



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA**

SUMILLA: Para definir el mejor de derecho de propiedad en medio de una patología registral de duplicidad de partidas (titularidad simultánea de un mismo bien en dos partidas registrales) es necesario tener presente que la alusión a normas registrales por si solas se vuelven en insuficientes para solucionar el problema, requiriéndose la consideración de normas que definen el mejor derecho de propiedad como lo es el artículo 2014 del Código Civil. En ese sentido, cabe mencionar que un criterio válido es el de la buena fe seguido además en cierta jurisprudencia (Casación N° 3187-2013 Cajamarca). No existe buena fe por la situación de público conocimiento de la posesión que un comprador diligente no debe desconocer, más si ella es antigua o corresponde a un terreno que cuenta con construcciones.

Lima, ocho de setiembre de dos mil veintidós

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

VISTA; la causa número diez mil novecientos diecinueve - dos mil veinte en Audiencia Pública virtual llevada a cabo en la fecha con los señores Jueces Supremos Calderón Puertas - Presidente, Yaya Zumaeta, Quispe Salsavilca, Yalán Leal y Bustamante Zegarra; luego de verificada la votación de acuerdo a ley se expide la siguiente sentencia:

I. MATERIA DE LOS RECURSOS DE CASACIÓN:

Se trata del recurso de casación de fecha seis de junio de dos mil diecinueve obrante a fojas mil setecientos setenta y tres, interpuesto por el co-sucesor procesal de la parte demandante **Vicente Javier Gonzalez Alfaro**, así como el recurso de casación de fecha diez de junio de dos mil diecinueve obrante a fojas mil novecientos nueve, interpuesto por la co-sucesora procesal de la parte actora **Reynalda Espinoza Carbajal de Gonzalez**; contra la **sentencia de vista** contenida en la resolución número diecisiete de fecha quince de marzo de dos mil diecinueve, obrante a fojas mil quinientos noventa y siete, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que **confirmó** la sentencia apelada expedida en primera instancia contenida en la



**SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA**

resolución número cincuenta y uno de fecha nueve de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil trescientos dieciséis, que declaró **infundada la demanda** interpuesta por el Consorcio Empresarial Contratistas Sociedad Anónima - VIGEMSA, reemplazado por el sucesor procesal Vicente Javier Gonzalez Alfaro, y declara **fundada la reconvención** formulada por el demandado Fausto Piaggio Bertora, también reemplazado por sus sucesores procesales Carla Rita Piaggio Romaní viuda de Beltrán y otros, en consecuencia se declara el mejor derecho de propiedad a favor del reconviniente sobre el Fundo El Tildillo, inscrito en la Partida 90014366 continuación de la Ficha 1933 del Registro de Predios de Cañete y se ordena la cancelación de la Partida 90022296 del Registro de Propiedad Inmueble de Cañete donde corre inscrito el Sub-Lote A-4, así como la cancelación de los antecedentes registrales de la referida partida, consistente en la Ficha 2557 y el Asiento 1, de fojas 481, Tomo 0025 del mismo Registro antes mencionado.

**II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HAN DECLARADO
PROCEDENTES LOS RECURSOS DE CASACIÓN:**

Mediante resolución de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, obrante a fojas trescientos setenta y siete del cuaderno de casación se declararon procedentes los recursos por las siguientes causales:

Recurso de casación interpuesto por **Vicente Javier Gonzalez Alfaro**, co-sucesor procesal de la parte demandante:

a) Infracción normativa por inaplicación del artículo 197 del Código Procesal Civil por vulneración a los derechos al debido proceso y al derecho de defensa consagrados en el artículo 139 incisos 3) y 14) de la Constitución Política del Perú. Sobre esta infracción, la parte recurrente arguye que al interponer la demanda ofreció y se admitió por el *A-quo*, entre otros medios probatorios, el Informe que la SUNARP debía remitir sobre el tracto sucesivo, la mayor antigüedad, la superposición y la duplicidad de las



**SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA**

inscripciones de la Partida N° 90022296 que proviene de la Ficha N° 2557 del Registro de Predios de Cañete, y de la Partida N° 90014366 que proviene de la Ficha N° 1933 del mismo Registro; ha biendo también ofrecido y admitido el expediente fenecido N° 21-1900 sobre prescripción adquisitiva que obra en el archivo de la Corte Superior de Cañete con código de archivo N° 061990001797; y no obstante la relevancia de dichas pruebas para sentenciar y que el juez tenía la obligación de actuarlas y valorarlas sobre la duplicidad de Partidas respecto de un mismo predio y respecto a que el demandado señor Piaggio Bertora conocía que el propietario del predio era don Eugenio Robustiano Osorio y otros, y no el Ministerio de Agricultura; sin embargo, **no se habrían cursado los oficios ni se habría usado los apremios legales para la actuación de los medios probatorios aludidos**, lo cual habría sido convalidado por la Sala Superior pese a la vulneración del debido proceso y del derecho de defensa, reconocidos en los textos constitucionales cuya infracción se denuncia.

b) Infracción normativa por inaplicación del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil y por vulneración a la motivación escrita de las resoluciones y al debido proceso consagrados en el artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú. Sobre esta causal, la parte recurrente señala que se estaría desnaturalizando la demanda de mejor derecho de propiedad, al convertirlo en una de mejor derecho de posesión con rasgos de causales de nulidad de acto jurídico, dado que en la sentencia de primera y de segunda instancia se estaría privilegiando y preponderando el derecho de posesión del demandado Fausto Piaggio Bertora, sobre el título de propiedad registral del recurrente, llegándose incluso a cuestionar la buena fe de la adquisición del recurrente como la de su transferente Eugenio Robustiano Osorio y otros; agrega, que el referido mejor derecho de posesión no fue invocado ni petitionado por el demandado, ni al contestar la demanda ni al reconvenir, ni fue fijado como punto controvertido; en consecuencia, los juzgadores debieron aplicar las



**SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA**

normas y principios registrales contenidos en los artículos 2012, 2014, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil, para determinar el mejor derecho de propiedad, y no basarse en los antecedentes y circunstancias posesorias de la parte demandada que equivocadamente le habrían otorgado y revestido de oponibilidad registral frente al derecho de propiedad del actor, por lo que los juzgadores de primera y segunda instancia no habrían aplicado el principio de congruencia procesal del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, ergo, la recurrida incurriría en las infracciones normativas denunciadas.

Recurso de casación interpuesto por **Reynalda Espinoza Carbajal de Gonzalez**, co-sucesora procesal de la parte demandante:

c) Infracción normativa del artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que acoge el principio de tracto sucesivo. Sobre esta causal, la parte recurrente señala que el título de dominio registral de la recurrente cumpliría con el referido principio de tracto sucesivo pero no el del demandado Fausto Piaggio Bertora, sin embargo, las instancias inferiores habrían vulnerado el aludido principio, a pesar de que el peritaje ordenado y aprobado por el juez, al analizar la documentación obtenida del Sub-Lote A-4, señala que *“Viene de un tracto sucesivo del año 1853, así consta en el Título Archivado N° 271 del 12/03/1987: en la foja 48 y 49 se puede apreciar un testimonio del bien 1852 y 1853, donde consta el acto de compra venta del 10/03/1853, donde describe la compra del FUNDO DENOMINADO LA PAMPA “LA PATITA”, con una extensión superficial de cien fanegadas, acto realizado por DON LEOCADIO DE LA CONCEPCIÓN CHAUCA. (se adjunta documentación)”*; y que dicho Título Archivado 271 obra a fojas mil cuatrocientos noventa y seis y siguientes.

d) Infracción normativa de los artículos VII, IX y X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Sobre estas infracciones,



SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA

la recurrente señala que Registros Públicos ha transgredido su propio reglamento, al inscribir un Título incompatible con otro, como es el caso de la Partida N° 90014366 perteneciente al demandado Fausto Piaggio Bertora, cuando ya existía un Título inscrito en la Partida Registral N° 90022296 que corresponde al Sub Lote A-4, dominio real de la recurrente, independizado en la Partida N° 90028502, la cual, a su vez, se independizó en la Partida N° 90264516, que en la actualidad pertenece a terceros; contraviniéndose así los principios de legitimación, de prioridad preferencial y de prioridad excluyente, contenidos en las normas denunciadas. Agrega, que por los artículos 51 y 52 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, el Asiento efectuado en mérito de una sentencia judicial y si además es más antiguo que el Asiento en base a una resolución administrativa, como es el caso del demandado Fausto Piaggio Bertora, prevalece el Asiento en mérito a la sentencia judicial y ser más antiguo, como sería el caso de la recurrente, lo que se corroboraría con el peritaje ordenado por el juez en cuyo numeral 4.1.2 se indica que: *“(...) han sido declarados herederos gracias a la sentencia judicial, logran inscribir en el Asiento 13 del Tomo 26, fojas 481 y 482 que corresponde a la Partida Registral N° 90264516, queda inscrita en los Registros Públicos, la primera inscripción de dominio del Fundo denominado “La Patita” ubicado en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima, con la extensión de 558 hectáreas y 880 metros, así consta en el plano y la memoria descriptiva del año 1987”;* y en el numeral 4.2.2 se señala que: *“Don Fausto Piaggio Bertora, adquiere el dominio inscrito en la Partida mediante Resolución Directoral Ejecutiva N° 105-95-AG.PETT del 17/05/1995 y queda inscrito en los Registros Públicos a través del Título 9776 del 15/06/1995.”*

- e) Infracción normativa del artículo 923 del Código Civil.** En cuanto a esta causal, la parte recurrente señala que la sentencia vulnera su derecho de propiedad porque el acto jurídico de compraventa del inmueble por la



**SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA**

recurrente y su inscripción registral fueron con anterioridad al acto administrativo de adjudicación e inscripción registral respecto del demandado Fausto Piaggio Bertora, por lo que, debió ser excluyente y no como ha sentenciado la Sala Superior, lo que debería corregirse.

- f) Infracción normativa del artículo 949 del Código Civil.** Sobre esta causal, la recurrente señala que el demandado señor Piaggio Bertora no adquirió el bien materia de controversia a su anterior propietario, como sí lo ha hecho la recurrente, dado a que el Ministerio de Agricultura no era dueño del fundo “La Patita”, ni de parte de ella, sino que el año mil ochocientos treinta y tres, su propietario Miguel Julca lo enajena a Jacinto Díaz, luego el diez de marzo de mil ochocientos cincuenta y tres, lo enajena a Leocadio de la Concepción Cuya Chauca, de lo que se colegiría que los dueños serían sus bisnietos, los hermanos Víctor y Julio Navarro Torres quienes el trece de agosto de mil novecientos treinta y ocho fueron declarados como sus únicos herederos, figurando en el inventario de bienes de la masa hereditaria, aprobado por auto del veintiuno de setiembre de mil novecientos treinta y ocho, protocolizado ante el Notario Luís Villarán, el diecisiete de noviembre de mil novecientos cuarenta y dos, según el Título archivado N° 683 de fecha treinta de setiembre de mil novecientos sesenta y tres de los Registros Públicos y en el Archivo General de la Nación; al fallecimiento de los hermanos nombrados, los ocho (08) hijos del primero y las dos (02) hijas del segundo, fueron declarados sus respectivos herederos, y los diez (10) herederos en conjunto otorgaron el dominio de la Sección “A” del Fundo denominado Pampa “La Patita”, que después de una independización se formó el Sub Lote A-4, encontrándose todo el tracto sucesivo inscrito en los Registros Públicos.
- g) Infracción normativa del artículo 2015 del Código Civil.** La parte recurrente indica que se habría vulnerado el principio de tracto sucesivo,



**SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA**

puesto que la recurrente cuenta con tracto sucesivo desde el año mil ochocientos treinta y tres y que ha quedado registrado en los Registros Públicos desde mil novecientos ochenta y siete, en el Asiento 13 de la Partida Matriz N°90264516.

- h) Infracción normativa del artículo 2016 del Código Civil.** En cuanto a dicha causal, la recurrente señala que recurrida no ha considerado el principio de prioridad recogido en el texto legal denunciado, pese a que el tracto sucesivo en su caso se remonta al año mil ochocientos treinta y tres, y el Asiento donde emana su Título de propiedad se presentó a los Registros Públicos, el trece de febrero de mil novecientos cincuenta y nueve, bajo el Título N° 1940 del Tomo 165 del Diario (Título archivado N° 683 de fecha treinta de setiembre de mil novecientos sesenta y tres); y el catorce de octubre de mil novecientos sesenta y tres en la Partida N° 90264516 que viene del asiento 1 del Tomo 25, fojas 437, queda registrada la anotación preventiva de la protocolización notarial, en el año mil novecientos treinta y ocho, la inscripción del Fundo Pampa “La Patita” a nombre de Víctor y Julio Navarro Torres, herederos de Leocadio De la Concepción Cuya Chauca. Añade, que pese a haber dos sentencias firmes y partes para la inscripción de los inventarios de bienes, recién se inscribe la primera de dominio del fundo en mención, el treinta de marzo de mil novecientos ochenta y siete, en el Asiento 13 del Tomo 26 del folio 481 del Registro de Predios de Cañete, luego, el nueve de febrero de mil novecientos noventa y cuatro, el referido fundo es independizado en cuatro secciones A, B, C y D. La sección “A” es de 273,4966 metros cuadrados según Título archivado N° 6190 del nueve de febrero de mil novecientos noventa y cuatro, y el dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y cinco es transferida por los herederos Víctor y Julio Navarro Torres, a la sociedad conyugal conformada por Vicente Javier González Alfaro y, a la recurrente, según la Partida N° 90028502 que viene de la Ficha 2001; el nueve de junio de mil novecientos noventa y cinco, es transferida al



**SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA**

Consorcio Empresarial Contratistas Sociedad Anónima – VIGEMSA; y luego, el dieciocho de setiembre de mil novecientos noventa y cinco, es independizada en cuatro sub lotes A-1, A-2, A-3 y A-4, según el Título N° 760 de los Registros Públicos; el veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, el Sub Lote A-4 queda registrado en la Partida N° 90022296 que viene de la Ficha 2557 a nombre del Consorcio Empresarial Contratistas Sociedad Anónima – VIGEMSA; después, el once de noviembre de dos mil quince, dicho Sub Lote A-4 es transferido a la sociedad conyugal conformada por Vicente Javier González Alfaro y la recurrente, conforme consta en el Asiento C00001 de la citada Partida N° 90022296. Acota, que han actuado de buena fe porque realizaron la compraventa de un terreno que obraba en el registro, contaba con títulos archivados, con tracto sucesivo que viene desde el año mil ochocientos treinta y tres, pero esa buena fe ha sido obviada por la judicatura.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO: El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme lo precisa el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N°29364. En materia de casación es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al proceso regular, teniendo en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, precaviendo sobre todo el ejercicio del derecho a la defensa de las partes en conflicto. Resulta pertinente hacer referencia a algunos apuntes acerca del recurso extraordinario de casación, que delimitan la actividad casatoria de esta Sala Suprema.

1.1. El recurso extraordinario de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho, partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las



SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA

instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No basta la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial

o decisivo sobre el resultado de lo decidido. Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, debe precisarse que esta no

abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia, no se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni a la obtención de un tercer pronunciamiento por otro tribunal sobre el mismo petitorio y proceso, constituyendo antes bien un recurso singular que permite acceder a una Corte de Casación para el cumplimiento de determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

1.2. Así también, el recurso extraordinario de casación es uno eminentemente formal y excepcional, constituyendo responsabilidad del justiciable el saber adecuar la denuncia que invoca a las causales que para dicha finalidad taxativamente se encuentran determinadas en la norma procesal, por cuanto esta Sala Suprema no está facultada para interpretar el recurso ni para integrar o remediar las carencias del mismo, toda vez que no constituye función de la Sala Casatoria interpretar los fundamentos que sustentan la denuncia ni sustituir la defensa que compete realizar a las partes, así como tampoco analizar las infracciones normativas denunciadas de forma teórica, sin que tengan incidencia directa en la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial.

1.3. Se entiende por causal de casación al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso¹, debiendo sustentarse en aquellas previamente señaladas en la ley, pudiendo por ende interponerse por apartamiento inmotivado

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.



**SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA**

del precedente judicial, por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, así como la falta de congruencia de lo decidido con las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso, por lo que en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley,

también lo es que estas pueden darse en la forma (por infracción normativa procesal), o en el fondo (por infracción normativa material).

SEGUNDO: ANTECEDENTES DEL PROCESO:

2.1. Demanda: Mediante escrito presentado el diecinueve de abril de dos mil trece obrante a fojas treinta y nueve Consorcio Empresarial Contratistas Sociedad Anónima -VIGEMSA interpone demanda dirigiéndola contra Fausto Piaggio Bertora, subsanado por escrito obrante a fojas cincuenta y ocho, en la que plantea las siguientes pretensiones:

Primera Pretensión Principal: Se declare el mejor derecho de propiedad a su favor respecto del inmueble inscrito en dos partidas diferentes, es decir, la Partida N° 90022296 (que proviene de la ficha 2557) cuya inmatriculación data del año mil novecientos ochenta y siete del inmueble identificado como Sub lote A-4 que formaba parte de la sección A, Fundo La Patita-Chilca; que corre también inscrito también en superposición, en la Partida N° 90014366 (que proviene de la ficha 1933) cuya inmatriculación data del año mil novecientos noventa y cuatro identificado como terreno eriazó denominado El Tildillo-Chilca.

Segunda Pretensión Principal: Se ordene al registro de predios de la oficina registral correspondiente, el cierre de la partida N° 90014366, proveniente de la ficha 1933, cuya inmatriculación data del año mil novecientos ochenta y cuatro, por existir superposición con el inmueble de propiedad del demandante, inscrito en la partida N° 90022296 (proviene de la ficha 255 7) cuya inmatriculación data del año mil novecientos ochenta y siete.



**SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA**

Pretensiones Accesorias a la Primera Principal: 1. El demandado le reivindique el inmueble constituido por el sub lote A4 inscrito en la partida N° 90022296 del Registro de Predios de Cañete, el cual corre inscrito a nombre del demandado en la Partida N° 90014366. 2. Se declare a su favor, el derecho de hacer suyas por accesión, sin obligación de pago alguno, de las edificaciones o construcciones que pudieran existir dentro del área del inmueble de propiedad del demandante, las que han sido construidas de mala fe. 3. Se ordene el lanzamiento del demandado del inmueble de propiedad de su representada y que vienen ocupando en forma indebida. Señala que: **i)** respecto a la primera pretensión principal que se trata de un mismo inmueble inscrito en dos fichas diferentes, en diferentes fechas, una más antigua que la otra y a nombre de diferentes personas; **ii)** el predio de su propiedad ubicado en Sub lote A4, que formaba parte de la sección A, Fundo La Patita-Chilca e inscrito en la Partida N°90022296 que proviene de la ficha 2557, se inscribió en el Registro de Predios de Cañete por primera vez, es decir se inmatriculó originariamente en el año mil novecientos ochenta y siete a nombre de Eugenio Robustiano Osorio y otros, posteriormente se transfirió a la sociedad conyugal conformada por Vicente Gonzalez Alfaro y Reynalda Espinoza Carbajal y éstos últimos, los transfieren a la demandante, de esta manera el tracto sucesivo nace en el año mil novecientos ochenta y siete (**1987**); en tanto que la inscripción del mismo inmueble que corre a nombre del demandado en la Partida N°90014366 que proviene de la ficha 1933, se inmatriculó el año mil novecientos noventa y cuatro (**1994**), dicha inscripción de primera de dominio a favor del Ministerio de Agricultura se hizo sin observar que respecto del predio, ya existía una primera de dominio a favor de Eugenio Robustiano Osorio y otros siete años antes; **iii)** el demandado, aprovechándose del error del Ministerio de Agricultura, solicitó a éste un denuncia agrario respecto del área de su propiedad lo que se materializó mediante resolución N° 105-95-AG PETT de fecha diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y cinco, sin importarle que dicho predio ya se encontraba inscrito desde mil novecientos ochenta y siete a nombre de Eugenio Robustiano Osorio y otros, los que transfirieron su derecho a la sociedad



SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA

conyugal conformada por Vicente Gonzalez Alfaro y Reynalda Espinoza Carvajal y éstos, a favor de la demandante, de lo cual tenía pleno conocimiento el demandado, actuando de mala fe, pues en el año mil novecientos noventa ya había intentado ante el Juez de Tierras de Cañete apropiarse de la propiedad a través de una demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta contra Eugenio Robustiano Osorio y otros, indicando en el cuerpo de su demanda que conocía que el predio de su propiedad estaba inscrito a nombre de la mencionada persona y por tanto no podía solicitar un denuncia agrario respecto de dicho predio; en consecuencia, sostiene que su derecho aparece inscrito con anterioridad al del demandado, siendo más antiguo y más sólido, es oponible su derecho al del demandado; **iv)** En cuanto a la segunda pretensión principal, sostiene que la Partida más antigua es la que le corresponde, es decir la Ficha 2557 que continúa en la Partida electrónica N° 9002 2296 de propiedad de la demandante, debido a que sus antecedentes datan del año mil novecientos ochenta y siete, mientras que la ficha N° 1933 y su continuación en la partida N° 90014366 se retrotraen al año mil novecientos noventa y cuatro, por tanto ésta última debe ser cerrada conforme al artículo 2017 del Código Civil; **v)** Respecto de la reivindicación, señala que al acreditar su mejor derecho de propiedad, le corresponde poseer la misma y disfrutarla, por ello pretende recuperar la cosa de la cual ha sido privada; **vi)** En cuanto a la accesión de las edificaciones, señala que éstas han sido efectuadas de mala fe, pues el demandado sabía que el derecho de la demandante estaba inscrito con anterioridad y ante el apersonamiento de la demandante en el terreno, el demandado construyó cercos perimétricos sin el permiso de su representada y otras construcciones a fin de aparentar un posesión que pudiera sugerir un derecho a su favor, situación que también justifica el lanzamiento solicitado.

2.2. Contestación: Por escrito obrante a fojas doscientos ochenta y seis, el demandado Fausto Piaggio Bertora a través de su apoderado, contesta la demanda subsanada por escrito obrante a fojas quinientos sesenta y ocho, la cual contradice señalando principalmente lo siguiente: i) si bien es cierto existe una superposición registral entre el inmueble de su propiedad y el lote A-4 de



SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA

propiedad del demandante, esta es estrictamente documentaria y registral, mas no física dado que el denominado sub lote A-4 no existe físicamente, pues de acuerdo con el informe pericial otorgado por los ingenieros Fernando Retis Castañeira y César Calderón Ramos, así como el dictamen pericial de los ingenieros Colan Li y Antero Calderón Ramos emitidos en el proceso de tercería de propiedad ante el 51° Juzgado Civil de Lima, se dictaminó que dicha superposición es solo registral y que es el demandado quien ostenta la posesión del inmueble desde el año mil novecientos cincuenta y tres, habiendo obtenido la propiedad como producto de un proceso regular de adjudicación ante la División General de la Reforma Agraria, siendo en base a dichos informes que se declaró fundada la demanda de tercería interpuesta contra la firma VIGEMSA y el Banco Continental, la cual obra inscrita como gravamen en el asiento D0002 de la partida registral a nombre de la demandante; ii) Manifiesta que ha reivindicado el bien obteniendo fallos judiciales con la condición de cosa juzgada contra la demandante que le otorgan el mejor derecho a la propiedad como es el caso del expediente N° 18772-98 sobre Tercería excluyente de propiedad ante el 51° Juzgado Civil de Lima, cuya sentencia obra inscrita en el asiento D0002 de la partida N° 90022296, ficha 2557 del Registro de Propiedad Inmueble de Cañete, la medida cautelar de anotación de demanda expedida por el Juzgado Civil de Cañete sobre nulidad de asiento registral que obra en el asiento D001 de la referida partida y la resolución de la Segunda Fiscalía en lo Penal de Cañete que declaró no ha lugar formular denuncia penal contra su persona por delito contra el patrimonio-usurpación y ordenó el archivo de los actuados; iii) Sostiene que el dominio del Estado sobre las tierras eriazas es legítimo y se sustenta en diversos Decretos Leyes que revierte al Estado las tierras eriazas aunque sean de propiedad privada o hayan sido heredadas a través de varias generaciones, bajo cuyo imperio se procedió a la inscripción en el padrón de eriazos los terrenos ubicados en la denominada Pampa La Patita a favor del Estado, en cuya virtud adquirió el bien sub litis, por lo que en atención a la primera disposición complementaria de la Ley N°27333 tiene mejor derecho de propiedad; iv) La demandante alega indebidamente que su derecho de propiedad nace de una



**SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA**

inscripción más antigua a favor de los señores Robustiano Osorio y otros cuyo proceso de inmatriculación está afectado de actos contrarios a ley, pues no obstante el pleno conocimiento que las tierras eriazas de las pampas de Chilca y en específico las denominadas Pampa La Patita pertenecían al Estado por imperio de dispositivos legales y sobre todo porque dichas pampas fueron revertidas a dominio del Estado mediante Resolución Suprema de Agricultura 163 del trece de setiembre de mil novecientos cincuenta y seis y declarándolas de libre disposición; y a pesar de haber participado las personas de Julio Víctor Navarro Osorio en el proceso de adjudicación a favor del demandado formulando oposición, estas fueron desestimadas por resoluciones ministeriales con la calidad de cosa decidida, subrepticamente Eugenio Robustiano Navarro Osorio y otros efectuaron en el registro de propiedad inmueble de Cañete, sendas anotaciones preventivas que no acreditaban su derecho de propiedad pero si tenían el propósito de sorprender a los registros inmatriculando el área de terreno superpuesto con el dominio del Estado; v) En cuanto a las personas de Reynalda Espinoza Carbajal de Gonzalez, Vicente González Alfaro y su empresa VIGEMSA, no pueden alegar buena fe en la supuesta compra, pues tenían pleno conocimiento que la familia Navarro, supuestos propietarios de los bienes materia de esta causa, no tenían ni han tenido, ni tiene la posesión de los inmuebles sub litis, la cual la viene ejerciendo desde mil novecientos cincuenta y tres hasta la fecha.

2.3. Reconvención: En el mismo escrito de contestación así como el escrito obrante a fojas quinientos sesenta y ocho, el demandado Fausto Piaggio Bertora formula reconvención y solicita lo siguiente: como pretensión principal se declare el mejor derecho a la propiedad del inmueble denominado el fundo "El Tildillo" en aplicación de la Primera Disposición Complementaria de la Ley N°27333 cuyo dominio obra inscrito a su favor en la partida N°90 014366 que proviene de la ficha 1933 de los Registros Públicos de Cañete, respecto al sub lote A-4 de propiedad de VIGEMSA inscrito en la partida N° 9002 2296 del Registro de la Propiedad de Cañete; y como pretensión accesorio: La cancelación de la partida N° 90022296 de los Registros Públicos de la Propiedad de Cañete



**SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA**

correspondiente al Sub lote A-4, cuyo dominio obra inscrito a favor del demandante, así como sus antecedentes consistente en la ficha N° 2557 y el asiento 1 de fojas 481, Tomo 0025 del Registro de Propiedad Inmueble de Cañete. Sustenta su petición básicamente en los mismos argumentos esbozados para su contestación, resaltando además lo siguiente: i) su posesión la ostenta desde el año mil novecientos cincuenta y tres, fecha en la que dio inicio al proceso de adjudicación de terrenos eriazos en el distrito de Chilca respecto del fundo "El Tildillo" ubicado a la altura del Km. 61.100 de la Carretera Panamericana Sur, distrito de Chilca, provincia de Cañete, periodo dentro del cual, los terrenos eriazos fueron convertidos en un fundo agrícola, que en la denominada pampa La Patita nunca ha existido fundo con dicho nombre, pues en dicha área los únicos fundos existentes en la zona desde mil novecientos cincuenta y seis son los denominados "El Tildillo" y "La Gloria", pues en el resto del área de dicha pampa, se han asentado centros poblados como son la Urbanización Papa León XII, los asentamientos humanos 15 de Enero, Olof Palmer y otros; ii) para acceder a la propiedad del fundo mencionado, ha mantenido una buena fe, al expresar lealtad y respeto al procedimiento legalmente válido para acceder a la propiedad de terrenos eriazos, así como buena fe subjetiva expresada en la creencia y respeto de normas que emanan de la Constitución y las leyes, por tanto su derecho nace del mandato expreso de la Ley como es la Primera Disposición Complementaria de la Ley N°27333.

2.4. Absolución de la reconvenición: Por escrito obrante a fojas setecientos dieciséis, la reconvenida Consorcio Empresarial Contratistas Sociedad Anónima - VIGEMSA contesta la reconvenición formulada, indicando lo siguiente: i) El demandado Fausto Piaggio actuó con mala fe, pues tenía conocimiento de la inscripción registral del predio así como sus verdaderos propietarios, sin embargo a sabiendas de ello hizo el trámite de denuncia que originó la Resolución 105-95-AG a su favor, habiendo incluso interpuesto en el año mil novecientos noventa una demanda de prescripción adquisitiva de dominio ante el Juez de Tierras de Cañete dirigida contra la persona de Robustiano Osorio y otros, quienes tienen el dominio del bien inscrito en el



SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA

asiento 13, fojas 481 del Tomo 28 del Registro de Predios de Cañete; ii) ninguna de las normas invocadas por el reconviniente puede ir contra la Constitución y su derecho de propiedad, habiendo su representada adquirido el bien de quien tenía facultades para disponer el derecho de propiedad en el registro, habiendo comprado bajo los alcances de la buena fe y seguridad que brinda el registro público, señalando que su derecho se incorporó al registro por primera de dominio en marzo de mil novecientos ochenta y siete (por efecto del tracto sucesivo), en tanto el derecho de su contraparte se incorporó por primera de dominio en noviembre de mil novecientos noventa y cuatro; iii) además es falso que el reconviniente ostente la posesión desde el año mil novecientos cincuenta y tres, pues de acuerdo con la resolución número 1274 del dieciocho de diciembre de mil novecientos setenta y cinco, se le comunica que no ha acreditado la conducción directa del predio materia de litis, por lo que se desprende que no tenía la posesión, alegando también que en su caso, no es aplicable la primera disposición complementaria de la Ley N°27333, puesto que el inmueble de su propiedad no ha sido materia de un procedimiento de reversión y menos de expropiación y porque además a la fecha de la dación de dicha ley, los inmuebles ya se encontraban saneados; iv) En cuanto a la cancelación registral, señala que a la fecha en que se efectuó la inmatriculación del predio a su favor, el inmueble denominado pampa La Patita eran terrenos rústicos, siendo falso que dicho bien perteneciera al Estado y así mismo que se haya transgredido alguna disposición de la ley, resultando falso que exista ilicitud en la inscripción de la inmatriculación de su propiedad, pues ésta fue calificada y verificada por el propio registro público, quien verificó que dicha inscripción cumpla con la observancia legal.

2.5. Por resolución de fecha diez de marzo de dos mil quince obrante a fojas novecientos treinta y seis, la Primera Sala Civil de Lima dispuso incorporar al proceso como litisconsorte necesario pasivo, al Ministerio de Agricultura, el que por escrito obrante a fojas mil sesenta y siete se apersona al proceso, así mismo por resolución número cuarenta y siete obrante a fojas mil doscientos ochenta, se rechazó por extemporánea su contestación y se le declaró en



SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA

situación de rebeldía. De otro lado, por resolución número treinta y nueve obrante a fojas mil ciento veintiuno, se declaró la sucesión procesal de la empresa VIGEMSA y en su lugar se incorporó a Vicente Javier González Alfaro; y, por resolución número cuarenta y cuatro obrante a fojas mil doscientos dieciséis se declaró la sucesión procesal del demandado Fausto Piaggio Bertora y se incorporó como sucesores procesales a Carla Rita Piaggio Romani viuda de Beltrán, Oretta Piaggio Romani, Bruna Piaggio viuda de Nieto, Nice María Piaggio Romaní de Aramburú, Rilda Mariella Piaggio Romaní y Sandra Silva Piaggio Romaní de Molfino.

2.6. Sentencia de primera instancia: Por resolución número cincuenta y uno de fecha nueve de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil trescientos dieciséis, el Juez declaró **infundada la demanda** sobre mejor derecho de propiedad formulada por el Consorcio Empresarial Contratistas Sociedad Anónima - VIGEMSA y **fundada la reconvención** formulada por el demandado Fausto Piaggio Bertora. Considera en términos de oponibilidad que el mejor derecho de propiedad, no le asiste al demandante, sino a la parte demandada, tomando en cuenta que las circunstancias que rodean la adquisición de su derecho de propiedad, se sostienen en una larga secuencia de hechos que acreditan una posesión efectiva, continua, de larga data, la cual fue reconocida por el Estado y consolidada en la Resolución Directoral N°105- 95-AG-PETT del diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y cinco, situaciones que eran de cabal conocimiento por parte del demandante, debiendo por tanto mantenerse la adquisición del demandado.

2.7. La parte demandante, Vicente Javier Gonzalez Alfaro, en el recurso de apelación, obrante a fojas mil trescientos cincuenta expresa como agravios, los siguientes argumentos: 1) el A quo no ha tomado en cuenta la prueba pericial efectuada sobre el inmueble sub materia, para que a partir de esa certeza pueda determinar el mejor derecho de propiedad; 2) la sentencia solo valora algunos medios probatorios, dejando de lado las pruebas fundamentales que determinan el derecho de propiedad a su favor, debió verificar la auditoría de la SUNARP respecto de las inscripciones registrales; 3) el Juez ha inaplicado el



SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA

artículo 2022 del Código Civil, llevando la discusión al derecho de posesión y olvidando que la adquisición del bien sub litis lo hizo de manera onerosa; y, 4) No resulta de aplicación al presente caso, la Casación N° 2866-2013- La Libertad, pues en dicho caso, el comprador a través de cláusula en el contrato de compraventa declara tener conocimiento de la existencia de un poseedor en el bien inmueble adquirido supuesto que difiere del caso de autos.

2.8. Sentencia de vista: Según resolución número diecisiete de fecha quince de marzo de dos mil diecinueve, obrante a fojas mil quinientos noventa y siete, la Sala Superior confirmó la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda y fundada la reconvención al desestimar los agravios contenidos en el recurso de apelación formulados por la parte demandante concluyéndose que era de público conocimiento, para los ciudadanos de dicho distrito que la posesión del fundo El Tildillo era ostentada por Fausto Piaggio Bertora, situación que un comprador diligente no debería desconocer, pues está adquiriendo la propiedad de un terreno que cuenta con una construcción de considerable antigüedad.

TERCERO: SOBRE EL DEBIDO PROCESO Y LA MOTIVACIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES

Realizadas las precisiones que anteceden es pertinente traer a colación algunos apuntes a manera de marco legal, doctrinal y jurisprudencial sobre los principios constitucionales y legales involucrados, así es del caso señalar que:

3.1. En cuanto al **derecho al debido proceso** no tiene una concepción unívoca, sino que comprende un conjunto de garantías; siendo dos los principales aspectos del mismo: El debido proceso sustantivo, que protege a los ciudadanos de las leyes contrarias a los derechos fundamentales; y, el debido proceso adjetivo o formal, que implica las garantías procesales que aseguran los derechos fundamentales. Es decir que, en el ámbito sustantivo, se refiere a la necesidad de que las sentencias sean valiosas en sí mismas, esto es, que sean razonables; mientras que el ámbito adjetivo alude al cumplimiento de ciertos recaudos formales, de trámite y de procedimiento, para



SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA

llegar a una solución judicial mediante la sentencia. Derecho que se manifiesta en: El derecho de defensa, derecho a la prueba, a la jurisdicción predeterminada por ley o al juez natural, proceso preestablecido por Ley, derecho a la cosa juzgada, al juez imparcial, derecho a la pluralidad de instancia, derecho de acceso a los recursos, al plazo razonable; derecho a la motivación; entre otros.

3.2. El debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen derechos fundamentales de la persona reconocidos en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, por cuanto el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva tiene un contenido complejo y omnicomprensivo el cual está integrado por el derecho de acceso a la jurisdicción y al proceso, el derecho al debido proceso y a la efectividad de las decisiones judiciales finales.

3.3. Cabe precisar que respecto a la vulneración del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva el Tribunal Constitucional ha señalado en el fundamento jurídico ocho de la sentencia recaída en el Expediente N° 0763-2005-PA/TC que: *“(...) Cuando el ordenamiento reconoce el derecho de todo justiciable de poder acceder a la jurisdicción, como manifestación de la tutela judicial efectiva, no quiere ello decir que la judicatura, prima facie, se sienta en la obligación de estimar favorablemente toda pretensión formulada, sino que simplemente, sienta la obligación de acogerla y brindarle una sensata como razonada ponderación en torno a su procedencia o legitimidad. No es, pues, que el resultado favorable esté asegurado con sólo tentarse un petitorio a través de la demanda, sino tan sólo la posibilidad de que el órgano encargado de la administración de justicia pueda hacer del mismo un elemento de análisis con miras a la expedición de un pronunciamiento cualquiera que sea su resultado. En dicho contexto, queda claro que si, a contrario sensu de lo señalado, la judicatura no asume la elemental responsabilidad de examinar lo que se le solicita y, lejos de ello, desestima, de plano, y sin merituación alguna lo que se le pide, en el fondo lo que hace es neutralizar el acceso al que, por principio, tiene derecho todo justiciable, desdibujando el rol de responsabilidad que el ordenamiento le asigna (...).”*



SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA

3.4. Por su parte, el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, señala: *“Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”*. Asimismo, el artículo III, de la norma en comento prescribe: *“El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia. En caso de vacío o defecto en las disposiciones de este Código, se deberá recurrir a los principios generales del derecho procesal y a la doctrina y jurisprudencia correspondientes, en atención a las circunstancias del caso”*.

3.5. Sobre la **motivación de las resoluciones judiciales**, Roger Zavaleta Rodríguez en su libro “La Motivación de las Resoluciones Judiciales como Argumentación Jurídica”², precisa que: *“Para fundamentar la decisión es indispensable que la conclusión contenida en el fallo responda a una inferencia formalmente correcta (justificación interna). Su observancia, sin embargo, no se limita a extraer la conclusión de las premisas predispuestas, pues también comprende una metodología racional en la fijación de aquellas (justificación externa). En lo posible las premisas deben ser materialmente verdaderas o válidas, según el caso, a fin de garantizar la solidez de la conclusión. En caso contrario esta no podría ser más fuerte que las premisas. Una decisión judicial está motivada si, y solo si, es racional. A su vez, una decisión es racional si, y solo si, está justificada interna y externamente. Mientras la justificación interna expresa una condición de racionalidad formal, la justificación externa garantiza racionalidad sustancial de las decisiones judiciales. (...)”*.

3.6. El Tribunal Constitucional en el Expediente N.º 148 0-2006-AA/TC, ha puntualizado que: *“el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada*

² Roger E. Zavaleta Rodríguez, “La motivación de las resoluciones judiciales como argumentación jurídica”, Editora y Librería Jurídica Grijley EIRL 2014, pág. 207-208.



SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA

decisión. Esas razones, (...) deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo ya decididas por los jueces ordinarios.

En tal sentido, (...) el análisis de si en una determinada resolución judicial se ha violado o no el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales debe realizarse a partir de los propios fundamentos expuestos en la resolución cuestionada, de modo que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso en cuestión sólo pueden ser evaluados para contrastar las razones expuestas, mas no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis. Esto, porque en este tipo de procesos al juez constitucional no le incumbe el mérito de la causa, sino el análisis externo de la resolución, a efectos de constatar si ésta es el resultado de un juicio racional y objetivo donde el juez ha puesto en evidencia su independencia e imparcialidad en la solución de un determinado conflicto, sin caer ni en arbitrariedad en la interpretación y aplicación del derecho, ni en subjetividades o inconsistencias en la valoración de los hechos".

Por último, debemos traer a colación, respecto a la afectación del derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales, lo señalado por el Tribunal Constitucional, en la sentencia N.º 04298-2012-PA/TC, de fecha diecisiete de abril de dos mil trece: *"el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, (...) deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo ya decididas por los Jueces ordinarios."*



**SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA**

3.7. Así, se entiende que el deber de motivación de las resoluciones judiciales, que es regulado por el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, garantiza que los Jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, deben expresar el análisis que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley; en tal sentido, habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales, siempre que la resolución contenga los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión, que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados, pero además deberá existir una correspondencia lógica (congruencia) entre lo pedido y lo resuelto, de tal modo que la resolución por sí misma exprese una suficiente justificación de lo que se decide u ordena; así, se entiende que la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados, tal como lo establecen los artículos 50 inciso 6, 122 inciso 3 del Código Procesal Civil y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y, dicho deber implica que los juzgadores precisen en forma expresa la ley que aplican con el razonamiento jurídico a las que está les ha llevado, así como los fundamentos fácticos que sustentan su decisión, respetando los principios de jerarquía normativa y de congruencia.

DEL RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO POR VICENTE JAVIER GONZALEZ ALFARO, CO-SUCESOR PROCESAL DE LA PARTE DEMANDANTE

CUARTO: De la infracción normativa por inaplicación del artículo 197 del Código Procesal Civil por vulneración a los derechos al debido proceso y al derecho de defensa consagrados en el artículo 139 incisos 3) y 14) de la Constitución Política del Perú.

4.1. Sobre esta infracción, la parte recurrente arguye que se admitió el Informe de SUNARP respecto a la mayor antigüedad, la superposición y la duplicidad de las inscripciones de la Partida N° 90022296 que proviene de la Ficha N°



**SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA**

2557 del Registro de Predios de Cañete, y de la Partida N° 90014366 que proviene de la Ficha N° 1933 del mismo Registro; así como también el expediente fenecido N° 21-1900 sobre prescripción adquisitiva que obra en el archivo de la Corte Superior de Cañete con código de archivo N° 061990001797, pruebas de las que no se habrían cursado los oficios ni se habría usado según afirma el recurrente los apremios legales para la actuación de los medios probatorios aludidos.

4.2. Al respecto, en principio se aprecia que en el recurso de apelación formulado por el demandante obrante a fojas mil trescientos cincuenta y dos cuestionó que no hayan valorado el informe de Sunarp³ ni el expediente fenecido sobre prescripción adquisitiva de dominio⁴ y ahora en casación señala que no se habrían cursado los oficios ni se habría usado según afirma el recurrente los apremios legales para la actuación de los medios probatorios aludidos, en tal sentido pretende se incorpore en casación lo que no adujo en su momento cuando apeló de la sentencia de primera instancia. Sin perjuicio de ello, es de verse lo siguiente: **i)** por resolución numero dieciocho de fecha veintinueve de setiembre de dos mil catorce, obrante a fojas ochocientos sesenta y dos, se dispuso admitir como medios probatorios, entre otros, tanto el informe que deberá remitir la SUNARP precisado en el punto 4 del rubro -medios probatorios-del escrito de demanda obrante a fojas treinta y nueve) respecto del tracto sucesivo y mayor antigüedad de las inscripciones de la Partida N° 90022296 que proviene de la ficha 2557 del Registro de Predios de Cañete y la Partida N° 90014366 que proviene de la ficha 1933 del Registro de Predios de Cañete; así como la superposición y duplicidad originada entre ambas partidas; debiéndose indicar la dirección de la indicada Institución a fin de cursar el oficio correspondiente; así como el expediente fenecido número 1990-00021 (precisado en el punto 9 del rubro -medios probatorios-del escrito de demanda obrante a fojas treinta y nueve), sobre Prescripción Adquisitiva de

³ Ver numeral dos, primer párrafo, del literal A Error de Derecho del escrito de apelación.

⁴ Ver numeral uno cuarto párrafo, del literal A Error de Derecho del escrito de apelación.



**SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA**

Dominio, que obra en el Archivo de la Corte Superior de Cañete, con código de archivo 061990001797; **ii)** por resolución numero cuarenta y nueve de fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil doscientos ochenta y ocho, se dispuso el juzgamiento anticipado del proceso; notificándose con fecha veintisiete de octubre de dos mil diecisiete según cargo obrante a fojas mil doscientos noventa.

4.3. De lo antes expuesto, se desprende que en relación al informe de SUNARP se aprecia que el recurrente no cumplió con indicar la dirección de SUNARP conforme al mandato dispuesto en la resolución numero dieciocho y en relación al proceso fenecido sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, tampoco cuestionó en su oportunidad cuando se notificó la resolución número diecisiete que dispuso el juzgamiento anticipado del proceso, la cual tiene la calidad de cosa juzgada, conforme a lo dispuesto por el artículo 123⁵ inciso 2 del Código Procesal Civil, pues el recurrente dejó transcurrir el plazo para formular los medios impugnatorios que la ley le confiere, lo que significa que el pronunciamiento resulta inmutable; en consecuencia no se configura la infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil que regula la valoración de la prueba, al pretender que se valoren pruebas que no están incorporadas al proceso, deviniendo en infundado este extremo.

QUINTO: De la infracción normativa por inaplicación del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil y por vulneración a la motivación escrita de las resoluciones y al debido proceso consagrados en el artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú.

5.1. En atención al marco referencial enunciado, para determinar si una resolución judicial ha transgredido el derecho al debido proceso y motivación; el

⁵ “Una resolución adquiere a la autoridad de cosa juzgada cuando:

(...)

2. Las partes renuncian expresamente a interponer medios impugnatorios o dejan transcurrir los plazos sin formularlos.

(...)

La resolución que adquiere la autoridad de cosa juzgada es inmutable, sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos 178° y 407°”



SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA

análisis a efectuarse debe partir de los propios fundamentos o razones que sirvieron de sustento a la misma, por lo que, cabe realizar el examen de los motivos o justificaciones expuestos en la resolución materia de casación; precisando que los hechos y los medios probatorios del proceso sub materia solo pueden ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas en la resolución acotada, más no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis.

5.2. El recurrente sobre esta causal, señala que se estaría privilegiando y preponderando el derecho de posesión del demandado Fausto Piaggio Bertora, sobre el título de propiedad registral del recurrente, pues el mejor derecho de posesión no fue invocado ni peticionado por el demandado, ni al contestar la demanda ni al reconvenir, ni fue fijado como punto controvertido. Al respecto, de lo consignado en la sentencia de vista, la Sala Superior determina que "(...) era de público conocimiento, para los ciudadanos de dicho distrito que la posesión del fundo El Tildillo era ostentada por Fausto Piaggio Bertora, situación que un comprador diligente no debería desconocer, pues está adquiriendo la propiedad de un terreno que cuenta con una construcción de considerable antigüedad (...)". En tal sentido, no resulta cierto que se haya incorporado al debate el mejor derecho de posesión, pues lo que ha sido objeto de análisis ha sido la aplicación de los principios registrales y la adquisición de buena fe en virtud de la reconvenición formulada por el demandado, que ha sido el sustento de la Sala Superior: "*(...) el análisis del texto legal del artículo 2022° del Código Civil, se ha efectuado conjuntamente con el principio de buena fe, conforme se advierte del considerando Décimo de la sentencia; ello teniendo en cuenta que la fundamentación jurídica de la demanda se centra en la aplicación de los principios registrales y que la compra venta realizada se hizo a título oneroso, analizar el artículo 2014° del Código Civil, únicamente respecto a la obtención del bien a título oneroso, como pretende la parte demandante, implica dejar de lado la buena fe, restringiendo el alcance del dispositivo legal, máxime que, conforme puede apreciarse de los fundamentos*



**SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA**

de derecho de su demanda, (...)»⁶, deviniendo en infundado este extremo al no advertirse la vulneración del principio de congruencia procesal.

5.3. Cabe mencionar, en relación a la alegación que señala que los juzgadores debieron aplicar los principios registrales, que cuando se analiza la debida motivación, no se ingresa a cuestionar si las normas no fueron aplicadas o no debieron aplicarse, sino las razones por las que el Juzgador sustenta el fallo, por lo que la pertinencia o impertinencia de las normas al caso concreto no puede ser analizada, lo que no obsta que pueda ser analizada en las otras denuncias casatorias si es que han sido denunciadas.

***DEL RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO POR REYNALDA
ESPINOZA CARBAJAL DE GONZALEZ, CO-SUCESORA PROCESAL DE
LA PARTE DEMANDANTE***

SEXTO: De la infracción normativa del artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que acoge el principio de tracto sucesivo.

6.1. Sobre esta causal, la parte recurrente señala que las instancias inferiores habrían vulnerado el aludido principio, a pesar de que el peritaje ordenado y aprobado por el juez, al analizar la documentación obtenida del sub lote A-4, y que dicho Título Archivado 271 obra a fojas mil cuatrocientos noventa y seis y siguientes.

6.2. Al respecto, la norma denunciada señala lo siguiente: *“Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”.*

6.3. En el caso de autos, la recurrente sostiene que su título del sub lote A4, que formaba parte de la sección A, Fundo La Patita-Chilca se inscribió en el Registro de Predios de Cañete originariamente en el año mil novecientos ochenta y siete(**1987**) a nombre de Eugenio Robustiano Osorio y otros (ficha

⁶ Ver decimo considerando de la sentencia de vista.



**SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA**

2557 que continua en la Partida N°90022296) lo que además viene de un tracto sucesivo del año mil ochocientos cincuenta y tres (1853) conforme a la pericia ordenada y aprobada por el juez; lo que no sucede con el título del demandado, que provendría de una cadena de transmisiones cuyo título originario sería del año mil novecientos noventa y cuatro (**1994**), con la inscripción de primera de dominio a favor del Ministerio de Agricultura (ficha 1933, que continua en la Partida N° 90014366); sobre este argumento hay que señalar lo siguiente: i) El concepto de tracto sucesivo que invoca el recurrente es un concepto para acceder a la inscripción registral, que en el caso concreto en el cual se trata de definir cuál de los dos derechos de propiedad inscritos prevalece sobre el otro no resulta aplicable, por cuanto se tratan de inscripciones ya realizadas sobre las cuales en cada una de las correspondientes partidas ha habido sucesivas transmisiones, donde han continuado su correlativa cadena de transmisión o tracto sucesivo; ii) El argumento del recurrente alude a este principio con el propósito de atacar fundamentalmente la primera inscripción de dominio en la cadena de transmisiones de la partida de propiedad de los demandados, refiriendo en definitiva que ella no podía realizarse por cuanto su constitución no derivaba de la inscripción previa que le pertenecería a su cadena previamente inscrita; sin embargo debe tenerse presente que en estricto no es ello lo que está en discusión, sino la actual inscripción del demandado que es una derivada de otras transmisiones, que cumplen con el tracto sucesivo de una inscripción registral válida, siendo que lo que está en discusión es el mejor derecho de propiedad ante dos títulos cuya validez no se está discutiendo. Por consiguiente, la compulsas de ambos derechos comprende otros elementos distintos, donde como desarrollaremos a continuación la buena fe es un elemento a tenerse presente.

SÉPTIMO: De la infracción normativa de los artículos VII, IX y X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Sobre estas infracciones, la recurrente señala que Registros Públicos ha transgredido su



SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA

propio reglamento, al inscribir un título incompatible con otro, como es el caso de la Partida N° 90014366 perteneciente al demandado Fausto Piaggio Bertora, cuando ya existía un título inscrito en la Partida Registral N° 90022296 que corresponde al sub lote A-4, independizado de la Partida N° 90028502, la cual, a su vez, se independizó en la Partida N° 902 64516, que en la actualidad pertenece a terceros.

7.1. Al respecto, debe tenerse presente que la situación presente se contextualiza en medio de una patología registral donde el Estado está publicitando en contra del principio de folio real⁷, la titularidad simultánea de un mismo bien en dos partidas registrales, brindando por consiguiente información contradictoria de la titularidad del bien, razón por la cual es necesario determinar el mejor derecho de propiedad y su correlato en las partidas registrales, apreciándose que en esta situación el demandante alude a normas registrales que por si solas se vuelven en insuficientes para definir el problema que en buena medida requiere la consideración de normas que definen el mejor derecho de propiedad como lo es el artículo 2014⁸ del Código Civil, donde se alude al principio de buena fe que también fue incorporado al debate en el proceso en los fundamentos de derecho de la demanda⁹, así como con la reconvencción conforme lo ha resaltado el Considerando Décimo de la sentencia recurrida en la que también se ha hecho referencia a la Casación N° 3187-2013 Cajamarca “... *Los principios registrales invocados, así como el derecho de propiedad del artículo 923 del Código Civil (...) quedan desvirtuados, tanto más si se tiene en cuenta que debido a la importancia que supone la compraventa de un bien inmueble y estando a los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios, la diligencia ordinaria*

⁷ Principio según el cual a cada predio le corresponde una partida registral.

⁸ Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral. El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. /La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

⁹ Véase folios 45 del expediente principal, cuando alude al artículo 949 del Código Civil.



**SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA**

mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quien o quienes detentan la posesión del mismo”“.

7.2. En el presente caso no es materia del presente proceso la validez o invalidez de la inscripción de los títulos que dieron origen a los asientos registrales, sino el derecho que se opone al otro, en tal sentido no se configura la infracción de las normas que denuncia la recurrente referente a los principios de legitimación, de prioridad preferencial y de prioridad excluyente contenidos en el Reglamento General de los Registros Públicos; así como tampoco ha sido objeto de debate la inscripción de asientos producto de resolución judicial o la inscripción de asientos producto de una resolución administrativa, en tal sentido deviene en infundado dicha causal al pretender incorporarse hechos que no han sido materia del contradictorio.

OCTAVO: En relación a la infracción normativa del artículo 923 del Código Civil. En cuanto a esta causal, la parte recurrente señala que la sentencia vulnera su derecho de propiedad porque el acto jurídico de compraventa del inmueble por la recurrente y su inscripción registral fueron con anterioridad al acto administrativo de adjudicación e inscripción registral respecto del demandado Fausto Piaggio Bertora, por lo que, debió ser excluyente y no como ha sentenciado la Sala Superior, lo que debería corregirse.

8.1. Al respecto, el derecho de propiedad reconocido como derecho fundamental en los artículos 2 numerales 8 y 16 y 70 de la Constitución Política del Estado, debe ser concebido como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; pudiendo el propietario servirse directamente del bien, percibir sus frutos y sus productos, y darle destino o condición conveniente a sus intereses patrimoniales; siempre y cuando se ejerza en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. De la misma manera, el Tribunal Constitucional ha- señalado "4. *El derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho. El derecho*



SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA

de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal e incorporal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y desarrollo de un sistema económico social. De allí que el artículo 70 de la Constitución se reconozca que el 'derecho de propiedad es inviolable' y que el 'Estado lo garantiza'. (...) 7. En este orden de ideas este Tribunal destaca que el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: a) un derecho pleno, en el sentido que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y, b) un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política (...). En conclusión, el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución (Sentencia 5614-2007-PC/TC)”

8.2. Es más, el derecho de propiedad es el derecho real por excelencia así lo reconocen tanto el ordenamiento jurídico nacional como el extraterritorial. La Convención Americana de Derechos Humanos (Pacto de San José) sanciona en su artículo 21 que toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes, uso que puede estar subordinado al interés social, es decir este le sirve de límite, asimismo sanciona que ninguna persona puede ser privada de sus bienes, salvo el pago de indemnización justipreciada, y sólo por razones de utilidad pública e interés social, en la forma establecida por ley; a tono con dicha norma supranacional la Constitución Política del Estado ha elevado a categoría de derecho fundamental el derecho de propiedad, así señala en su artículo 2 numeral 16 que toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia. El Código Civil por su parte, define a la propiedad en su artículo 923 sancionando que es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien *“La propiedad es el poder que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”,* el cual debe ejercerse en armonía con el



SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA

interés social y dentro de los límites de la ley. El ordenamiento jurídico, para la defensa de este derecho fundamental, ha dotado al propietario del derecho de acción reivindicatoria, concreción de ese poder de recuperar o reivindicar un bien. En este punto, cabe señalar que la pretensión de reivindicación de propiedad, es uno de los poderes y/o facultades que confiere el derecho de propiedad, de manera que, y tal como se ha admitido doctrinariamente, es la que hace valer el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario. Para que la reivindicación sea amparable deben concurrir los siguientes presupuestos: i) que el demandante o pretensor acredite tener el derecho de propiedad sobre el bien, ii) que se haya identificado e individualizado completamente el bien y iii) que el demandado sea poseedor del bien sin derecho alguno a poseer; por tanto constituye un mecanismo de tutela del derecho de propiedad, por medio del cual el titular exige la entrega del bien, de la persona que lo tenga en su poder sin justificación legítima alguna, encerrando de esta forma dicha acción un doble efecto: uno declarativo, respecto del reconocimiento del derecho; y, otro de condena, en cuanto a su restitución¹⁰.

8.3. Además, la acción reivindicatoria tiene reconocimiento normativo en el artículo 927 del Código Civil que sanciona que ella es imprescriptible, pero no procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción. En tal sentido, corresponde señalar que este derecho sólo se realiza o desarrolla de manera plena cuando excluye a otras personas en la participación del mismo derecho sobre determinado bien, dado que es imposible que sobre un mismo bien existan o subsistan dos idénticos derechos de propiedad, al ser uno de los atributos del derecho de propiedad la reivindicación, entendida inicialmente como la pretensión real destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien, de la que se encuentra privado el propietario, de persona que sólo tiene la calidad de poseedor; sin embargo, en virtud a que por su propia naturaleza el

¹⁰ GONZALES BARRÓN, Gunther. - Derechos Reales, Editorial Juristas Editores. - I Edición. - Setiembre – 2005.- Pág. 590 y siguientes. Citado también en Revista Virtual: “Cambio y Derecho Social”, por Gunther Gonzáles Barrón, artículo: “Acción reivindicatoria y desalojo por precario”



SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA

derecho de propiedad excluye la posibilidad de que otra persona alegue idéntico derecho sobre el mismo bien, el ejercicio del atributo reivindicativo comprende también la posibilidad de recuperar la posesión del bien de persona que incluso se atribuye derecho de propiedad, para cuya dilucidación es posible la aplicación de las reglas contempladas en el Código Civil, sobre oponibilidad de derechos reales.

8.4. En dicho contexto, al manifestar ambas partes en conflicto detentar la propiedad de un mismo bien, lo que se tiene que contrastar son los dos títulos de propiedad, con el **mejor derecho de propiedad**, sobre ello la Casación N° 4148-2015-APURÍMAC dictada por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República en su fundamento cuarto indica: *“Con la acción declarativa de dominio (o ‘mejor derecho de propiedad’) se busca eliminar una incertidumbre jurídica propiciando una sentencia de mero reconocimiento¹¹. Se trata de una pretensión de defensa de la propiedad, la que por su naturaleza es imprescriptible. En esa perspectiva, en el Expediente N°65-2002-La Libertad, la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema, compulsando ambos supuestos: el reivindicatorio y el mejor derecho a la propiedad, ha manifestado: “Que la acción de mejor derecho a la propiedad tiene por objeto oponer este derecho real frente a un tercero que también alega este mismo derecho sobre el bien, siendo que esta acción también se encuentra sustentada en el derecho de propiedad al igual como sucede con la reivindicación”, teniendo la misma naturaleza imprescriptible de la reivindicatoria”.*

8.5. En consecuencia, el debate en el proceso de mejor derecho de propiedad, desarrollado por la jurisprudencia nacional está orientado a dilucidar un conflicto de intereses por existir más de una persona que aduce ser el titular de un bien, es decir, coexisten en la realidad, de manera simultánea, dos títulos que se enfrentan entre sí, correspondiendo a los órganos jurisdiccionales dilucidar cuál de ellos debe primar sobre el de los demás, puesto que la regla

¹¹ Gonzáles Barrón, Gunter (2013). Tratado de Derechos Reales, Tomo II. Jurista Editores. p. 1412.



SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA

que establece la norma del artículo 2022 primer párrafo del Código Civil para la oponibilidad de derechos reales sobre inmuebles, no está destinada a probar el mejor derecho de propiedad sobre un bien, sino a determinar el derecho de preferencia y de exclusión de un derecho real respecto a otros derechos reales que se le opongan. En relación a los efectos jurídicos de la inscripción de documentos existen tres sistemas; el constitutivo, el declarativo y el sustantivo. En el sistema constitutivo se da la constitución de derechos hasta que el documento logra su registración, de tal manera que para que quede constituido el derecho, deberá quedar inscrito el documento. En el sistema declarativo, que es el que sigue nuestro país para los bienes inmuebles y muebles, se llama así, por cuanto reconoce la preexistencia de los derechos reales, el derecho real se crea, se modifica o se extingue fuera del Registro Público (...) ¹², y para oponer derechos reales es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone.

8.6. En dicho contexto normativo, se aprecia que el criterio empleado en sede de instancia para la solución de la presente controversia no ha residido únicamente en la evaluación de las normas y principios que gobiernan la actividad registral, sino también en verificar las circunstancias que la rodean. En ese sentido, cabe mencionar que el criterio desarrollado en sede de instancia, ha seguido el de cierta jurisprudencia (Casación N° 3187-2013 Cajamarca), donde se considera como uno de los requisitos para la procedencia de la defensa del derecho de propiedad y los principios registrales la aplicación de la buena fe. En ese orden de ideas, la buena fe del demandante incorporada a debate por el demandado en la reconvención, ha conllevado a que la Sala Superior concluya que era de público conocimiento que la posesión del fundo El Tildillo era ostentada por Fausto Piaggio Bertora, situación que un comprador diligente no debería desconocer, pues está adquiriendo la propiedad de un terreno que cuenta con una construcción de considerable antigüedad *contrario sensum* el demandante no tiene buena fe; en

¹² OPONIBILIDAD DE DERECHOS REALES - Idoneidad para probar el mejor derecho de propiedad. Gerbert Augusto Huanca Quispe



**SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA**

tal sentido no se configura la infracción normativa de la norma que denuncia la recurrente, deviniendo en infundada la causal denunciada.

NOVENO: De la infracción normativa del artículo 949 del Código Civil.

Sobre esta causal, la recurrente señala que el demandado señor Piaggio Bertora no adquirió el bien materia de controversia a su anterior propietario, como sí lo ha hecho la recurrente, dado que el Ministerio de Agricultura no era dueño del fundo “La Patita”, ni de parte de ella, describiendo según se consigna en los fundamentos del recurso las continuas transferencias que sustenta el tracto sucesivo inscrito en Registros Públicos, sin embargo la recurrente no tiene en cuenta que en el presente caso no ha sido objeto de debate la validez del título originario de la cadena de transmisión sucesiva de los títulos en que corresponde la compulsión del mejor derecho de propiedad, sino entre estos dos títulos como se ha mencionado en el considerando precedente, donde ciertamente se aprecia que uno de los requisitos para la procedencia de la aplicación del principio de oponibilidad registral para determinar el mejor derecho de propiedad es la buena fe, apreciándose en el caso sub materia que el título del demandante no cumple ello en la medida que una diligencia ordinaria mínima le exigía verificar el estado actual del bien lo que comprendía la ausencia de la posesión de su transferente que se fundamenta en la buena fe del demandante que pretende se declare su mejor derecho de propiedad frente al del demandado reconviniendo que también pretende se declare que su título se opone, habiéndose estimado la demanda a este último al acreditarse que el demandado adolece de buena fe, por consiguiente tampoco se configura la infracción normativa de la norma que denuncia la recurrente, deviniendo en infundada la causal denunciada.

DÉCIMO: De la infracción normativa de los artículos 2015 y 2016 del Código Civil que regulan el principio del tracto sucesivo y el principio de prioridad registral respectivamente. Al respecto, cabe precisar que si bien se han denunciado en forma independiente las infracciones normativas de dichas



**SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA**

normas, también se aprecia que las mismas guardan estrecha relación conforme a lo planteado por la recurrente en el recursos de casación interpuestos; por ello y en aplicación del principio de concentración y dirección procesal, las denuncias materiales, se revisarán juntas y se emitirá un solo pronunciamiento en conjunto, más aun cuando se advierte con meridiana claridad que la infracción que se denuncia no resulta amparable por los fundamentos descritos en el considerando precedente, desde que en sede de instancia el criterio desarrollado en sede de instancia, se ha basado en jurisprudencia reciente, que también considera como uno de los requisitos para la procedencia de la aplicación del principio de oponibilidad registral la buena fe, habiéndose determinado en sede de instancia que el demandado adolece de buena fe. Asimismo, en relación a la afirmación referente a que han actuado de buena fe porque realizaron la compraventa de un terreno que obraba en el registro, contaba con títulos archivados, con tracto sucesivo que viene desde el año mil ochocientos treinta y tres, cabe mencionar que dicho argumento implica la modificación de los hechos determinados en sede de instancia, aspecto que conforme a reiterada jurisprudencia resulta ajeno al debate casatorio.

DÉCIMO PRIMERO: En suma, se aprecia de lo señalado en los considerandos precedentes, atendiendo a las finalidades del recurso de casación previstas en el artículo 384 del Código Procesal Civil, delimitadas a la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y a la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, el recurso de casación de la actora Reynalda Espinoza Carbajal de Gonzalez resulta infundado.

IV. DECISIÓN:

Por las razones expuestas y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha seis de junio de dos mil diecinueve obrante a fojas mil setecientos setenta y tres, interpuesto



SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA

por el co-sucesor procesal de la parte demandante **Vicente Javier Gonzalez Alfaro**, así como **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha diez de junio de dos mil diecinueve obrante a fojas mil novecientos nueve, interpuesto por la co-sucesora procesal de la parte actora **Reynalda Espinoza Carbajal de Gonzalez**; en consecuencia **NO CASARON** la **sentencia de vista** contenida en la resolución número diecisiete de fecha quince de marzo de dos mil diecinueve, obrante a fojas mil quinientos noventa y siete, expedida por Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, conforme a ley; en los seguidos por Vicente Javier Gonzalez Alfaro y otros, sucesores procesales de la parte demandante el Consorcio Empresarial Contratistas Sociedad Anónima-VIGEMSA contra la sucesión procesal del fallecido demandado quien en vida fuera Fausto Piaggio Bertora sobre mejor derecho de propiedad; y los devolvieron. **Interviene como ponente el señor Juez Supremo Quispe Salsavilca.**

S.S.

CALDERÓN PUERTAS

YAYA ZUMAETA

QUISPE SALSAVILCA

YALÁN LEAL

BUSTAMANTE ZEGARRA

Maz/bma



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

SENTENCIA
CASACIÓN N°10919-2020
LIMA