**, con fecha veintiuno de julio de dos mil veinte, obrante a fojas mil ciento sesenta y siete del expediente principal; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número ciento dieciséis, de fecha doce de marzo de dos mil veinte, obrante a fojas mil ciento cuarenta y ocho del expediente principal; y, actuando en sede de instancia, **REVOCARON en parte** la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número ciento nueve, de fecha ocho de enero de dos mil diecinueve, inserta a fojas mil sesenta y tres del expediente principal, solo en el extremo que ordena la división y partición de los bienes en litigio “entre las personas del demandante José Orlando Degregori Sarmiento y el demandado Jorge Alberto Carrillo Pasache”; y, **REFORMÁNDOLA** ordenaron que la división y partición de los bienes en litigio sea a razón del 50 % de acciones y derechos a favor de José Orlando Degregori Sarmiento, del 25 % de acciones y derechos a favor de José Antonio Carrillo Pasache y del 25 % de acciones y derechos a favor de Jorge Alberto Carrillo Pasache, **debiéndose tener presente lo expuesto en la parte considerativa de esta**



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 21923-2021
ICA**

sentencia. CONFIRMARON la sentencia apelada en lo demás que contiene; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por José Orlando Degregori Sarmiento contra Jorge Alberto Carrillo Pasache y otros, sobre división y partición de bienes y otro; y los devolvieron. **Interviene como ponente el señor juez supremo Corante Morales.** -----

S.S.

AMPUDIA HERRERA

CARTOLÍN PASTOR

LINARES SAN ROMÁN

LLAP UNCHON

CORANTE MORALES

Bjasm/Rnp