



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 2571-2018  
HUÁNUCO  
Mejor derecho de propiedad y reivindicación**

Conforme al principio de prioridad, la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro y conforme se ha detallado en el presente caso, la cadena de propiedad de la accionante se inscribió primero.

Lima, ocho de julio de dos mil veintiuno

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa número dos mil quinientos setenta y uno de dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, el voto de los señores jueces supremos Salazar Lizárraga, Rueda Fernández, Calderón Puertas y Bustamante Zegarra, es como sigue:

**Primero.** Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por la demandada, **Luz Ramírez Morales**<sup>1</sup>, contra la sentencia de vista, de fecha 2 de abril de 2018<sup>2</sup>, que revocó la sentencia de primera instancia, de fecha 16 de julio de 2015<sup>3</sup> que declaró infundada la demanda; y, reformándola, la declaró fundada, en consecuencia declaró el mejor derecho de propiedad a favor de la accionante, respecto de la habitación de 47.54 m<sup>2</sup> que forma parte de un área mayor perteneciente al sub lote 1, ubicado en la esquina formada por el jirón Leoncio Prado N.º 1496-1498 y jirón Progreso, de la ciudad de Huánuco, con un área de 194.03 m<sup>2</sup>; y, ordenó que los

---

<sup>1</sup> Página 1651.

<sup>2</sup> Página 1585.

<sup>3</sup> Página 1352.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 2571-2018  
HUÁNUCO  
Mejor derecho de propiedad y reivindicación**

demandados cumplan con desocupar y restituir dicha área a la demandante.

**Segundo.** Mediante resolución de fecha 6 de noviembre de 2018, la Sala Civil Transitoria de esta Corte Suprema, declaró procedente el recurso por infracción normativa del artículo 70 de la Constitución Política del Estado y artículos 923 y 2016 del Código Civil.

**Tercero.** Se suscribe los vistos que contiene la ejecutoria suprema emitida por la ponente, pero se discuerda del voto emitido en la presente por las razones que se expondrán.

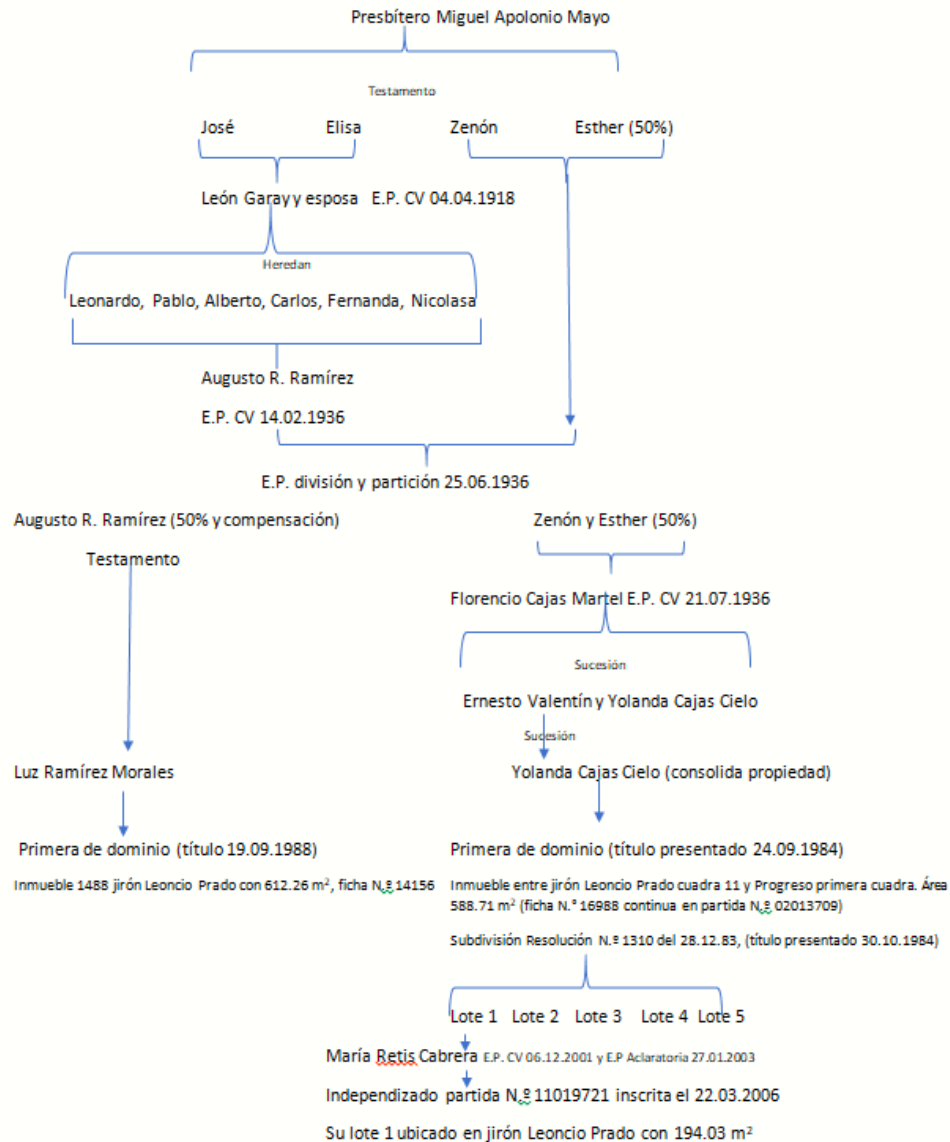
**Cuarto.** La demandante, María Retis Cabrera, demandó el mejor derecho de propiedad por la causal de tracto sucesivo respecto de una habitación de 47.54 m<sup>2</sup>, signada con el N.º 1488, del jirón Leoncio Prado que forma parte del sub lote N.º 1 ubicado en la esquina formada por los jirones Progreso y Leoncio Prado N.º 1496, con un área de 193.03 m<sup>2</sup>; asimismo, como pretensión accesoría solicitó la reivindicación de dicha habitación.

**Quinto.** A fin de poder analizar mejor el caso, se debe tomar en cuenta el siguiente gráfico:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 2571-2018**  
**HUÁNUCO**  
**Mejor derecho de propiedad y reivindicación**

CASA HUERTA DE 1000.91 M<sup>2</sup>, UBICADA ENTRE LAS CALLES LEONCIO PRADO Y PROGRESO



**Sexto.** De conformidad con el cuadro se tiene que: **i)** el titular inicial del predio fue el Presbítero Miguel Apolonio Mayo, quién heredó el bien a sus 4 sobrinos: José, Elisa, Zenón y Esther; **ii)** Después de múltiples transferencias respecto del porcentaje que le correspondía a José y Elisa, el bien quedó en manos de Augusto R. Ramírez, Zenón y Esther; **iii)** Augusto R. Ramírez, Zenón y Esther celebraron una escritura



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 2571-2018  
HUÁNUCO  
Mejor derecho de propiedad y reivindicación**

pública de división y partición el 25 de junio de 1936; **iv)** La parte que le correspondía a Augusto R. Ramírez fue transferida por testamento a la hoy demandada, Luz Ramírez Morales; **v)** La parte que le correspondía a Zenón y Esther, luego de diversas transferencias quedó en propiedad de Yolanda Cajas Cielo; **vi)** Luz Ramírez Morales presentó el título para la primera inscripción de dominio en el registro público el 19 de setiembre de 1998 y Yolanda Cajas Cielo hizo lo propio el 24 de setiembre de 1984; y, **vii)** El bien que le correspondía a Yolanda Cajas Cielo fue materia de subdivisión, teniendo como resultado 5 sub lotes, de los cuales María Retis Cabrera adquirió el sub lote 1, por escritura pública del 6 de diciembre de 2001 y aclaratoria del 7 de enero de 2003, inscribiendo la independización en el año 2006.

**Sétimo.** La recurrente cuestiona la sentencia de vista por cuanto considera: **i)** que no estamos ante una doble inmatriculación ni un mejor derecho de propiedad, pues ambos títulos proceden de la escritura pública de división y partición de fecha 25 de junio de 1936, en la que se dividió el bien en 612.60 m<sup>2</sup> para cada parte interviniente; **ii)** que su título es el más antiguo pues data del 19 de agosto de 1988 y el de la demandante es del 22 de marzo de 2006; **iii)** que el título de la accionante es inconsistente pues no coincidiría el área original de 612.60 m<sup>2</sup>, en tanto se señala que el área de 588 m<sup>2</sup> habría sido subdividida en 5 sub lotes y uno de ellos es que le corresponde a la demandante; y, **iv)** agrega que el inmueble materia de litigio es sobre la numeración N.º 1488 la cual corresponde con la numeración del predio inscrito a favor de su causante en la partida N.º 2011920.

**Octavo.** Respecto a que no estamos ante un proceso de mejor derecho de propiedad, se debe advertir que contrario a lo que señala la recurrente, al existir dos inmatriculaciones en cuya área se incluye la habitación de 47.54 m<sup>2</sup> materia de litigio a la que tanto la accionante como la recurrente consideran que les pertenece, se hace necesario



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 2571-2018  
HUÁNUCO  
Mejor derecho de propiedad y reivindicación**

establecer quién ostentaría mejor derecho de propiedad sobre la misma.

**Noveno.** En efecto, tal como señala la recurrente los títulos de ambas partes derivan de la división y partición celebrada por escritura pública del 25 de junio de 1936; empero, dicho instrumento público no establece expresamente que el 50% de la propiedad equivalía a 612.60 m<sup>2</sup>, tomando en cuenta que el predio total tenía 1000.91 m<sup>2</sup>; asimismo, en el testamento otorgado por el causante de la recurrente tampoco se establece el área y las colindancias del predio que le heredaba.

**Décimo.** En cuanto al área que le correspondía a la vendedora de la accionante y a ella misma, se tiene: **i)** Resolución N.º 1310-DIDUR-CMPH-83, de fecha 28 de diciembre de 1983, en la que se señala que el área materia de división era de 588.75 m<sup>2</sup>, ubicado en el jirón Leoncio Prado N.º 1496, distrito de Huánuco, a página 47; **ii)** Dicha resolución establece que el lote matriz se subdividía en 5 sub lotes, siendo uno de ellos, el sub lote N.º 1, con un área de 194.03 m<sup>2</sup>; y, **iii)** La memoria descriptiva a página 48, refiere que el sub lote N.º 1, cuenta con las siguientes colindancias: por el frente u oeste con 13.00 ml con el jirón Leoncio Prado, por la derecha o sur con 15.10 ml con propiedad de Augusto R. Ramírez, por la izquierda o norte con 15.10 ml con el jirón Progreso y por el fondo o este con 12.70 ml con el sub lote N.º 2.

**Décimo primero.** En el informe pericial (página 590), de fecha 30 de junio de 2010, se concluye que: *“la habitación que aparece con la Numeración N.º 1488, forma parte del sub lote N.º 01, propiedad de María Retis Cabrera, y su numeración correcta es 1496, y el N.º 1488, corresponde a una puerta que queda hacia el lado derecho del jr. Leoncio Prado, el mismo que colinda con la propiedad de la sucesión Salas, que corresponde a doña Luz Ramírez Morales”*. También obra



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 2571-2018  
HUÁNUCO  
Mejor derecho de propiedad y reivindicación**

en autos, el informe pericial complementario, de fecha 2 de enero de 2011 (página 722), en el que se establece que el área real de la accionante es de 166.85 m<sup>2</sup> (en tanto 27.18 m<sup>2</sup> fueron afectados por ampliación de calle Progreso) de los cuales está en posesión de 119.31 m<sup>2</sup>.

**Décimo segundo.** Así las cosas, queda claro que mediante documentos emitidos por la Municipalidad se estableció el área del predio que le correspondía a Yolanda Cajas Cielo (vendedora de la accionante) y a los sub lotes que resultaron de su subdivisión, siendo que estos documentos fueron los que sirvieron para realizar la inscripción en el Registro de Predios. Asimismo, mediante pericia judicial e inspección judicial se estableció que la recurrente se encuentra ocupando el área materia de litigio que forma parte del área vendida a la accionante y que la numeración correcta de la habitación en litigio no es 1488 sino 1496; documentos con los cuales se descarta las alegaciones de la recurrente descritas en el ítem **iii)** y **iv)** del considerando sétimo.

**Décimo tercero.** Respecto a que el título de la recurrente se habría inscrito antes que el de la accionante, no puede considerarse la fecha de adquisición de la demandante, sino la fecha en que los predios fueron inmatriculados, en tanto es en ese acto en que los predios ingresan al registro y se describen los mismos (área, colindancias y demás) y es a partir de ellos que deviene la cadena de transmisión. Siendo que, en el presente caso, conforme ha señalado la Sala Superior, la inmatriculación de la cual deriva el derecho de la accionante es de fecha 24 de setiembre de 1984 y el de la recurrente es de fecha 19 de setiembre de 1988; por consiguiente, la demandante cuenta con inscripción más antigua.

**Décimo cuarto.** El artículo 2016 del Código Civil, regula el principio de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 2571-2018  
HUÁNUCO  
Mejor derecho de propiedad y reivindicación**

prioridad, por el cual la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro, norma que no se ve infringida por la Sala Superior, en tanto conforme se ha detallado la cadena de propiedad de la accionante se inscribió primero. En cuanto a la denuncia de infracción de los artículos 70 de la Constitución Política del Estado y 923 del Código Civil, referidos al derecho de propiedad, al ser este un proceso de mejor derecho de propiedad, se hace inevitable el que se ponderen ambos títulos y que se prefiera a uno sobre el otro, lo cual no implica infracción de las normas en comento.

Por las razones expuestas se declara: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada, **Luz Ramírez Morales**, en consecuencia, **NO CASARON** sentencia de vista, de fecha 2 de abril de 2018; y, **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por María Retis Cabrera, con Gerardo López Ramírez y otros. Por licencia de la señora jueza suprema Aranda Rodríguez integra el señor juez supremo Bustamante Zegarra.

**SS.**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**RUEDA FERNÁNDEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

Ccp/Mmv/Mam.