



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

*Sumilla: La demanda de mejor derecho de propiedad, tiene como objeto que un tercero dilucide la controversia, atendiendo a la prevalencia de los títulos, a los principios registrales y a las reglas de oponibilidad reguladas en el Código Civil, declarando al verdadero titular del derecho del dominio sobre un determinado bien, por ostentar mejor derecho respecto de otros.*

Lima, once de marzo  
de dos mil veintidós

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: en discordia; VISTA** la presente causa en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, con el voto de la señora Jueza Suprema **CÁRDENAS SALCEDO**, que se adhiere al voto de los señores Jueces Supremos **QUISPE SALSAVILCA, YALÁN LEAL Y HUERTA HERRERA**, incorporados de fojas ciento cuarenta y seis a ciento cincuenta y nueve vuelta del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, más el voto singular de fojas ciento cincuenta y nueve vuelta a ciento sesenta, se emite la siguiente sentencia, y el voto en minoría de los señores Jueces Supremos **YAYA ZUMAETA Y BUSTAMANTE ZEGARRA**, que obran de fojas ciento sesenta a ciento setenta y tres y de fojas ciento setenta y tres vuelta a ciento ochenta y cuatro del cuaderno de casación.-----

**I. MATERIA DEL RECURSO**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la codemandada, **Ana María Bazán Salas**, de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil dieciocho<sup>1</sup>, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número catorce de fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciocho<sup>2</sup>, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, que **confirmó** la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número diez de fecha treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete<sup>3</sup>, que declaró sobre el **Expediente N° 2968-2015**, **infundada** la demanda de mejor derecho de propiedad incoada por Ana María Bazán Salas y Rene Culquitante Tirado contra la sociedad conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana

<sup>1</sup> Obrante a fojas 263 del expediente principal

<sup>2</sup> Obrante a fojas 244 del expediente principal

<sup>3</sup> Obrante a fojas 178 del expediente principal



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

Sánchez Ferrer Barriga sobre el predio ubicado en la parcela 73 de Fundo Mocan-sector La Arenita, ubicado en el valle Chicama, distrito de Paiján, provincia de Ascope, departamento y región La Libertad, con un área registral de 25.00 hectáreas, la que se encuentra inscrita en la Partida Registral N° 11061246 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N°V- Sede Trujillo. Sobre el **Expediente N° 2764-2015**, fundada la demanda de mejor derecho de propiedad incoada por la sociedad conyugal conformada por: Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga contra Ana María Bazán Salas y René Culquitante Tirado sobre el inmueble ubicado en Rur Fundo Mocan, Parcela 73, Paiján, inscrito en la Partida Registral N° 04037551 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V- Sede Trujillo. Asimismo, ordenó el cierre de la Partida Registral N° 11061246 (menos antigua) del registro de predios de la Zona Registral N°V-sede Trujillo.

**II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN**

Mediante auto calificadorio de fecha siete de agosto de dos mil veinte, esta Sala Suprema declaró procedente el recurso de casación formulado por las siguientes causales:

**a) Infracción normativa del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**

Alega que, la Sala Superior confirma la sentencia de primera instancia, que ampara el mejor derecho de propiedad a favor del demandante; pero sin analizar y menos fundamentar objetivamente la posesión legítima (al haberla adquirido de manera contractual y por mandato legal) y el derecho de haber adquirido la propiedad a título oneroso. Agrega que, teniendo en cuenta la pretensión del demandante y de la recurrente, existe un evidente concurso de acreedores; pues el mismo demandante, por el mismo hecho de haber interpuesto la demanda considera que la parte recurrente también es propietaria del bien, por ende, el *A quo* y la *Ad quem*, estaban en la obligación de analizar cada una de las pretensiones de ambas partes, de la situación de hecho y derecho en que cada uno ha adquirido la propiedad; sin embargo, ello no ha ocurrido en las sentencias cuestionadas, solo se ha analizado la pretensión del demandante y se ha dejado de lado su pretensión: no se ha analizado



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

y/o fundamentado la forma de haber entrado en posesión del inmueble y de haber adquirido el bien a título oneroso. Señala también que, adquirió e inscribió su derecho mediante compraventa del trece de junio de dos mil siete, mientras que el señor Adriano Marcuzzo y esposa lo adquirió el dieciocho de setiembre de dos mil doce; entonces, el problema estaba en determinar quién tiene mejor derecho de propiedad, aquel que inscribió su derecho de propiedad en la partida más antigua o aquel que inscribió su derecho primero; sin importar si la partida era o no más antigua o si había o no una duplicidad de partidas.

**b) Infracción normativa de los artículos 2016 y 2022 del Código Civil**

Sostiene que, si bien es verdad que la recurrente habría inscrito su derecho en una partida cuya inscripción es menos antigua que del señor Marcuzzo, pero, no es su responsabilidad; la recurrente no abrió la partida ni tramitó su apertura, adquiriendo la propiedad de buena fe y a título oneroso, y por supuesto con fecha anterior al señor Marcuzzo. Agrega que, la Sala Civil y el Juez de primera instancia no han analizado esos hechos, y han centrado su análisis en que existe duplicidad de partida y han anulado la partida más reciente, otorgando mejores derechos a quienes inscribieron en la partida más antigua; pero no han tomado en cuenta quien inscribió primero. Añade que, de haber aplicado el artículo 2014 del Código Civil, el *A quo* y el *Ad quem* hubieran analizado la buena fe y que la adquisición se hizo a título oneroso, y sobre todo, el señor Marcuzzo y esposa, no han acreditado que la recurrente ha adquirido el predio de mala fe. Si bien es verdad que el señor Marcuzzo también habría adquirido a título oneroso, sin embargo, lo hizo con fecha posterior a la recurrente.

**III. ANTECEDENTES**

A fin de contextualizar el análisis y respuesta judicial a la causal de casación declarada procedente, este Supremo Colegiado considera oportuno dar cuenta de los antecedentes del proceso:

**Expediente N° 2968-2015**



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

**a) Demanda**

Mediante escrito de fecha veintiuno de julio de dos mil quince, Ana María Bazán Salas y Rene Culquitante Tirado interpusieron demanda de mejor derecho de propiedad, señalando como **pretensión principal**: Se declare su mejor derecho de propiedad y de posesión respecto al predio ubicado en la Parcela 73 del Fundo Mocan-sector La Arenita, ubicado en el valle Chicama, distrito de Paiján, provincia de Ascope, departamento y región La Libertad, con un área de veinticinco hectáreas (25 hectáreas), inscrito en la Partida Registral N° 110 61246 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V-Trujillo. **Como pretensión accesorio**: Se declare la cancelación total de la Partida Registral N° 04037551 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V-Trujillo, donde obra el derecho de propiedad de los demandados, solicitando que se sirva cursar los partes correspondientes por existir duplicidad de partidas registrales. Con condena de costos y costas.

Señaló como argumentos que son los propietarios del inmueble ubicado en la Parcela 73 del Fundo Mocan, sector La Arenita, ubicado en el valle Chicama, distrito de Paiján, provincia de Ascope, departamento y región La Libertad, con un área de veinticinco hectáreas (25.00 has), inscrito en la Partida Registral N° 11061246 del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo. El derecho de propiedad del inmueble en *litis* proviene de la transferencia de acciones y derechos que le hizo su anterior propietario, Carlos Wilfredo Guarniz Solano, en mérito a la Escritura Pública de fecha catorce de noviembre de dos mil seis otorgada ante notario público. Desde el momento en que adquirió el inmueble viene ejerciendo la propiedad única y exclusiva del mismo y su posesión; sin embargo, a raíz del inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad instaurado por la Zona Registral N° V -Sede Trujillo, es que la suscrita recién toma conocimiento del seudo derecho de propiedad de la sociedad conyugal demandada. Si bien las inscripciones referidas anteriormente son consecuencia de la independización del tomo seiscientos uno, folios doscientos cuarenta y nueve y siguientes, que continua en la Partida Registral N° 07004458 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, siendo que la Partida Registral N° 04037551 data del veintiuno de febrero de mil novecientos noventa y seis (más antigua) y la Partida Registral N° 11061246 data del ocho de noviembre de dos mil seis (menos antigua), ello no significa que la sociedad conyugal demandada ostente



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

mejor derecho de propiedad. Conforme se observa del asiento C00002 de la Partida Registral N° 11061246, se advierte que mediante compraventa con fecha trece de junio dos mil siete adquirió el inmueble, hace más de ocho años, y siendo que el derecho de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Adriano Marcuzzo, y que obra en el Asiento C00003 de la Partida Registral N° 04037551 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, supuestamente sobre el mismo predio, data del dieciocho de setiembre de dos mil doce; es decir no hace ni tres años; por ello tiene mejor derecho de propiedad y de posesión.

**Puntos controvertidos**

Se fijó como puntos controvertidos: “Primero: Determinar si corresponde declarar el mejor derecho a favor de los demandantes Ana María Bazán Salas y Rene Culquitante Tirado, respecto al predio ubicado en la Parcela 73, Fundo Mocan-sector La Arenita, ubicado en el valle Chicama, distrito de Paiján, provincia de Ascope, departamento y Región La Libertad, inscrito en la Partida N° 11061246 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral V-sede Trujillo, en relación al derecho de propiedad que pudieran ostentar los demandados Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga de Marcuzzo. Segundo: Determinar si como consecuencia de lo anterior, corresponde declarar la cancelación de la Partida Registral N° 04037551 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral V-sede Trujillo”.

**Expediente 2764-2015**

**a) Demanda**

Mediante escrito de fecha diez de julio de dos mil quince, la sociedad conyugal integrada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga interpusieron demanda de mejor derecho de propiedad, señalando como **pretensión principal**: Se declare su mejor derecho de propiedad sobre el inmueble Ubic. Rur Fundo Mocan, parcela 73, Paiján, inscrito en la Partida Registral N° 04037551 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V-Trujillo. Como **pretensión accesorio**: Se ordene el cierre de la Partida Registral N° 1106 1246 (menos antigua) del Registro de Predios de la Zona Registral N° V-Sede Trujillo, por duplicidad de partida incompatibles por superposición total con la partida registral N° V-sede Trujillo.



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

Señalaron como argumentos que mediante Escritura Pública de fecha veinte de setiembre de dos mil doce, adquirieron por compraventa de sus anteriores propietarios María del Pilar Figueroa Lapeyre y José Luis Luna Victoria, el fundo Ubic. Rur Mocan, Parcela 73, del distrito de Paiján, el que se inscribió en el asiento C00002 de la Partida Registral N° 04037551 del Registro de Predios de la zona Registral N° V- sede Trujillo, con fecha nueve de octubre de dos mil doce. Sus vendedores adquirieron, a su vez el inmueble *sub litis*, de los señores Jorge Daniel Cavenecia Peña y Estela María Bobadilla Cusquisiban de Cavenecia, por Escritura Pública de compraventa de fecha diecisiete de febrero de dos mil once, inscrita en el asiento C00001, con fecha ocho de abril de dos mil once. Los señores Daniel Cavenecia Peña y Estela María Bobadilla Cusquisiban de Cavenecia, a su vez adquirieron su derecho mediante adjudicación inscrita en el asiento C-1, de la ficha 9327 PR (actualmente Partida N° 04037551, del Registro de Predios de la zona Registral N° V-Sede Trujillo), habiendo inscrito su derecho el quince de marzo de mil novecientos noventa y seis. Su derecho se remonta al quince de marzo de mil novecientos noventa y seis y de los demandados se remonta al nueve de noviembre de dos mil seis; por lo tanto, no queda duda que su derecho de propiedad es preferente a los de los demandados.

**b) Puntos controvertidos**

Por resolución de fecha veintiocho de abril de dos mil diecisiete, se **fijó como puntos controvertidos**: “**Primero**: Determinar si corresponde declarar el mejor derecho de propiedad a favor de los demandantes Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga del inmueble descrito como: Ubic. Rur. Fundo Mocan, Parcela 73, Paiján, inscrito en la Partida Registral N° 04037551, en relación al derecho de propiedad que ostentan los demandados René Culquitante Tirado y Ana María Bazán Salas sobre dicho inmueble. **Segundo**: Determinar si como consecuencia de lo anterior, corresponde ordenar el cierre de la Partida Registral N° 11061246 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V-sede Trujillo donde corre inscrito el derecho de propiedad de los demandados René Culquitante Tirado y Ana María Bazán Salas”.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

**c) Resolución que acumula los procesos**

Por resolución número cinco de fecha trece de mayo de dos mil dieciséis, se resolvió declarar fundada la acumulación sucesiva de procesos, y se acumulan los Expedientes N° 2968-2015 y 2764-2015.

**d) Sentencia de primer grado**

Mediante la sentencia de fecha treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete<sup>4</sup>, el Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo de la Corte Superior de Justicia de La Libertad resolvió lo siguiente: Sobre el **Expediente N° 2968-2015**, declaró **infundada** la demanda de mejor derecho de propiedad incoada por Ana María Bazán Salas y Rene Culquitante Tirado contra la sociedad conyugal conformada por: Marcuzzo Adriano y Sánchez Ferrer Barriga Sandra Giuliana sobre el predio ubicado en la Parcela 73 de Fundo Mocan-sector La Arenita, ubicado en el valle Chicama, Distrito de Paiján, provincia de Ascope, Departamento y Región La Libertad, con un área registral de veinticinco hectáreas (25.00 Hectáreas), la que se encuentra inscrita en la Partida Registral N° 11061246 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V- Sede Trujillo. Sobre el **Expediente N° 2764-2015**, declaró **fundada** la demanda de mejor derecho de propiedad incoada por la sociedad conyugal conformada por: Marcuzzo Adriano y Sánchez Ferrer Barriga Sandra Giuliana contra Bazán Salas Ana María y Culquitante Tirado Rene sobre el inmueble ubicado en Rur Fundo Mocan, Parcela 73, Paiján, inscrito en la Partida Registral N° 04037551 del Registro de Predios de la Zona Registral N° Sede Trujillo. Asimismo, ordenó el cierre de la Partida Registral N° 11061246 (menos antigua) del registro de predios de la Zona Registral N° V-sede Trujillo. **Señaló como argumentos:**

**EXPEDIENTE N° 2968-2015**

Mediante la solicitud presentada por la parte demandada ante la Superintendencia Nacional Nacional de los Registros Públicos, por duplicidad de partidas incompatibles (Partida Registral N° 04037551 y Partida Registral N° 11061246), sobre el predio ubicado Rur Fundo Mocan Parcela 73 Paiján, la Provincia de Ascope, la oficina de catastro emite un informe técnico el cual concluye que: "Respecto a la duplicidad

---

<sup>4</sup> Obrante a fojas 178 del expediente principal





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

entre la Partida N° 04037551 con la Partida N° 1106 1246: Realizado el análisis técnico respectivo, y considerando la descripción de colindantes en partidas y planos, se verifico que ambas partidas **corresponden al mismo predio, respecto a la ubicación, área medidas perimétricas, linderos y antecedentes registrales**"; considerando que la Partida Registral N° 11061246 (menos antigua) se superpone gráficamente con la Partida Registral N° 04037551 (más antigua), ambas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo. Respecto al presente caso para cerrar una de las partidas por duplicidad de partidas incompatibles debemos tener en cuenta el principio de prioridad consagrado en el artículo 2016 del Código Civil "La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro"; en efecto, este principio recoge la regla general por la cual quién es primero en el tiempo es mejor en el derecho (*prior tempore, potior jure*), por tal razón, su aplicación se limita a establecer en forma objetiva la prioridad en el tiempo de la inscripción ya que sus efectos se retrotraen a la fecha del asiento de presentación del acto inscribible y a la cadena de transmisiones de dominio más antigua. Así también se debe tener en cuenta el artículo 2017.- principio de impenetrabilidad. "No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior".

**Respecto a la Partida Registral N° 11061246**

1. El señor Luis Alberto Rodríguez Balcázar, adquirió la propiedad del bien en *litis*, en virtud de la adjudicación que le efectúa la Comunidad campesina de Paiján el cual fue inscrito en registros públicos con fecha **ocho de noviembre de dos mil seis** [folios trece].
2. Posteriormente Carlos Wilfredo Guarniz Solano, adquiere el predio en litis por compraventa de su anteriormente el señor Luis Alberto Rodríguez Balcazar, la cual fue inscrita con fecha catorce de noviembre de dos mil seis como consta de [fojas catorce]
3. Posteriormente los demandados Culquitante Tirado Rene y Ana María Bazán Salas adquieren el inmueble mediante contrato de compraventa de su anterior propietario el señor Carlos Wilfredo Guarniz Solano, el cual fue inscrito con fecha trece de junio de dos mil siete [folios quince].





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

**Respecto a la Partida Registral N° 04037551**

1. La sociedad conyugal conformada por doña Estela María Bobadilla Cusquisiban y Jorge Cavanesia Peña adquieren el inmueble en *litis* por adjudicación de la Comunidad Campesina de Paiján con fecha **quince de marzo de mil novecientos noventa y seis** como consta en autos [fojas veintiocho].
2. A su vez, la sociedad conyugal conformada por María Del Pilar Figueroa Lapeyre y José Luis Luna Victoria Vittery, adquieren el inmueble en *litis* por compraventa de la sociedad conyugal conformada por Estela María Bobadilla Cusquisiban y Jorge Cavanesia Peña, la cual fue inscrito en registros públicos el ocho de abril de dos mil once [fojas treinta y uno].
3. A su vez la sociedad conyugal conformada por: Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga de Marcuzzo (demandados) adquieren el bien en *litis* de la sociedad conyugal conformada por: María Del Pilar Figueroa Lapeyre y José Luis Luna Victoria Vittery mediante contrato de compraventa la cual fue inscrita en registro público con fecha nueve de octubre de dos mil doce como consta en autos del presente caso [fojas treinta y tres].

El artículo 2016 del Código Civil establece: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”. Y el artículo 2022 prescribe “Para oponer derechos reales sobre inmuebles, a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone este inscrito con anterioridad al de aquel a quién se opone”. En el presente caso debemos tener en cuenta, que para determinar el mejor derecho de propiedad en cuanto a duplicidad de partidas incompatibles se hace en función de la primera inscripción de dominio y no en función de la fecha en que los últimos adquirentes compraron el bien. Por consiguiente, el derecho de las demandantes Ana María Bazán Salas y René Culquitante Tirado se remonta del año dos mil seis, tal como queda acreditado con la partida registral [fojas trece]; sin embargo posteriormente a esta partida existe la Partida Registral N°04037551 [fojas veintiocho] referente al mismo bien en *litis* el cual remonta de fecha **quince de marzo de mil novecientos noventa y seis** en donde el predio en *litis* fue adjudicado por la Comunidad



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

Campesina de Paiján a favor de la sociedad conyugal conformada por Estela María Bobadilla Cusquisiban y Jorge Cavanesia Peña, inscribiendo su derecho de propiedad en los registros correspondientes tal como queda acreditado en la Escritura Pública N° 04037551 [fojas veintiocho]. Mi entras que el derecho propiedad el cual alega la parte demandante data de fecha **nueve de noviembre de dos mil seis** tal como queda acreditado en la Partida Electrónica N° 11061246 [fojas quince] fecha en la que se superpone total a la Partida N° 04037551 (más antigua). **Por consiguiente, el derecho alegado por la parte demandante no puede ser amparado.**

También debemos tener en cuenta el artículo 2017.- principio de impenetrabilidad. “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”. Este artículo se refiere al principio de prioridad excluyente. Para este supuesto, los actos o derechos contenidos en los títulos en conflicto son incompatibles entre sí, por lo que no procede la inscripción de ambos y la determinación de su preferencia y rango, sino que la inscripción o presentación del primero determinará el "cierre registral" respecto al presentado en segundo lugar. El primer asiento registral se produjo el quince de marzo de mil novecientos noventa y seis en la Partida N° 04037551, por ende, el derecho de propiedad de la parte demandada inscrito en la Partida N° 04037551 viene desde el primer asiento de inscripción en este caso desde el año mil novecientos noventa y seis, por consiguiente queda acreditado que al momento de la inscripción de la Partida N° 11061246 el predio en *litis* ya se encontraba inscrito en la Partida N° 04037551; resultando incompatible esta segunda inscripción de la Partida Registral N° 11061246; puesto que como se sabe por cada bien o persona jurídica se abre una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

La parte demandante alega tener mejor derecho de propiedad y de posesión; por consiguiente, para determinar el mejor derecho de propiedad y de posesión, se debe hacer en función de la primera inscripción de dominio y no en función de la fecha en que los últimos adquirentes compraron el bien, tal como se interpreta del principio de prioridad consagrado en el artículo 2016 del Código Civil “La prioridad en el tiempo



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”; en efecto, este principio recoge la regla general por la cual quién es primero en el tiempo es mejor en el derecho (*prior tempore, potior jure*), por tal razón, su aplicación se limita a establecer en forma objetiva la prioridad en el tiempo de la inscripción ya que sus efectos se retrotraen a la fecha del asiento de presentación del acto inscribible y a la cadena de transmisiones de dominio más antigua. En cuanto a la pretensión accesoria, al seguir la suerte de lo principal, queda desestimada por todo lo dicho anteriormente.

**EXPEDIENTE N° 2764-2015**

Como se observa en el presente caso el derecho de los demandantes Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga se retrotraen al primer asiento de presentación el cual como se acredita en [fojas cuatro] remota de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y seis en donde el predio en *litis* fue adjudicado por la Comunidad Campesina de Paiján a favor de la sociedad conyugal conformada por Estela María Bobadilla Cusquisiban y Jorge Cavanesia Peña, inscribiendo su derecho de propiedad en los Registros correspondientes tal como queda acreditado en la Escritura Pública N° 04037551 [fojas cuatro]. Mientras que el derecho propiedad el cual alega la parte demandada su primer asiento de inscripción data de fecha nueve de noviembre de dos mil seis tal como consta en la Partida Registral N° 11061246 [fojas. doce] año en el que se superpone total a la Partida N° 04037551 (más antigua) resultando de esta manera incompatible esta segunda inscripción. Por consiguiente, el derecho de propiedad de la parte demandante viene desde el primer asiento de inscripción es decir desde el año mil novecientos noventa y seis tal como queda acreditado en la Escritura Pública N° 04037551 [fojas cuatro]. Por consiguiente, queda amparado el mejor derecho de propiedad de la parte demandante contenida en la Escritura Pública N° 04037551 [fojas nueve]. En cuanto a la pretensión accesoria, de la Inscripción Registral de la Escritura de Compraventa, en donde hay conexión lógica al tratarse de un mismo título y referirse a un mismo objeto, la pretensión accesoria sigue la suerte de lo principal; por consiguiente, esta pretensión accesoria queda amparada.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

**e) Sentencia de vista**

Ante el recurso de apelación presentado por la codemandada, Ana María Bazán Salas, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad expidió la sentencia de vista contenida en la resolución número catorce, de fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciocho<sup>5</sup>, por la cual resolvió **confirmar** la sentencia apelada, por la que se resuelve: **EXPEDIENTE N° 2968-2015** declarar **infundada** la demanda incoada por Bazán Salas Ana María y Culquitante Tirado Rene, contra la sociedad conyugal conformada por Marcuzzo Adriano y Sánchez Ferrer Barriga Sandra Giuliana. **EXPEDIENTE N° 2764-2015** que declara **fundada** la demanda incoada por la sociedad conyugal conformada por Marcuzzo Adriano y Sánchez Ferrer Barriga Sandra Giuliana. **Señaló como argumentos:**

Se observa que el *A-quo* ha efectuado una adecuada apreciación y valoración de los argumentos expresados por las partes y de los elementos probatorios incorporados al proceso, en contraste con las disposiciones que regulan la materia, al haberse comprobado que los demandantes son propietarios del predio ubicado en la Parcela 73, Fundo Mocan, sector La Arenita, ubicado en el valle Chicama, distrito de Paiján, provincia de Ascope, departamento y región La Libertad, inscrito en la Partida N° 04037551 del Registro de Propiedades Inmueble de la Zona Registral V- Sede Trujillo; así como es correcta la decisión en cuanto ha desestimado la pretensión formulada en el Expediente N° 2968-2015-0-1601-JR-C I-03, por la parte demandante doña Ana María Bazán Salas y Rene Culquitante Tirado, sobre Mejor Derecho de Propiedad, al haberse comprobado que los demandantes no ostentan mejor derecho de propiedad que los demandados. La Sociedad Conyugal conformada por Marcuzzo Adriano y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga ostentan su derecho de propiedad en la Partida N° 04037551 [de folios cuatro del Expediente N° 2764-2015-0-1601-JR-CI-05] Partida que se ha rectificado los nombres [de folios seis del Expediente N° 2764-2015-0-1601-JR-CI-05], en donde se aprecia que la Sociedad Conyugal conformada por Estela María Bobadilla Cusquisiban y Jorge Cavanesia Peña adquirieron el inmueble materia de *litis* por adjudicación que les realizó la Comunidad Campesina de Paiján, con firmas legalizadas ante el Juez de Segunda Nominación

---

<sup>5</sup> Obrante a fojas 244 del expediente principal



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

de Paiján, de fecha diez de febrero de mil novecientos noventa y seis, cuyo título fue inscrito el quince de marzo de mil novecientos noventa y seis.

Asimismo, se aprecia que la Sociedad Conyugal señalada otorgó en venta a favor de la Sociedad Conyugal conformada por María del Pilar Figueroa Lapeyre y José Luis Luna Victoria Vittery, el inmueble materia de *litis*, inscrito el ocho de Abril del dos mil once [de folios siete del Expediente N° 2764-2015-0-1601-JR-CI-05]. De igual manera, se ha verificado de la misma copia literal N° 04037551 [de folios nueve del Expediente N° 2764-2015-0-1601-JR-CI-05], del Rubro C00003 que la Sociedad Conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga de Marcuzzo, han adquirido el inmueble materia de *litis* de la anterior Sociedad Conyugal conformada por María del Pilar Figueroa Lapeyre y José Luis Luna Victoria Vittery, inscribiéndose el nueve de octubre del dos mil doce.

Por otro lado, se aprecia que Rene Culquitante Tirado y doña Ana María Bazán Salas ostentan su derecho de propiedad en la Partida N° 11061246 [de folios quince del Expediente N° 2968-2015-0-1601-JR-CI-03], verificándose que don Carlos Wilfredo Guarniz Solano les vendió el inmueble, cuyo título fue inscrito el trece de Junio de dos mil siete, mientras que éste lo adquirió por compraventa de su anterior propietario don Luis Alberto Rodríguez Balcázar, cuyo título fue inscrito el quince de Noviembre de dos mil seis [de folios catorce del Expediente N° 2968-2015-0-1601-JR-CI-03], adquiriéndolo don Luis Alberto Rodríguez Balcázar la propiedad en virtud de la Adjudicación que le efectuó la Comunidad Campesina de Paiján, cuya inscripción se realizó el ocho de noviembre de dos mil seis, con firmas legalizadas por ante el Juez de Paz César Cáceres Neira en la ciudad de Paiján [folios trece del Expediente N° 2968-2015-0-1601-JR-CI-03].

En ese sentido, de la evaluación de las documentales a que se hace mención, se aprecia que se encuentra fehacientemente acreditado que la Sociedad Conyugal conformada por Marcuzzo Adriano y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga tienen mejor derecho de propiedad sobre el predio materia de *litis*; que, como correctamente lo ha señalado el *A-quo* el derecho de la Sociedad Conyugal conformada por don Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga se retrotraen al primer



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

asiento de inscripción el cual se acredita en copia literal de la Partida N° 04037551 de folios cuatro del Expediente N° 2764- 2015-0-160 1-JR-CI-05, siendo este asiento de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y seis, en donde el predio materia de *litis* fue adjudicado por la Comunidad Campesina de Paiján a favor de la Sociedad Conyugal conformada por Estela María Bobadilla Cusquisiban y Jorge Cavanesia Peña; mientras que, el primer asiento de inscripción de don Rene Culquitante Tirado y doña Ana María Bazán Salas es de fecha ocho de noviembre de dos mil seis, como se puede corroborar de la Partida N° 11061246 obrante de folios trece del Expediente N° 2968-2015-0-1601-JR-CI-03, hecho que además ha sido advertido por la Sunarp al señalar que dichas partidas corresponde al mismo predio materia de *litis*, y siendo que la Partida N° 04037551 es más antigua que la Partida N° 11061246, pues así lo ha señalado en su Resolución N° 231-2015-ZRN V<sup>o</sup> UREG, obrante de folios diecinueve a veinte del Expediente N° 2764-2015-0-1601-JR-CI-05, y siendo que al haberse acreditado la duplicidad de Partidas respecto de un mismo predio, corresponde la aplicación de lo dispuesto en el artículo 2016 del Código Civil, es decir, que en estos casos la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro, por lo tanto la Sociedad Conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga al tener su primera inscripción de fecha quince de Marzo de mil novecientos noventa y seis, y don Rene Culquitante Tirado y doña Ana María Bazán Salas de fecha ocho de noviembre de dos mil seis, corresponde declarar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2016, en concordancia con el artículo 2022 del Código Civil, que la Sociedad Conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga ostentan mejor derecho de propiedad que don Rene Culquitante Tirado y doña Ana María Bazán Salas.

Lo regulado en el artículo 2016 del Código Civil, que en si es el “principio de prioridad”, no solo es para proteger al titular de esa inscripción, sino también a quienes de buena fe registralmente adquirieron derechos de aquel, pues todo título incompatible con posterioridad *per se* no puede ser registrada. De otro lado, respecto del artículo 2022 del mismo cuerpo normativo, que regula en si el “principio de impenetrabilidad registral” se debe entender que el mencionado dispositivo está



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

referido cuando ya existen dos títulos incompatibles y que este mandato está encaminado solo para el ámbito registral.

**IV. CONSIDERANDO**

**PRIMERO: DELIMITACIÓN DEL PRONUNCIAMIENTO CASATORIO**

**1.1.** Previo al desarrollo de la causal que fue declarada procedente, es oportuno anotar que la misma se generó como consecuencia del conflicto consistente en determinar quien tenía mejor derecho de propiedad sobre el inmueble ubicado en la Parcela 73 del fundo Mocan-sector La Arenita, ubicado en el valle Chicama, distrito de Paiján, provincia de Ascope, departamento y región La Libertad.

**1.2.** Por otro lado, debe tenerse en cuenta que el recurso de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del Derecho; partiendo para tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes. En segundo lugar examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada para aquellos hechos. No bastando la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido.

**1.3.** En esta misma línea, la profesora Marianella Ledesma señala que el recurso de casación es un recurso que vela por la adecuada aplicación del derecho objetivo. No se orienta a enmendar el agravio de la sentencia, sino que busca la seguridad jurídica y la igualdad de los ciudadanos ante la ley. Este recurso nace para el control de las infracciones que las sentencias y autos puedan cometer en la aplicación del derecho objetivo. En ese sentido, la corte de casación toma el hecho narrado por el juez o tenido por probado, para reexaminar si la calificación jurídica es apropiada a aquel hecho así descrito. Si bien la casación se orienta a corregir el error de derecho, debemos señalar que dicho error debe ser esencial o decisivo sobre el fallo, es lo que la doctrina ha llamado la “eficacia causal del error”, el que es necesario para ser revisado en casación, que dichos errores hayan influido en la decisión<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Marianella Ledesma Narvaez (2011). *Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis artículo por artículo*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica; p. 830.





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

1.4. Asimismo, habiéndose declarado procedente tanto causales procesales como materiales, resulta pertinente emitir pronunciamiento sobre las primeras, pues de resultar fundadas las mismas, acarrearía la nulidad de los actuados y la reposición de la causa al estado que corresponda; y, de resultar infundadas, se pasará a emitir pronunciamiento sobre las causales materiales.

**SEGUNDO: RESPECTO DE LA CAUSAL PROCESAL**

2.1. En la actualidad ya no se discute que las resoluciones deben estar motivadas, existiendo aceptación generalizada de la obligación de motivar, reside la atención en el control de constitucionalidad de la motivación verificando la materialización en cada caso, al constituir una garantía de la correcta administración de justicia, proscripción de la arbitrariedad y respeto de los derechos fundamentales y legales.

2.2. En ese sentido y en concordancia con el contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación, éste se concretiza siempre y cuando, se aprecie una adecuada argumentación jurídica del órgano jurisdiccional: i) Delimita con precisión el problema jurídico que se derive del análisis del caso concreto; ii) Desarrolla de modo coherente y consistente la justificación de las premisas jurídicas aplicables; argumentando respecto a la aplicación e interpretación de dichas normas al caso; iii) Justifica las premisas fácticas derivadas de la valoración probatoria; y, iv) Observa la congruencia entre lo pretendido y lo resuelto.

2.3. Al evaluar la justificación interna del razonamiento en la motivación de las resoluciones judiciales, se incide en el control del aspecto lógico de la sentencia<sup>7</sup>, consistente en la evaluación del encadenamiento de los argumentos expuestos; se verifica, el nexo y relación de las premisas jurídicas y su vinculación con las proposiciones fácticas comprobadas que determinará la validez de la inferencia<sup>8</sup>; el control de la subsunción, o ponderación (según el método de aplicación de la norma

<sup>7</sup> "Una decisión está internamente justificada si y sólo si entre las premisas utilizadas y la conclusión del razonamiento existe una conexión lógica (i.e la conclusión se deduce lógicamente de las premisas, mediante un razonamiento válido)". En: Martínez, David (2007) Conflictos constitucionales, ponderación e indeterminación normativa. Marcial Pons, Madrid. Pp. 39

<sup>8</sup> "la justificación interna muestra la corrección de la inferencia de la conclusión o decisión a partir de las premisas. En la justificación interna se aplican las reglas de la lógica formal o deductiva para determinar si un argumento es lógicamente correcto." López García, José Antonio "Neoconstitucionalismo y Argumentación Jurídica" En Tutela de Derechos en Sede Jurisdiccional. (2013). Fondo Editorial del Poder Judicial, Lima. Pp. 63



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

elegida que se haya empleado), que culminará en la validez formal<sup>9</sup> de la conclusión en la resolución judicial<sup>10</sup>.

**2.4.** Es menester indicar que se incurre en falta de motivación o motivación aparente<sup>11</sup>, cuando se produce una fundamentación inexistente, sin razones mínimas, o que invoca frases sin sustento fáctico o jurídico. Respecto a dicha patología del razonamiento judicial, esta se encuentra vinculada a la justificación interna de la decisión<sup>12</sup>, ya que denota la ausencia total de premisas de derecho o de hecho en la estructura lógica de la resolución judicial o, también se refiere a la exposición de argumentos no vinculados a la materia debatida, lo que implica la exposición de afirmaciones sin respaldo jurídico o fáctico.

**2.5.** Desarrolladas las consideraciones jurídicas precedentes, y examinando la sentencia de vista se advierte que ha cumplido con justificar su decisión, delimitando el objeto de pronunciamiento, teniendo identificados en el segundo considerando los agravios que sustentan el recurso de apelación; en el considerando quinto señala las pretensiones del proceso y determina los puntos en controversia del caso, y en los considerandos sexto a décimo se ciñe a absolver el recurso de apelación; concluyendo que no corresponde amparar los agravios expuestos por el recurrente, puesto que se encuentra fehacientemente acreditado que la Sociedad Conyugal conformada por Marcuzzo Adriano y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga tienen mejor derecho de propiedad sobre el predio materia de *litis*; pues como correctamente lo ha señalado el *A-quo* el derecho de la referida sociedad conyugal se retrotrae al primer asiento de inscripción el cual se acredita en copia literal de la Partida N° 04037551 de fecha quince de Marzo de mil novecientos noventa y seis, en donde el predio materia de *litis* fue adjudicado por la Comunidad Campesina de

<sup>9</sup> "La validez de la inferencia viene dada por una regla de inferencia (formal) llamada *modus ponens* y que justifica el paso de las premisas a la conclusión" En: Atienza, Manuel (2013) Curso de argumentación jurídica. Trotta, Madrid. Pp. 171

<sup>10</sup> "la subsunción, es el esquema general de argumentación en la justificación judicial. O, dicho en otra terminología constituye la justificación interna del razonamiento judicial". Ob. Cit.pág. 183.

<sup>11</sup> Definida por el Tribunal Constitucional en el Fundamento jurídico 7<sup>mo</sup> STC N° 00728-2008-PHC/TC "Inexistencia de motivación o motivación aparente. Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico".

<sup>12</sup> "Una decisión está internamente justificada si y sólo si entre las premisas utilizadas y la conclusión del razonamiento existe una conexión lógica (i.e la conclusión se deduce lógicamente de las premisas, mediante un razonamiento válido)". En: Martínez, David (2007) Conflictos constitucionales, ponderación e indeterminación normativa. Marcial Pons, Madrid. Pág. 39



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

Paiján a favor de la sociedad conyugal conformada por Estela María Bobadilla Cusquisiban y Jorge Cavanesia Peña; mientras que, el primer asiento de inscripción de Rene Culquitante Tirado y doña Ana María Bazán Salas es de fecha ocho de noviembre de dos mil seis, como se puede corroborar de la Partida N° 11061246, hecho que además ha sido advertido por la Sunarp al señalar que dichas partidas corresponde al mismo predio materia de *litis*, además que la Partida N° 04037551 es más antigua que la Partida N° 11061246 pues así lo ha señalado en su Resolución N° 231-2015-ZRN V-UREG obrante de folios diecinueve a veinte del Expediente N° 2764-2015-0-1601- JR-CI-05; en ese sentido, al haberse acreditado la duplicidad de Partidas respecto de un mismo predio, corresponde la aplicación de lo dispuesto en el artículo 2016 del Código Civil, es decir, que en estos casos la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro, por lo tanto la sociedad conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga al tener su primera inscripción de fecha quince de Marzo de mil novecientos noventa y seis, y don Rene Culquitante Tirado y doña Ana María Bazán Salas de fecha ocho de noviembre de dos mil seis, corresponde declarar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2016, en concordancia con el artículo 2022 del Código Civil, que la Sociedad Conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga ostentan mejor derecho de propiedad que Rene Culquitante Tirado y doña Ana María Bazán Salas.

Es importante puntualizar, en cuanto a los argumentos que sustentan la causal casatoria procesal, referidas a que no se analizó la posesión legítima y la adquisición del derecho de propiedad a título oneroso, y que adquirió e inscribió su derecho mediante compraventa del trece de junio de dos mil siete, mientras que el señor Adriano Marcuzzo y esposa lo adquirió el dieciocho de setiembre de dos mil doce, por lo que el problema era determinar quién tiene mejor derecho de propiedad, aquel que inscribió su derecho de propiedad en la partida más antigua o aquel que inscribió su derecho primero, sin importar si la partida era o no más antigua; se observa que la Sala Superior sostuvo que se debe tener en cuenta que lo regulado en el artículo 2016 del Código Civil, que es el principio de prioridad, no solo es para proteger al titular de esa inscripción, sino también a quienes de buena fe registralmente



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

adquirieron derechos de aquel, pues todo título incompatible con posterioridad no puede ser registrado. Agrega, que el artículo 2022 del Código Civil regula el principio de impenetrabilidad que refiere del supuesto cuando existen dos títulos incompatibles; para tal efecto cita lo expuesto en la Casación 3974-2007-Junín, citando lo siguiente: “El principio de prioridad regulado en el artículo 2016 del Código Civil señala que “la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”; (...) la norma citada recoge “el principio de prioridad excluyente”, por lo cual las normas citadas no delimitan su campo de aplicación en función de las personas que eventualmente se encuentran en conflicto, sino que debe considerarse que estas han sido reguladas teniendo en cuenta la antigüedad de la inscripción e incompatibilidad de los títulos, es decir, que por su anterioridad o antigüedad se debe proteger no solo al titular de esa inscripción sino también a quienes de buena fe registralmente adquirieron derechos de aquel, pues todo título incompatible que pretenda su inscripción con posterioridad, per se no puede ser registrada y si lo fue no puede oponerse al título anteriormente inscrito y a los que derivan registralmente de este; en ese sentido, este principio es uno de cierre que da seguridad al título previamente inscrito y a los que registralmente derivan de él (...)”.

Respecto del argumento de la recurrente referido a que no se ha analizado sus pretensiones; al respecto se observa que en la sentencia de primera instancia se absolvió las pretensiones expuestas por los demandantes en ambos procesos, a su vez, en la sentencia de vista se detalla, en el primer considerando, la decisión del juez de primera instancia recaída en ambos procesos, Expediente N°s 2968-2015 y 2764-2015, y en el punto tres, del considerando quinto, se detalla la pretensión principal y accesoria planteada por la recurrente, Ana María Bazán Salas, los cuales tienen congruencia entre sí.

Por consiguiente, se evidencia de la argumentación expuesta, que la sentencia de vista absolvió las alegaciones de la recurrente, cumple con la justificación interna en su fundamentación expresando su razonamiento, sus valoraciones y las premisas fácticas y normativas que derivan en la consecuencia contenida en la decisión judicial; fundamentación que se ajusta a la materia controvertida, sin que se observe



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

un mero cumplimiento formal al mandato de motivación de las resoluciones judiciales. Por ende, se determina que la sentencia de vista no ha incurrido en motivación aparente o insuficiente, con lo cual se aprecia el cumplimiento al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales de la recurrente; razones por las cuales, el recurso planteado deviene en **infundado en este extremo**.

**TERCERO: SOBRE LAS CAUSALES MATERIALES REFERIDAS A LA INFRACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 2016 Y 2022 DEL CÓDIGO CIVIL MARCO LEGISLATIVO, JURISPRUDENCIAL Y DOCTRINAL**

**3.1** La Constitución Política del Perú, artículo 2, inciso 16, establece a la propiedad como derecho fundamental; así también, en su artículo 70<sup>13</sup>, garantiza el referido derecho, señalando que es inviolable y se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley; añade, que a nadie puede privarse de su propiedad salvo, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Bajo esta misma acepción, el Código Civil, en su artículo 923, establece que el derecho a la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien y debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

**3.2** El Tribunal Constitucional, en relación al derecho a la propiedad y su inscripción en los Registros Públicos, como garantía institucional, ha señalado que: *“para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consubstanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su*

---

<sup>13</sup> **Artículo 70.-** Inviolabilidad del derecho de propiedad El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

*condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo”<sup>14</sup> (el énfasis es nuestro).*

**3.3** Asimismo, y de conformidad con el artículo 923 del Código Civil, el derecho de propiedad es concebido como el poder jurídico que permite a una persona, usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y productos, y darle el destino o condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el interés social y dentro de los límites establecidos por la ley; e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno.

**3.4** Bajo esa perspectiva legal y jurisprudencial, se evidencia que el derecho a la propiedad es un derecho inherente al ser humano, el cual permite ubicar bajo su dominio bienes materiales e inmateriales (derecho real), ejerciendo sobre ellos los derechos a usar, disfrutar, disponer y reivindicarlos, siempre que se ejerza en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley. En estricto, solo podrá verse restringido por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

Debe resaltarse, que el Estado al garantizar el derecho a la propiedad, busca proteger al propietario de las acciones ilegales que perturben o violenten su derecho, propiciando las herramientas que permitan al titular recuperar su propiedad, ante acciones arbitrarias. Por lo que, de producirse el supuesto en el que una misma cosa sea reclamada por dos o más personas, aduciendo tener ambos derechos sobre el bien, surgirá la controversia dirigida a determinar quién tiene derecho o mejor derecho, y, por ende, a quien corresponde su disfrute.

**3.5** Es así como se genera la figura conocida como “Mejor Derecho de Propiedad”, la cual, si bien no ha sido regulada propiamente en nuestro Código Civil, deriva del

---

<sup>14</sup> Fundamento 5 de la sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N° 0016-2002-AI/TC.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

desarrollo doctrinal y jurisprudencial, ante la concurrencia de dos o más derechos reales de distintas personas sobre un mismo bien y que, a su vez, se contraponen entre sí. Esto origina que un tercero dilucide la controversia, atendiendo a la prevalencia de los títulos, a los principios registrales y a las reglas de oponibilidad reguladas en el Código Civil. En este proceso no se discute la validez de los títulos que presenten las partes para sustentar su derecho a la propiedad, pues se parte del presupuesto de que ambos son válidos, pero deberá prevalecer uno sobre el otro.

**3.6** En referencia a la inscripción de los títulos de propiedad, tenemos que el Libro IX del Código Civil denominado “Registros Públicos” regula las inscripciones de los diversos acontecimientos que se producen sobre: **la propiedad inmueble**, personas jurídicas, mandatos y poderes, registro personal, testamentos, sucesiones intestadas y de bienes muebles; el cual permitirá garantizar el estado de derecho, a través de la publicidad formal (conocimiento) y material (oponibilidad) de los actos y de los derechos inscritos sobre las personas, garantizando el principio de seguridad jurídica.

Sobre el sistema registral, como garantía de certeza del estado jurídico de los derechos, Gonzales Barrón señala que: *“El Estado organiza un sistema que permite contar con un título formal de prueba de los derechos; de esta forma, el comprador, o el acreedor hipotecario, podrá gozar de certeza respecto de las adquisiciones que realizan y, en ese sentido, podrán asegurar la rentabilidad de sus proyectos de inversión (predictibilidad). Precisamente, **el Registro facilita el conocimiento del estado jurídico de los derechos, proporcionando un título (o conjunto de títulos) con investidura formal, y que tiene influencia en dos momentos: durante la fase de conservación del derecho correspondiente al titular inscrito, y durante la fase de renovación del derecho referido a un tercer adquirente**”<sup>15</sup>.*

(El énfasis es nuestro); partiendo de esto, puede identificarse que el procedimiento de inscripción es una forma de concretizar y garantizar el principio de seguridad jurídica, al permitir que se conozca el estado jurídico de los derechos que adquirió o que pretende adquirir (bienes inmuebles y muebles), o la cualidad de las personas con las que pretende contratar (personas jurídicas, mandatos y poderes, registro

<sup>15</sup> Gunther Gonzales Barrón. “Constitución y Principios Registrales”. Recuperado de: [https://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario\\_derecho\\_registral/dr\\_amado/art\\_nac/PRINCIPIOS%20REGISTRALES%20Y%20CONSTITUCION%20GONZALES.pdf](https://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registral/dr_amado/art_nac/PRINCIPIOS%20REGISTRALES%20Y%20CONSTITUCION%20GONZALES.pdf)





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

personal, testamentos y sucesiones intestadas), al poder acceder de forma pública al título sobre los bienes o derechos que interesen a la generalidad, así como, la oponibilidad.

El Derecho registral, como rama del Derecho, contiene principios que constituyen las directrices del Sistema Registral y permiten la adecuada interpretación y aplicación de las normas registrales, atendiendo a su función declarativa. Como principios registrales tenemos a los siguientes: publicidad, legitimación, buena fe pública y registral, tracto sucesivo, prioridad e impenetrabilidad; desarrollados en los artículos 2011 al 2017 del Código Civil.

Por su parte, el **principio de buena fe registral** se encuentra regulado en el artículo 2014 del Código Civil (aplicable en razón de temporalidad) el cual establecía que: *“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 o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”*. Sobre este principio, Avendaño Arana señaló que: *“La buena fe consiste en desconocer la inexactitud de la información que publica el registro. Para tener buena fe, el tercero debe desconocer los vicios o las causas de rescisión o resolución del derecho de la persona que figura en el registro como titular de un derecho; asimismo, el tercero debe creer que el otorgante con derecho inscrito tiene facultades suficientes para transferir, es decir que cuenta con el poder de disposición<sup>16</sup>”*.

Igualmente, el **principio de oponibilidad** sobre derechos reales se encuentra regulado en el artículo 2022 de la referida norma, el cual establece que: *“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”*. Se advierte que mediante este principio se

---

<sup>16</sup> Avendaño Arana, Francisco. La protección de la fe pública registral en materia hipotecaria. Lima- Perú, 2003; p. 6.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

busca impedir que se inscriban derechos que se opongan o resulten incompatibles con otro derecho previamente inscrito.

**ANALISIS DEL CASO**

**3.7** En sede de instancia para efectos de determinar el mejor derecho de propiedad se analizó y tuvo como ciertos los siguientes medios probatorios y hechos:

**a) Respecto de lo registrado en la Partida Registral N° 04037551**

1. La sociedad conyugal conformada por Estela María Bobadilla Cusquisiban y Jorge Cavanesia Peña adquieren el inmueble en *litis* por adjudicación de la Comunidad Campesina de Paiján con fecha **quince de marzo de mil novecientos noventa y seis** [fojas veintiocho del acompañado].
2. A su vez, la sociedad conyugal conformada por María Del Pilar Figueroa Lapeyre y José Luis Luna Victoria Vittery, adquieren el inmueble en *litis* por compraventa de la sociedad conyugal conformada por Estela María Bobadilla Cusquisiban y Jorge Cavanesia Peña, la cual fue inscrita en registros públicos el ocho de abril de dos mil once [fojas treinta y uno del acompañado].
3. A su vez la sociedad conyugal conformada por: Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga de Marcuzzo (demandados) adquieren el bien en *litis* de la sociedad conyugal conformada por: María Del Pilar Figueroa Lapeyre y José Luis Luna Victoria Vittery mediante contrato de compraventa la cual fue inscrita en registro público con fecha **nueve de octubre de dos mil doce** [fojas treinta y tres del acompañado].

**b) Respecto de lo registrado en la Partida Registral N° 11061246**

1. El señor Luis Alberto Rodríguez Balcázar, adquirió la propiedad del bien en *litis*, en virtud de la adjudicación que le efectúa la Comunidad campesina de Paiján el cual fue inscrito en registros públicos con fecha **ocho de noviembre de dos mil seis** [fojas trece del acompañado].
2. Posteriormente Carlos Wilfredo Guarniz Solano, adquiere el predio en *litis* por compraventa de su anterior propietario el señor Luis Alberto Rodríguez Balcázar, la cual fue inscrita con fecha catorce de noviembre de dos mil seis [fojas catorce del acompañado]



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

3. Posteriormente los demandados Culquitante Tirado Rene y Ana María Bazán Salas adquieren el inmueble mediante contrato de compraventa de su anterior propietario el señor Carlos Wilfredo Guarniz Solano, el cual fue inscrito con fecha trece de junio de dos mil siete [fojas quince del acompañado].

c) La Partida Registral N° 04037551 y la Partida Registral N° 11061246 refieren del mismo bien, ubicado en la Parcela 73 del fundo Mocan-sector La Arenita, en el valle Chicama, distrito de Paiján, provincia de Ascope, departamento y región La Libertad.

**3.8** De lo señalado, se evidencia que existe duplicidad de partidas respecto de un mismo bien; al respecto, corresponde señalar que el artículo 2022 del Código Civil, que contiene el principio de oponibilidad, busca impedir que se inscriban derechos que se opongan o resulten incompatibles con otro derecho previamente inscrito. Por lo tanto, ello implica que existan dos títulos de propiedad siendo que uno de ellos se encuentra inscrito previamente, por lo que prevalece frente al título que no se encuentra inscrito. En consecuencia, esta norma no resulta aplicable para resolver los casos en que existe duplicidad de partidas, dado que ambos títulos de propiedad se encuentran inscritos en partidas registrales diferentes, por lo cual se neutralizan mutuamente. Sobre el tema, el autor Pasco Arauco<sup>17</sup> señala **“La duplicidad registral no está contemplada dentro del artículo 2022 del Código Civil. (...) El artículo 2022 del CC contiene al denominado “principio de oponibilidad”, el cual presupone la negligencia de aquel que no inscribe su adquisición y con ello permite que aparezca un tercero que confía en lo inscrito y adquiere con base a ello. (...) Sin embargo, este supuesto (negligencia de una de las partes) no se cumple en un caso de duplicidad registral, en tanto ambos adquirentes actuaron con base en el registro e inscribieron sus respectivas adquisiciones. (...) Por ello, ante un caso de duplicidad registral corresponde que ambas inscripciones se neutralicen (...)”**. Por lo tanto, si bien la Sala Superior aplicó a este caso el referido articulado se advierte que esta aplicación no incide en el sentido de lo resuelto, pues su sustentación se fundamentó básicamente en la aplicación del artículo 2016.

<sup>17</sup> PASCO ARAUCO, Alan. Derechos Reales. Análisis de la Jurisprudencia de la Corte Suprema, Gaceta Jurídica, Lima, 2017, p. 274 – 275.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

**3.9** Respecto de la infracción del artículo 2016 del Código Civil tenemos que este articulado establece que: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorgan el registro”. Esta norma constituye uno de los principios de gran importancia para el registro, pues determina que el título que ingresa en primer orden al registro obtiene la protección con preferencia a los que puedan ingresar después. El titular del derecho con rango preferente goza de absoluta ventaja en caso de surgir controversia de derechos reales coexistente en el ámbito registral. Luis García señala que: “El principio *prior tempore, potior iure* o principio de prioridad preferente determina que el título que ingresa en primer orden al Registro obtiene la protección registral con preferencia a los que puedan ingresar después. Esto implica, necesariamente, que los títulos que posteriormente ingresen al Registro conteniendo derechos compatibles al inscrito previamente, no podrán perjudicarlo de ningún modo. En otras palabras, la prioridad de los actos o derechos que se inscriben se establece según el orden cronológico en que se efectúa la inscripción en el Registro”<sup>18</sup>.

Por su parte, el principio de prioridad preferente está recogido, también en el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>19</sup>: “**Los efectos** de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario”. Asimismo, según Roca Sastre “es aquel en cuya virtud el acto registral que primeramente es inscrito en el Registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente o con superioridad de rango a cualquier acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiese aun ingresado en el Registro, aunque fuese de fecha anterior”<sup>20</sup>.

**3.10** Bajo dicho marco normativo, se aprecia que el derecho de propiedad de los cónyuges Marcuzzo Adriano y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga resultan tener mejor derecho de propiedad sobre el bien materia de controversia que Ana María Bazán Salas y Rene Culquitante Tirado, toda vez que de las partidas registrales

<sup>18</sup> García García, Luis. Código Civil comentado, Tomo X. Gaceta Jurídica, Lima, 2010. Págs. 330 y 331.

<sup>19</sup> Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP-SN

<sup>20</sup> García García, Luis. Citado en el Código Civil Comentado. Gaceta Jurídica. 1ra edición, junio de 2005. Lima, Perú. Tomo X, pág. 330



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

donde constan inscritos los títulos de ambas partes, se aprecia que el de los primeros deriva de una primera inscripción realizada el quince de marzo de mil novecientos noventa y seis que corresponde a la Partida N° 04037551 y el de los segundos proviene de una primera inscripción efectuada el ocho de noviembre de dos mil seis que corresponde a la Partida N° 11061246, es decir, el derecho de los cónyuges antes citados (demandantes en el Expediente N° 2764 -2015) deriva de un derecho inscrito de aproximadamente diez años antes que el derecho inscrito del cual deriva el derecho de Ana María Bazán Salas (recurrente) y Rene Culquitante Tirado. A su vez, tampoco es posible concebir que la recurrente no conocía de la existencia de la Partida N° 04037551 del quince de marzo de mil novecientos noventa y seis, en tanto conforme a las normas citadas, se presume sin admitir prueba en contrario que todos tenemos conocimiento de las inscripciones, debiendo prevalecer siempre el primer derecho inscrito, conforme a los principios de prioridad y buena fe registral.

**3.11** En ese sentido, al observarse que la Sala Superior resolvió confirmar la sentencia apelada que declaró fundada la demanda presentada por la sociedad conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga, en tanto la partida registral donde consta inscrito su título deriva de una primera inscripción realizada el quince de marzo de mil novecientos noventa y seis resulta más antigua que el de los demandados Ana María Bazán Salas y Rene Culquitante Tirado; corresponde declarar infundado el recurso de casación formulado en esos términos, pues no se ha producido la infracción del artículo 2016 del Código Civil, por el contrario se ha aplicado debidamente; y si bien se aplicó de forma indebida el artículo 2022 del referido cuerpo normativo, este no incide en el sentido de lo resuelto, pues la decisión arribada se ajusta a derecho.

## **V. DECISIÓN**

Por tales fundamentos, de conformidad con lo establecido por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la recurrente, **Ana María Bazán Salas** con fecha veinticuatro de setiembre de



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

dos mil dieciocho obrante a fojas doscientos sesenta y tres; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número catorce de fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos cuarenta y cuatro; en los seguidos por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga, contra Ana María Bazán Salas y Rene Culquitante Tirado, sobre mejor derecho de propiedad; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano*; conforme a ley; y, *los devolvieron*. **Interviniendo como ponente la señora Juez Suprema Yalán Leal.**

**S.S.**  
**QUISPE SALSAVILCA**

**CÁRDENAS SALCEDO**

**YALÁN LEAL**

**HUERTA HERRERA**

Slac/ahv

**EL VOTO SINGULAR DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO QUISPE SALSAVILCA, ES ADHIRIENDOSE AL VOTO DE LA SEÑORA JUEZA SUPREMA PONENTE YALÁN LEAL Y CONSIDERANDO ADEMÁS, LO SIGUIENTE: -----**

El momento patológico registral se inicia con la inscripción el ocho de noviembre de dos mil seis en la partida registral a la cual pertenece la línea de transmisión de tracto sucesivo de Ana María Bazán Salas y René Culquitante Tirado; mientras que la cadena de tracto sucesivo sin patologías ha permanecido en la línea de transmisión de tracto sucesivo de Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga, Partida N° 04037551. Es por eso, que el mejor derecho de propiedad es el de estos últimos, no siendo relevante para la determinación de la prevalencia del derecho entre ambos el que la inscripción de la adquisición del derecho inscrito de René Chulquitante



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 27118-2018  
LA LIBERTAD**

Tirado y Ana María Bazán Salas se haya producido con fecha anterior a la de Adriano Marcuzzo y Sandra Sánchez Ferrer porque esta adquisición se produjo en la situación ya preexistente de la patología registral en la que la presunción de exactitud del registro no puede darse en toda su plenitud para los adquirentes que confían en la noticia del registro, por cuanto la información del registro es dual y contradictoria. Asimismo, debe tenerse presente que en el caso concreto, ninguna de las partes ha aducido algún hecho configurante de la mala fé de la otra parte que pueda significar por este motivo el desamparo de la protección de la fé pública registral, sino simplemente ha resaltado la adquisición inscrita anterior de su línea de transmisión (Adriano Marcuzzo y Sandra Sánchez Ferrer) o su adquisición inscrita anterior (Chulquitante Tirado y Ana María Bazán) como si la publicidad registral significara por este motivo el factor determinante de la prevalencia del mejor derecho de propiedad, por lo que no habiendo discusión y controversia sobre hechos ajenos al supuesto de hecho de los artículos 2016 y 2022 del Código Civil, corresponde declarar infundado el recurso. **Juez Supremo Quispe Salsavilca.**

**S.S.**

**QUISPE SALSAVILCA**

Qsd/cda

**EL VOTO EN MINORÍA DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO YAYA ZUMAETA ES  
COMO SIGUE -----**

**I. MATERIA DEL RECURSO:**





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la codemandada **Ana María Bazán Salas**, de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil dieciocho<sup>21</sup>, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número catorce de fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciocho<sup>22</sup>, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, que **confirmó** la sentencia apelada de primera instancia de fecha treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete<sup>23</sup>, que declaró: **sobre el Expediente N° 2968-2015**, **infundada** la demanda de mejor derecho de propiedad incoada por Ana María Bazán Salas y Rene Culquitante Tirado contra la sociedad conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga, sobre el predio ubicado en la parcela 73 de Fundo Mocan, sector La Arenita, ubicado en El Valle Chicama, distrito de Paiján, provincia de Ascope, departamento y región La Libertad, con un área registral de 25.00 hectáreas, inscrita en la Partida Registral N° 11061246 del Registro de Propiedad Inmueble de la zona Registral N° V-Sede Trujillo; y, **sobre el Expediente N° 2764-2015**, **fundada** la demanda de mejor derecho de propiedad incoada por la sociedad conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga contra Ana María Bazán Salas y Rene Culquitante Tirado, sobre el inmueble ubicado en Rur Fundo Mocan, Parcela 73, Paiján, inscrito en la Partida registral N° 0403755 1 del Registro de Predios de la zona Registral Sede Trujillo, ordenando el cierre de la Partida Registral N° 11061246 (menos antigua) del Registro de Predios de la zona registral N° V-sede Trujillo.

**II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN**

Mediante auto calificadorio de fecha siete de agosto de dos mil veinte, esta Sala Suprema declaró procedente el recurso de casación interpuesto por las siguientes causales:

---

<sup>21</sup> Obrante de fojas 263 a 269 del expediente principal.

<sup>22</sup> Obrante de fojas 244 a 255 del expediente principal.

<sup>23</sup> Obrante de fojas 178 a 204 del expediente principal.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

**a) Infracción normativa del inciso 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú.** Alega que, la Sala Superior confirma la sentencia de primera instancia, que ampara el mejor derecho de propiedad a favor de los demandantes, pero sin analizar y menos fundamentar objetivamente la posesión legítima (al haberla adquirido de manera contractual y por mandato legal) y el derecho de haber adquirido la propiedad a título oneroso. Agrega que, teniendo en cuenta la pretensión del demandante y de la recurrente, existe un evidente concurso de acreedores, pues el mismo demandante, por el mismo hecho de haber interpuesto la demanda, considera que la parte recurrente también es propietaria del bien, por lo que el Juez y la Sala Superior estaban en la obligación de analizar cada una de las pretensiones de ambas partes, de la situación de hecho y derecho en que cada uno ha adquirido la propiedad, lo que no ha ocurrido en las sentencias cuestionadas, analizándose solo la pretensión del demandante y dejándose de lado su pretensión, ni menos fundamentado la forma de haber entrado en posesión del inmueble y haber adquirido el bien a título oneroso. Señala también que adquirió e inscribió su derecho mediante compra venta del trece de junio de dos mil siete, mientras que el señor Adriano Marcuzzo y esposa lo adquirieron el dieciocho de septiembre de dos mil doce, por lo que el problema estaba en determinar quién tiene mejor derecho de propiedad, aquel que inscribió su derecho de propiedad en la partida más antigua o aquel que inscribió su derecho primero, sin importar si la partida era o no más antigua, o si había o no una duplicidad de partidas.

**b) Infracción normativa de los artículos 2016° y 2022° del Código Civil.** Sostiene que, si bien la recurrente habría inscrito su derecho en una partida cuya inscripción es menos antigua que del señor Marcuzzo, ello no es su responsabilidad, pues la recurrente no abrió la partida ni tramitó su apertura, adquiriendo la propiedad de buena fe y a título oneroso, y por supuesto con fecha anterior al señor Marcuzzo. Agrega que la Sala Civil y el Juez de primera instancia no han analizado esos hechos, y han centrado su análisis en que existe



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 27118-2018  
LA LIBERTAD**

duplicidad de partida y anulando la partida más reciente, otorgando mejores derechos a quienes inscribieron en la partida más antigua, pero sin tomar en cuenta quién inscribió primero. Añade que, de haberse aplicado el artículo 2014° del Código Civil, el Juez y la Sala Superior hubieran analizado la buena fe y que la adquisición se hizo a título oneroso, y sobre todo que el señor Marcuzzo y esposa no acreditaron que la recurrente adquirió el predio de mala fe. Precisa que si bien es verdad el señor Marcuzzo también habría adquirido a título oneroso, sin embargo lo hizo con fecha posterior a la recurrente.

**III. ANTECEDENTES**

A fin de analizar las causales planteadas es pertinente contextualizar el caso con un sucinto recuento de las principales actuaciones de las causas acumuladas. Así:

**Expediente N° 2968-2015**

**a) Demanda**

Mediante escrito de fecha veintiuno de julio de dos mil quince, Ana María Bazán Salas y Rene Culquitante Tirado interpusieron demanda de mejor derecho de propiedad, señalando como **pretensión principal**: se declare su mejor derecho de propiedad y de posesión sobre el inmueble ubicado en la Parcela 73 del fundo Mocan-sector La Arenita, ubicado en el valle Chicama, distrito de Paiján, provincia de Ascope, departamento y región La Libertad, con un área de 25 hectáreas, inscrito en la Partida Registral 11061246 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V-Trujillo; y, **como pretensión accesorio**: se declare la cancelación total de la Partida Registral N° 040375 51 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V-Trujillo, donde obra el derecho de propiedad de los demandados, para lo cual se cursarán los partes correspondientes por existir duplicidad de partidas registrales.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

Señaló como argumentos principales que son los propietarios del inmueble ubicado en la Parcela 73 del Fundo Mocan, sector La Arenita, ubicado en el Valle Chicama, distrito de Paiján, provincia de Ascope, departamento y región La Libertad, con un área de 25.00 hectáreas, inscrito en la Partida Registral 11061246 del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo. El derecho de propiedad del inmueble en conflicto proviene de la transferencia de acciones y derechos que le hizo su anterior propietario, Carlos Wilfredo Guarniz Solano, en mérito a la Escritura Pública de fecha catorce de noviembre de dos mil seis otorgada ante Notario Público. Desde el momento en que adquirió el inmueble viene ejerciendo la propiedad única y exclusiva del mismo y su posesión; sin embargo, a raíz del inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad instaurado por la Zona Registral N°V-Sede Trujillo, es que la suscrita recién toma conocimiento del *seudo* derecho de propiedad de la sociedad conyugal demandada. Si bien las inscripciones referidas anteriormente son consecuencia de la independización del tomo 601, folios 249 y siguientes, que continúa en la Partida Registral N° 07004458 del Registro de Predios de la Oficina Registral N° 04037551, data del veintiuno de febrero de mil novecientos noventa y seis (más antigua), y la Partida Registral N° 11061246 data del ocho de noviembre de dos mil seis (menos antigua), lo que no significa que la sociedad conyugal demandada ostente mejor derecho de propiedad. Como se observa del asiento C00002 de la Partida Registral N° 11061246, mediante compraventa de fecha trece de junio de dos mil siete adquirió el inmueble, hace más de ocho años, y siendo que el derecho de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Sánchez Ferrer, que obra en el Asiento C00003 de la Partida Registral N° 04037551 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, supuestamente sobre el mismo predio, data del dieciocho de septiembre de dos mil doce, es decir no hace ni tres años, tiene mejor derecho de propiedad y de posesión.

**Puntos controvertidos**



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

Se fijaron como puntos controvertidos: Primero: determinar si corresponde declarar el mejor derecho a favor de los demandantes Ana María Bazán Salas y Rene Culquitante Tirado, respecto al predio ubicado en la Parcela 73, Fundo Mocan-sector La Arenita, ubicado en el valle Chicama, distrito de Paiján, provincia de Ascope, departamento y región La Libertad, inscrito en la Partida N° 11061246 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral V-sede Trujillo, en relación al derecho de propiedad que pudieran ostentar los demandados Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga de Marcuzzo; y, Segundo, determinar si como consecuencia de lo anterior, corresponde declarar la cancelación de la Partida Registral N° 04037551 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral V-sede Trujillo.

**Expediente N° 2764-2015**

**a) Demanda**

Mediante escrito de fecha diez de julio de dos mil quince, la sociedad conyugal integrada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga interpusieron demanda de mejor derecho de propiedad, señalando como **pretensión principal**: se declare su mejor derecho de propiedad sobre el inmueble ubicado en Rur Fundo Mocan, parcela 73, Paiján, inscrito en la Partida Registral N° 04037551 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V-Trujillo; y, **como pretensión accesorio**: se ordene el cierre de la Partida Registral 11061246 (menos antigua) del Registro de Predios de la zona registral N° V-sede Trujillo, por duplicidad de partida, incompatible por superposición total con la Partida Registral N° V-sede Trujillo.

Señalaron como argumentos principales que mediante Escritura Pública de fecha veinte de septiembre de dos mil doce, adquirieron por compraventa de sus anteriores propietarios María del Pilar Figueroa Lapeyre y José Luis Luna Victoria, el fundo ubicado en Rur Mocan, Parcela 73, del Distrito de Paiján, el que



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 27118-2018  
LA LIBERTAD**

se inscribió en el asiento C00002 de la Partida Registral N° 04037551 del Registro de Predios de la zona Registral N° V- sede Trujillo, con fecha nueve de octubre de dos mil doce. Sus vendedores adquirieron a su vez el inmueble sujeto a materia de los señores Jorge Daniel Cavenecia Peña y Estela María Bobadilla Cusquisiban de Cavenecia, por Escritura Pública de compraventa de fecha diecisiete de febrero de dos mil once, inscrita en el asiento C00001 con fecha ocho de abril de dos mil once. Los señores Daniel Cavenecia Peña y Estela María Bobadilla Cusquisiban de Cavenecia a su vez adquirieron su derecho mediante adjudicación inscrita en el asiento C-1, de la ficha 9327 PR (actualmente Partida N° 04037551), del Registro de Predios de la zona Registral N° V-Sede Trujillo, habiendo inscrito su derecho el quince de marzo de mil novecientos noventa y seis. Su derecho se remonta al quince de marzo de mil novecientos noventa y seis y el de los demandados se remonta al nueve de noviembre de dos mil seis, por lo que no queda duda que su derecho de propiedad es preferente al de los demandados.

**b) Puntos controvertidos**

Se fijaron como puntos controvertidos: Primero, determinar si corresponde declarar el mejor derecho de propiedad a favor de los demandantes Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga del inmueble descrito como: Ubic. Rur. Fundo Mocan, Parcela 73, Paiján, inscrito en la Partida Registral N° 04037551, en relación al derecho de propiedad que ostentan los demandados René Culquitante Tirado y Ana María Bazán sobre dicho inmueble; y, Segundo, determinar si como consecuencia de lo anterior, corresponde ordenar el cierre de la Partida Registral N° 11061246 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V-sede Trujillo, donde corre inscrito el derecho de propiedad de los demandados René Culquitante Tirado y Ana María Bazan Salas.

**c) Resolución que acumula los procesos**



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 27118-2018  
LA LIBERTAD**

Por resolución número cinco de fecha trece de mayo de dos mil dieciséis, se resolvió declarar fundada la acumulación sucesiva de procesos, y se acumulan los Expedientes N° 2968-2015 y 2764-2015.

**d) Sentencia de primer grado**

Mediante la sentencia de fecha treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete<sup>24</sup>, el Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de la Provincia de Trujillo de la Corte Superior de Justicia de La Libertad resolvió lo siguiente: sobre el **Expediente N° 2968-2015**, declaró **infundada** la demanda de mejor derecho de propiedad incoada por Ana María Bazán Salas y Rene Culquitante Tirado contra la sociedad conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga sobre el predio ubicado en la Parcela 73 de Fundo Mocan-sector La Arenita, ubicado en El Valle Chicama, Distrito de Paiján, provincia de Ascope, Departamento y Región La Libertad, con un área registral de 25.00 hectáreas, inscrita en la Partida Registral N° 11061246 del Registro de Propiedad Inmueble de la zona Registral N° V- Sede Trujillo; sobre el **Expediente N° 2764-2015**, declaró **fundada** la demanda de mejor derecho de propiedad incoada por la sociedad conyugal conformada por: Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga contra Ana María Bazán Salas y René Culquitante Tirado, sobre el inmueble ubicado en Rur Fundo Mocan, Parcela 73, Paiján, inscrito en la Partida Registral N° 04037551 del Registro de Predios de la Zona Registral Sede Trujillo, ordenando el cierre de la Partida Registral N° 11061246 (menos antigua) del Registro de Predios de la Zona Registral N°V-sede Trujillo.

**Señaló como argumentos lo siguientes:**

**Expediente N° 2968-2015**

---

<sup>24</sup> Obrante de fojas 178 a 204 del expediente principal.





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

Mediante la solicitud presentada por la parte demandada ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), por duplicidad de partidas incompatibles (Partida Registral N° 040 37551 y Partida Registral N° 11061246), sobre el predio ubicado Rur Fundo Mocan Parcela 73, Paiján, provincia de Ascope, la Oficina de Catastro emite un Informe Técnico el cual concluye que: “Respecto a la duplicidad entre la Partida 04037551 con la Partida 11061246: Realizado el análisis técnico respectivo, y considerando la descripción de colindantes en partidas y planos, se verificó que ambas partidas **corresponden al mismo predio, respecto a la ubicación, área, medidas perimétricas, linderos y antecedentes registrales**”; considerando que la Partida Registral N° 11061246 (menos antigua) se su perpone gráficamente con la Partida Registral N° 04037551 (más antigua), ambas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo. Respecto al presente caso para cerrar una de las partidas por duplicidad de partidas incompatibles debemos tener en cuenta el principio de prioridad consagrado en el artículo 2016° del Código Civil: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”; en efecto, este principio recoge la regla general por la cual quien es primero en el tiempo es mejor en el derecho (*prior tempore, potior jure*), por tal razón, su aplicación se limita a establecer en forma objetiva la prioridad en el tiempo de la inscripción, ya que sus efectos se retrotraen a la fecha del asiento de presentación del acto inscribible y a la cadena de transmisiones de dominio más antigua. Así también se debe tener en cuenta el artículo 2017° del Código Civil, Principio de impenetrabilidad: “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”.

**Respecto a la Partida Registral N° 11061246**

1. El señor Luis Alberto Rodríguez Balcázar adquirió la propiedad del bien en controversia, en virtud a la adjudicación que le efectúa la Comunicad Campesina



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

de Paján, la cual fue inscrita en Registros Públicos con fecha **ocho de noviembre de dos mil seis**.

2. Posteriormente Carlos Wilfredo Guarniz Solano adquiere el predio en sujeto a materia por compraventa de su anterior propietario, Luis Alberto Rodríguez Balcazar, la cual fue inscrita con fecha catorce de noviembre de dos mil seis.

3. Posteriormente los demandados Rene Culquitante Tirado y Ana María Bazán Salas adquieren el inmueble mediante contrato de compraventa de su anterior propietario, Carlos Wilfredo Guarniz Solano, el cual fue inscrito con fecha trece de junio de dos mil siete.

**Respecto a la Partida Registral N° 04037551**

1. La sociedad conyugal conformada por Estela María Bobadilla Cusquisiban y Jorge Cavanesia Peña adquieren el inmueble en controversia por adjudicación de la Comunidad Campesina de Paján con fecha **quince de marzo de mil novecientos noventa y seis**.

2. A su vez, la sociedad conyugal conformada por María Del Pilar Figueroa Lapeyre y José Luis Luna Victoria Vittery, adquieren el inmueble sujeto a materia por compraventa de la sociedad conyugal conformada por Estela María Bobadilla Cusquisiban y Jorge Cavanesia Peña, la cual fue inscrita en Registros Públicos el ocho de abril de dos mil once.

3. Luego la sociedad conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga de Marcuzzo (demandados) adquieren el bien en controversia de la sociedad conyugal conformada por María Del Pilar Figueroa Lapeyre y José Luis Luna Victoria Vittery, mediante contrato de compraventa inscrito en el Registro Público con fecha nueve de octubre de dos mil dice.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

El artículo 2016° del Código Civil establece que: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”, y el artículo 2022° del mismo cuerpo legal regula que: “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone”. En el presente caso para determinar el mejor derecho de propiedad en cuanto a duplicidad de partidas incompatibles, se hace en función de la primera inscripción de dominio, y no en función a la fecha en que los últimos adquirentes compraron el bien. Por consiguiente, el derecho de las demandantes Ana María Bazán Salas y René Culquitante Tirado se remonta al año dos mil seis, tal como queda acreditado con la Partida Registral [fojas trece]; sin embargo posteriormente a esta Partida existe la Partida Registral N°04037551 [fojas veintiocho] referente al mismo bien en controversia, la cual se remonta al **quince de marzo de mil novecientos noventa y seis**, en donde el predio sujeto a materia fue adjudicado por la Comunidad Campesina de Paiján a favor de la sociedad conyugal conformada por Estela María Bobadilla Cusquisiban y Jorge Cavanesia Peña, inscribiendo su derecho de propiedad en los Registros correspondientes, tal como queda acreditado en la Escritura Pública N°04037551 [fojas veintiocho], mientras que el derecho propiedad que alega la parte demandante data del **nueve de noviembre de dos mil seis**, tal como queda acreditado en la Partida Electrónica N° 11061246 [fojas quince], fecha en la que se superpone totalmente a la Partida N° 04037551 (más antigua). **Por consiguiente, el derecho alegado por la parte demandante no puede ser amparado.**

También tiene en cuenta el artículo 2017° del Código Civil, principio de impenetrabilidad, según el cual: “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”. Este artículo se refiere al principio de prioridad excluyente. Para este supuesto, los actos o derechos contenidos en los títulos en conflicto son incompatibles entre sí, por lo que no procede la inscripción de ambos y la determinación de su preferencia y rango, sino que la



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

inscripción o presentación del primero determinará el "cierre registral" respecto al presentado en segundo lugar. El primer asiento registral se produjo el quince de marzo de mil novecientos noventa y seis en la Partida Registral N° 04037551, por ende, el derecho de propiedad de la parte demandada inscrito en la referida Partida viene desde el primer asiento de inscripción, en este caso desde el año mil novecientos noventa y seis, por lo que queda acreditado que al momento de la inscripción de la Partida Registral N° 11061246 el predio en controversia ya se encontraba inscrito en la Partida Registral N° 0403 7551, resultando incompatible esta segunda inscripción de la Partida Registral N° 11061246, pues como se sabe por cada bien o persona jurídica se abre una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

La parte demandante alega tener mejor derecho de propiedad y de posesión; por consiguiente, para determinar el mejor derecho de propiedad y de posesión, se debe hacer en función de la primera inscripción de dominio, y no en función de la fecha en que los últimos adquirentes compraron el bien, tal como se interpreta del principio de prioridad consagrado en el artículo 2016° del Código Civil: "La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro"; en efecto, este principio recoge la regla general por la cual quien es primero en el tiempo es mejor en el derecho (*prior tempore, potior jure*), por tal razón, su aplicación se limita a establecer en forma objetiva la prioridad en el tiempo de la inscripción, ya que sus efectos se retrotraen a la fecha del asiento de presentación del acto inscribible y a la cadena de transmisiones de dominio más antigua. En cuanto a la pretensión accesorio, al seguir la suerte de lo principal, queda desestimada por todo lo dicho anteriormente.

**Expediente N° 2764-2015**

En el presente caso el derecho de los demandantes Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga se retrotrae al primer asiento de presentación, el



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

cual se remonta al quince de marzo de mil novecientos noventa y seis, en donde el predio en controversia fue adjudicado por la Comunidad Campesina de Paiján a favor de la sociedad conyugal conformada por Estela María Bobadilla Cusquisiban y Jorge Cavanesia Peña, inscribiendo su derecho de propiedad en los Registros correspondientes, como queda acreditado en la Escritura Pública N° 04037551 [fojas cuatro], mientras que respecto al derecho propiedad que alega la parte demandada, su primer asiento de inscripción data del nueve de noviembre de dos mil seis, tal como consta en la Partida Registral N° 11061246 [fojas doce], año en el que se superpone totalmente a la Partida Registral N° 04037551 (más antigua), resultando de esta manera incompatible esta segunda inscripción. Por consiguiente, el derecho de propiedad de la parte demandante viene desde el primer asiento de inscripción, es decir desde el año mil novecientos noventa y seis, tal como queda acreditado en la Escritura Pública N° 04037551 [fojas cuatro]. Por consiguiente, queda amparado el mejor derecho de propiedad de la parte demandante contenida en la Escritura Pública N° 04037551 [fojas nueve]. En cuanto a la pretensión accesoria, de la Inscripción Registral de la Escritura de Compraventa, en donde hay conexión lógica al tratarse de un mismo título y referirse a un mismo objeto, sigue la suerte de lo principal, quedando amparada.

**d) Sentencia de vista**

Ante el recurso de apelación presentado por la codemandada, Ana María Bazán Salas, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad expidió la sentencia de vista contenida en la resolución número catorce, de fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciocho<sup>25</sup>, por la cual resolvió **confirmar** la sentencia apelada, argumentando básicamente lo siguiente:

El juzgado ha efectuado una adecuada apreciación y valoración de los argumentos expresados por las partes y de los elementos probatorios incorporados al proceso, en contraste con las disposiciones que regulan la

---

<sup>25</sup> Obrante de fojas 244 a 255 del expediente principal.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

materia, al haberse comprobado que los demandantes son propietarios del predio ubicado en la Parcela 73, Fundo Mocan, sector La Arenita, ubicado en el valle Chicama, distrito de Paiján, provincia de Ascope, departamento y región La Libertad, inscrito en la Partida Registral N° 04037 551 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral V- Sede Trujillo, así como es correcta la decisión en cuanto ha desestimado la pretensión formulada en el Expediente N° 2968-2015-0-1601-JR-CI-03, por la parte demandante Ana María Bazán Salas y Rene Culquitante Tirado, sobre Mejor Derecho de Propiedad, al haberse comprobado que los accionantes no ostentan mejor derecho de propiedad que los demandados. La sociedad conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga ostentan su derecho de propiedad en la Partida Registral N° 04037551 [folios cuatro del Expediente N° 2764-2015-0-1601-JR-CI-05], Partida en a que se ha rectificado los nombres [folios seis del Expediente N° 2764-2015-0-1601-JR-CI-05], en donde se aprecia que la sociedad conyugal conformada por Estela María Bobadilla Cusquisiban y Jorge Cavanesia Peña adquirieron el inmueble materia de proceso por adjudicación que les realizó la Comunidad Campesina de Paiján, con firmas legalizadas ante el Juez de Segunda Nominación de Paiján, de fecha diez de febrero de mil novecientos noventa y seis, cuyo título fue inscrito el quince de marzo de mil novecientos noventa y seis.

Asimismo, se aprecia que la sociedad conyugal señalada otorgó en venta a favor de la sociedad conyugal conformada por María del Pilar Figueroa Lapeyre y José Luis Luna Victoria Vittery el inmueble materia en controversia, inscrito el ocho de abril de dos mil once [folios siete del Expediente N° 2764-2015-0-1601-JR-CI-05]. De igual manera, se ha verificado de la misma Copia Literal N° 04037551 [folios nueve del Expediente N° 2764-2015-0-1601-JR-CI-05], del Rubro C00003, que la sociedad conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga de Marcuzzo, han adquirido el inmueble sujeto a materia de la sociedad conyugal conformada por María del Pilar Figueroa Lapeyre y José Luis Luna Victoria Vittery, inscribiéndose el nueve de octubre de dos mil doce.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

Por otro lado, se aprecia que Rene Culquitante Tirado y Ana María Bazán Salas ostentan su derecho de propiedad en la Partida Registral N° 11061246 [folios quince del Expediente N° 2968-2015-0-1601-JR-CI-03], verificándose que Carlos Wilfredo Guarniz Solano les vendió el inmueble, cuyo título fue inscrito el trece de junio de dos mil siete, mientras que este lo adquirió por compra venta de su anterior propietario Luis Alberto Rodríguez Balcázar, cuyo título fue inscrito el quince de noviembre de dos mil seis [folios catorce del Expediente N° 2968-2015-0-1601-JR-CI-03], adquiriendo Luis Alberto Rodríguez Balcázar la propiedad en virtud de la Adjudicación que le efectuó la Comunidad Campesina de Paiján, cuya inscripción se realizó el ocho de noviembre de dos mil seis, con firmas legalizadas por ante el Juez de Paz César Cáceres Neira en la ciudad de Paiján [folios trece del Expediente N° 2968-2015-0-1601-JR -CI-03].

En ese sentido, de la evaluación de las documentales a que se hace mención, se aprecia que se encuentra fehacientemente acreditado que la sociedad conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga tienen mejor derecho de propiedad sobre el predio sujeto a materia; que como lo ha señalado el Juzgado el derecho de la referida sociedad conyugal se retrotrae al primer asiento de inscripción, el cual se acredita con la Copia Literal de la Partida Registral N° 04037551 de folios cuatro del Expediente N° 2764- 2015-0-1601-JR-CI-05, siendo este asiento de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa t seis, en donde el predio en controversia fue adjudicado por la Comunidad Campesina de Paiján a favor de la sociedad conyugal conformada por Estela María Bobadilla Cusquisiban y Jorge Cavanesia Peña; mientras que el primer asiento de inscripción de Rene Culquitante Tirado y Ana María Bazán Salas es de fecha ocho de noviembre de dos mil seis, como se puede corroborar de la Partida Registral N° 11061246 obrante de folios trece del Expediente N° 2968-2015-0-1601-JR-CI-03, hecho que además ha sido advertido por la SUNARP, al señalar que dichas partidas corresponde al mismo predio, y siendo que la Partida Registral N° 04037551 es más antigua que la Partida Registral N°





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

11061246, pues así lo ha señalado en su Resolución N° 231-2015-ZRN V° UREG, obrante de folios diecinueve a veinte del Expediente N° 2764-2015-0-1601- JR-CI-05, y al haberse acreditado la duplicidad de partidas respecto de un mismo predio, corresponde la aplicación de lo dispuesto en el artículo 2016° del Código Civil, es decir, que en estos casos la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro; por lo tanto la sociedad conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga, al tener su primera inscripción de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y seis, y Rene Culquitante Tirado y Ana María Bazán Salas de fecha ocho de noviembre de dos mil seis, corresponde declarar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2016°, en concordancia con el artículo 2022° del Código Civil, que la sociedad conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga ostentan mejor derecho de propiedad que Rene Culquitante Tirado y Ana María Bazán Salas.

Lo regulado en el artículo 2016° del Código Civil, que recoge el principio de prioridad, no solo es para proteger al titular de esa inscripción, sino también a quienes de buena fe registralmente adquirieron derechos de aquel, pues todo título incompatible con posterioridad *per se* no puede ser registrado. De otro lado, respecto al artículo 2022° del mismo cuerpo normativo, que regula el principio de impenetrabilidad registral, se debe entender que el mencionado dispositivo está referido cuando ya existen dos títulos incompatibles y que este mandato está encaminado solo para el ámbito registral.

**IV. Asunto jurídico en debate**

En el caso particular, la cuestión jurídica en debate consiste, *por un lado*, en verificar si la sentencia de vista ha respetado el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, ésta última como expresión del principio de la función jurisdiccional al debido proceso; y, *de otro lado y en su caso*, establecer la corrección jurídica o no del mejor derecho a la propiedad declarado en el



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

proceso, a favor de la sociedad conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandsra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga de Marcuzzo.

**V. CONSIDERANDO:**

***Anotaciones acerca del recurso de casación***

**PRIMERO.**- Contextualizado el caso y fijada la materia en debate, es pertinente traer a colación algunos apuntes acerca del recurso extraordinario de casación que delimitan la actividad casatoria de esta Sala Suprema.

**1.1.** 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 este supone el cumplimiento de los principios y garantías que regulan al proceso como instrumento judicial, precaviendo sobre todo el ejercicio del derecho a la defensa de las partes en conflicto.

**1.2.** 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 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 ni se orienta a



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

verificar un reexamen del conflicto ni 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.

**1.3.** Por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso<sup>26</sup>, debiendo sustentarse en aquellas previamente señaladas en la ley, pudiendo por ende interponerse por apartamiento inmotivado 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<sup>27</sup>, por lo que en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que éstas pueden darse en la forma o en el fondo.

**1.4.** De otro lado, considerándose que en el caso concreto se ha declarado procedente el recurso de casación por causales de infracción normativa procesal (de orden constitucional) y material, corresponde en primer lugar proceder con el análisis de la infracción de norma de carácter procesal, desde que si por ello se declarara fundado el recurso, su efecto nulificante implicaría la anulación de lo actuado hasta donde se advirtiera el vicio, con disposición, en su caso, de un nuevo pronunciamiento por el respectivo órgano de instancia, en cuyo supuesto carecerá de objeto emitir pronunciamiento sobre la infracción normativa material invocada por la parte recurrente en el escrito de su propósito; y, si por el

---

<sup>26</sup> Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.

<sup>27</sup> De Pina Rafael, Principios de Derecho Procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F, 1940, página 222.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

contrario, se declarara infundada la referida infracción procesal, corresponderá emitir pronunciamiento respecto de la infracción material.

**1.5.** Debemos incidir señalando que la infracción procesal se configura cuando en el desarrollo de la causa no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han soslayado o alterado actos del procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano judicial deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en evidente quebrantamiento de la normatividad vigente y de los principios procesales.

***Evaluación de la causal de naturaleza procesal***

**SEGUNDO.**- Al constituir principio de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso, entendiéndose doctrinalmente que el debido proceso es un derecho complejo al estar conformado por un conjunto de derechos esenciales y garantías de las cuales goza el justiciable, entre ellas el de motivación de las resoluciones judiciales, los mismos que sustentan la procedencia del recurso - ***Infracción normativa del numeral 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú***- se partirá con evocar, a manera ilustrativa, algunos apuntes legales, doctrinales y jurisprudenciales sobre los principios constitucionales implicados, que permitirán una mejor labor casatoria de este Supremo Tribunal. Así tenemos:

**2.1.** El **debido proceso** (o *proceso regular*) es un derecho complejo, desde que está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos perezcan ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -*incluyendo el Estado*- que pretenda hacer uso abusivo de estos. Como señala la doctrina: “(...) *por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos*



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

*integradores, y que se refieren a las estructuras, característica del Tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa*<sup>28</sup>. Dicho de otro modo, el derecho al proceso regular constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen el derecho a ser oportunamente informado del proceso (*emplazamiento, notificación, tiempo razonable para preparar la defensa*), derecho a ser juzgado por un Juez imparcial que no tenga interés en un determinado resultado del juicio, derecho a la tramitación oral de la causa y a la defensa por un profesional (*publicidad del debate*), derecho a la prueba, derecho a ser juzgado sobre la base del mérito del proceso y derecho al Juez legal.

**2.2.** Así también, el derecho al debido proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú<sup>29</sup>, comprende a su vez, entre otros derechos, el de **motivación de las resoluciones judiciales**, esto es, el de obtener una resolución fundada en derecho mediante decisiones en las que los Jueces expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, dispositivo que es concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122° del Código Procesal Civil<sup>30</sup> y artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial<sup>31</sup>. Además, la exigencia de motivación suficiente prevista en el inciso 5 del artículo 139° de la Carta Fundamental<sup>32</sup>, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por

---

<sup>28</sup> Faúndez Ledesma, Héctor, "El Derecho a un juicio justo". En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza) Lima. Instituto de Estudios Internacionales de la PUCP y Embajada Real de los Países Bajos, página 17.

<sup>29</sup> **Artículo 139°, inciso 3, de la Constitución Política del Perú.**- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

<sup>30</sup> **Artículo 122°, inciso 3, del Código Procesal Civil.**- Las resoluciones contienen: (...) 3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado.

<sup>31</sup> **Artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.**- Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente.

<sup>32</sup> **Artículo 139°, inciso 5, de la Constitución Política del Perú.**- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

una valoración racional de la fundamentación fáctica de lo actuado y la aplicación de las disposiciones jurídicas pertinentes, y no de una arbitrariedad de los magistrados, por lo que en ese entendido es posible afirmar que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo infringe normas legales, sino también principios de nivel constitucional<sup>33</sup>.

**2.3.** El proceso regular en su expresión de motivación escrita de las resoluciones judiciales, entiende que una motivación defectuosa puede expresarse en los siguientes supuestos: **a) Falta de motivación propiamente dicha**: cuando se advierte una total ausencia de motivación en cuanto a la decisión jurisdiccional emitida en el caso materia de conflicto, sea en el elemento fáctico y/o jurídico; **b) Motivación aparente**: cuando el razonamiento en la sentencia sea inconsistente, sustentado en conclusiones vacías que no guardan relación con el real contenido del proceso; **c) Motivación insuficiente**: cuando se vulnera el principio lógico de la razón suficiente, es decir que el sentido de las conclusiones a las que arriba el juzgador no se respaldan en pruebas fundamentales y relevantes, de las cuales éste debe partir en su razonamiento para lograr obtener la certeza de los hechos expuestos por las partes y la convicción que lo determine en un sentido determinado, respecto de la controversia planteada ante la judicatura; y, **d) Motivación defectuosa en sentido estricto**: cuando se violan las leyes del hacer/pensar, tales como de la no *contradicción* (*nada puede ser y no ser al mismo tiempo*), la de *identidad* (*correspondencia de las conclusiones a las pruebas*), y la del *tercio excluido* (*una proposición es verdadera o falsa, no hay tercera opción*), entre otros, omitiendo los principios elementales de la lógica y la experiencia común.

**2.4.** Asimismo, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales tiene como una de sus expresiones al principio de congruencia, el cual exige la

---

<sup>33</sup> El Tribunal Constitucional en el Expediente N° 1480-2006-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 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 y decididas por los jueces ordinarios”.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

identidad que debe mediar entre la materia, las partes, los hechos del proceso y lo resuelto por el juzgador, en virtud a lo cual los Jueces no pueden otorgar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni fundar sus decisiones en hechos no aportados por los justiciables, con obligación entonces de pronunciarse sobre las alegaciones expuestas por las partes, tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios, de tal manera que cuando se decide u ordena sobre una pretensión no postulada en el proceso, y menos fijada como punto controvertido, o a la inversa, cuando se excluye dicho pronunciamiento, se produce una incongruencia, lo que altera la relación procesal y transgrede las garantías del proceso regular. En el sentido descrito, se tiene que la observancia del principio de congruencia implica que en toda resolución judicial exista: 1) coherencia entre lo peticionado por las partes y lo finamente resuelto, sin omitir, alterar o excederse de dichas peticiones (*congruencia externa*); y, 2) armonía entre la motivación y la parte resolutive (*congruencia interna*), de tal manera que la decisión sea el reflejo y externación lógica, jurídica y congruente del razonamiento del juzgador, conforme a lo actuado en la causa concreta, todo lo cual garantiza la observancia del derecho al debido proceso, resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias, conforme a lo establecido por el Tribunal Constitucional en el fundamento jurídico número once de la sentencia número 1230-2003-PCH/TC. Es en el contexto de lo indicado que este Supremo Colegiado verificará si se han respetado o no en el asunto concreto las reglas de la motivación.

**2.5.** Ahora bien, debe evaluarse que la exigencia de motivación suficiente garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de la fundamentación fáctica de lo actuado y la aplicación de las disposiciones jurídicas pertinentes, facilitando así la crítica interna y el control posterior de las instancias revisoras<sup>34</sup>, todo ello dentro de la *función endoprocesal de la motivación*. Paralelamente, permite el control

---

<sup>34</sup> ALISTE SANTOS, Tomás Javier. La Motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires. Página 157-158. Guzmán, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, páginas 189-190





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

democrático de los Jueces que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la misma<sup>35</sup>. En tal virtud, los destinatarios de la decisión no son solo los justiciables, sino también la sociedad, en tanto los juzgadores deben rendir cuenta a la fuente de la que deriva su investidura<sup>36</sup>, todo lo cual se presenta dentro de la *función extraprocesal de la motivación*.

Por ello, la justificación racional de lo que se decide es interna y externa. La primera gravita en comprobar que el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente *-deductivamente-* válido, sin importar la validez de las propias premisas. La segunda, justificación externa, gravita en controlar la adecuación o solidez de las premisas<sup>37</sup>, lo que admite que las normas contenidas en la premisa normativa sean normas aplicables en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera<sup>38</sup>. En esa perspectiva, la justificación externa requiere: a) que toda motivación sea congruente, por lo que no cabe que sea contradictoria; b) que toda motivación sea completa, debiendo motivarse todas las opciones; y, c) que toda motivación sea suficiente, siendo necesario expresar las razones jurídicas que garanticen la decisión<sup>39</sup>.

**2.6.** Finalmente, tenemos que el contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación se concretiza logrando su vigencia efectiva, siempre y cuando se vislumbre una adecuada argumentación jurídica del órgano jurisdiccional: i) delimitando con precisión el problema jurídico que se derive del análisis del caso concreto; ii) desarrollándose de modo coherente y consistente la justificación de las premisas jurídicas aplicables, argumentando respecto a la aplicación e interpretación de dichas normas al caso; iii) justificando las premisas fácticas derivadas de la valoración probatoria; y, iv) observando la congruencia

<sup>35</sup> IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Palestra-Temis, Lima-Bogotá 2014, página 15.

<sup>36</sup> La motivación de la sentencia civil. Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación. México 2006, páginas 309-310.

<sup>37</sup> ATIENZA, Manuel, "Las razones del Derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.

<sup>38</sup> MORESO, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, página 184.

<sup>39</sup> IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. Ob. Cit., página 26.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

entre lo pretendido y lo decidido. Al evaluar la justificación interna del razonamiento en la motivación de las resoluciones judiciales, se incide en el control del aspecto lógico de la sentencia<sup>40</sup>, consistente en la evaluación del encadenamiento de los argumentos expuestos, esto es verificando el vínculo y relación de las premisas normativas y su vinculación con las proposiciones fácticas acreditadas que determinará la validez de la inferencia, lo que implica el control de la subsunción, o ponderación, que culminará en la validez formal de la conclusión en la resolución judicial.

**TERCERO.-** Desarrollados los supuestos teóricos precedentes, corresponde ahora determinar si la resolución judicial recurrida ha transgredido el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales y, para ello, el análisis debe efectuarse a partir de los propios fundamentos o razones que sirvieron de base a la misma y los planteamientos de las partes, por lo que cabe realizar el examen de las razones o justificaciones expuestas en la resolución materia de casación, no sin antes dejar anotado que la función de control de este Tribunal de Casación es de derecho y no de hechos, precisando además que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso sólo pueden ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas en la resolución acotada, más no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis.

**3.1.** En tal virtud, para la evaluación de la infracción procesal se acude a la base fáctica fijada por las instancias de mérito, así como a los argumentos esgrimidos en los fallos de instancia, requiriendo dicha labor identificar el contenido normativo de la disposición constitucional para establecer si el numeral 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú ha sido vulnerado.

**3.2.** En el caso concreto, y como se ha adelantado, la causal de naturaleza procesal reclama, entre otros, que se ha declarado el mejor derecho a la

---

<sup>40</sup> En: Martínez, David (2007) Conflictos constitucionales, ponderación e indeterminación normativa. Marcial Pons, Madrid, página 39 “Una decisión está internamente justificada si y sólo si entre las premisas utilizadas y la conclusión del razonamiento existe una conexión lógica (la conclusión se deduce lógicamente de las premisas, mediante un razonamiento válido).”



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

propiedad de la sociedad conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga, sin analizar y menos fundamentar objetivamente la posesión legítima y la adquisición a título oneroso, agregando que las pretensiones acumuladas evidencian un concurso de acreedores, pues aquella sociedad conyugal considera que la parte recurrente también es propietaria del bien, en cuya situación existía la obligación de analizar cada una de las pretensiones atendiendo a la situación de hecho y derecho en que cada uno adquirió la propiedad, lo que no ha ocurrido en las sentencias dictadas, analizando solo la pretensión del demandante y dejando de lado su pretensión. Se indica además que adquirió e inscribió su derecho mediante compra venta del trece de junio de dos mil siete, mientras que el señor Adriano Marcuzzo y esposa lo adquirieron el dieciocho de septiembre de dos mil doce, por lo que el problema estaba en determinar quién tiene mejor derecho de propiedad: aquel que inscribió su derecho de propiedad en la partida más antigua o aquel que inscribió su derecho primero, sin importar si la partida era o no más antigua o si había o no una duplicidad de Partidas.

**3.3.** El resumido escenario argumentativo tiene concordancia con lo sostenido por la mencionada sociedad conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga, en el punto 7 del acápite III de la demanda presentada el diez de junio de dos mil quince, corriente de fojas veintiocho a treinta y seis de los autos principales, en cuanto sostiene que “(...) **el derecho de los demandados se remonta al año (sic) 09 de noviembre de 2006, EN CAMBIO NUESTRO DERECHO SE REMONTA AL AÑO 1996**, por lo tanto no queda duda que *nuestro derecho de propiedad es preferente al de los demandados (...)*”, ocurriendo algo similar en la demanda presentada el veintiuno de julio de dos mil quince por la sociedad conyugal conformada por Ana María Bazán Salas y René Culquitante Tirado, obrante de fojas ochenta y siete a noventa y cinco de los mismos autos, cuando en el punto Tercero del Acápite V se precisa que: “(...) *siendo que la Partida Registral N° 04037551 data de l 21.02.1996 (más antigua) y la Partida Registral N° 11061246 **la nuestra-** data del 08.11.2006 (menos*



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

*antigua), ello no significa que la Sociedad Conyugal demandada ostente un mejor derecho de propiedad (...)", ambos refiriéndose a la adquisición que, en su momento, efectuaron de la Comunidad Campesina de Paiján (igual vendedora originaria) la sociedad conyugal conformada por Estela María Bobadilla Cusquisiban y Jorge Cavanesia Peña<sup>41</sup>, y Luis Alberto Rodríguez Bálcazar<sup>42</sup>. El siguiente cuadro grafica el tracto sucesivo de las adquisiciones producidas en relación al inmueble sujeto a controversia:*

<b><u>Partida Registral N°04037551</u></b>	<b><u>Partida Registral N°11061246</u></b>
<p>1. La Comunidad Campesina de Paijan con fecha diez de febrero de mil novecientos noventa y seis adjudica el predio materia de controversia a favor de la sociedad conyugal conformada por doña Estela María Bobadilla Cusquisiban y Jorge Cavanesia Peña; <b>inscrita con fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y seis.</b></p> <p>2. La sociedad conyugal conformada por María Del Pilar Figueroa Lapeyre y José Luis Luna Victoria Vittery, adquieren el inmueble en <i>litis</i> por compraventa de la sociedad conyugal conformada por Estela María Bobadilla Cusquisiban y Jorge Cavanesia Peña, la cual fue inscrito en registros públicos el ocho de abril de dos mil once.</p> <p>3. La <u>sociedad conyugal conformada por Adriano</u></p>	<p>1. El señor Luis Alberto Rodríguez Balcázar, adquirió la propiedad del bien en <i>litis</i>, en virtud de la adjudicación del doce de mayo de mil novecientos noventa y nueve que le efectúa la Comunicad campesina de Paijan el cual fue <b>inscrito en registros públicos con fecha ocho de noviembre de dos mil seis.</b></p> <p>2. Carlos Wilfredo Guarniz Solano, adquiere el predio en <i>litis</i> por compraventa de su anteriormente el señor Luis Alberto Rodríguez Balcázar, la cual fue inscrita con fecha catorce de noviembre de dos mil seis.</p> <p>3. <u>Rene Culquitante Tirado y Ana María Bazán Salas</u> adquieren el inmueble mediante Escritura Pública del trece de junio de dos mil siete de su anterior propietario el señor Carlos Wilfredo Guarniz Solano, el cual fue <b>inscrito</b></p>

<sup>41</sup> Inscripción de fecha 15 de marzo de 1996 en la Partida Registral N° 04037551.

<sup>42</sup> Inscripción de fecha 08 de noviembre de 2006, en la Partida Registral N° 11061246.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

<p><u>Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga de Marcuzzo</u> adquieren el bien en litis de la sociedad conyugal conformada por María Del Pilar Figueroa Lapeyre y José Luis Luna Victoria Vittery mediante contrato de compraventa la cual fue <b>inscrita en registro público con fecha nueve de octubre de dos mil doce.</b></p>	<p><b>con fecha trece de junio de dos mil siete.</b></p>
---	--

3.4. En ese contexto, queda claro para este Juez Supremo que el asunto en debate no se circunscribe exclusivamente al análisis desarrollado por la Sala Superior de origen, esto es resolver las controversias acumuladas en base a lo que regulan los artículos 2016° y 2022° del Código Civil, sino que, por el propio planteamiento de los hechos que las partes exponen, se extiende a la afirmación de una presunta concurrencia material de acreedores, que prevé el artículo 1135° del acotado Código, según el cual: *“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”*. Tal situación fáctica, que fluye de las demandadas acumuladas, no ha sido apreciada por la Sala de mérito, con atención a lo que prevé el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que determina como obligación del Juez aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente, sin poder no obstante ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes. En ese sentido, el Juez debe aplicar el derecho que corresponde a los hechos que las partes le ponen a su consideración.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

**3.5.** A pesar de ello, no se aprecia que la Sala de revisión haya orientado su análisis resolutorio -en adición si se quiere al ya efectuado por esa misma instancia para los de la materia- a la concurrencia de acreedores que se expone en las demandas acumuladas, omitiendo evaluaciones relevantes: i) sobre la efectiva presencia o no de la aludida concurrencia de acreedores; y, ii) si ello fuera así, sobre el cumplimiento o no de los requisitos que informa el precitado artículo 1135° del Código Civil.

**3.6.** Además, la indicada evaluación no puede ser efectuada por esta Sala Suprema, sin vulnerar el derecho a la defensa y con ello el debido proceso, desde que la norma sustantiva aludida no ha sido anunciada como aplicable para el caso planteado, por lo que considero que -como se denuncia- la Sentencia de Vista incurre en defecto de motivación, por insuficiencia analítica, correspondiendo anularla, para que la Sala Superior emita en su momento nuevo pronunciamiento, otorgando de modo previo el derecho a la defensa a las partes sobre el contenido y alcance de la disposición material que debe aplicarse a uno de los hechos que ellas invocan (aparente concurrencia de acreedores: artículo 1135° de Código Civil), a la luz de lo previsto por el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil; por lo mismo, la causal procesal examinada es **fundada**.

**CUARTO.-** Por último, al generarse el reenvío de la causa a la instancia superior de mérito, no es posible emitir pronunciamiento sobre la infracción normativa restante denunciada en el recurso casatorio, conforme lo previsto en el inciso 1 del artículo 396° del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1° de la Ley N° 29364, correspondiendo también precisar que lo aquí decidido de modo alguno no comporta la apreciación negativa o positiva por parte de este Juez Supremo respecto a las pretensiones de las demandas acumuladas contenidas en autos, sino que este simplemente se limita a sancionar con nulidad la resolución recurrida, por las razones ya anotadas.



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

**III. DECISIÓN:**

Por tales fundamentos y de acuerdo a lo regulado además por los artículos 171° y 395° del Código Procesal Civil, **MI VOTO** es por declarar **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Ana María Bazán Salas, de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil dieciocho, obrante de fojas doscientos sesenta y tres a doscientos sesenta y nueve del expediente principal, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista contenida en la resolución número catorce de fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciocho, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, **SE DISPONGA** que la Sala Superior de origen emita en su momento nuevo pronunciamiento, con atención a lo que aquí se precisa, y **SE PUBLIQUE** la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, conforme a ley. **Juez Supremo Yaya Zumaeta.**

**S.S.**

**YAYA ZUMAETA**

*Uayz/lcb*

**EL VOTO EN MINORÍA DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO BUSTAMANTE ZEGARRA,  
ES COMO SIGUE: -----**

**VISTA;** la causa, con su acompañado:

**I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la codemandada, **Ana María Bazán Salas**, de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos sesenta y tres, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número catorce de fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos cuarenta y cuatro, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, que **confirmó** la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número diez, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento setenta y ocho, que declaró: sobre el **Expediente N° 2968-**





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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

**2015, infundada** la demanda de mejor derecho de propiedad incoada por Ana María Bazán Salas y René Culquitante Tirado contra la sociedad conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga sobre el predio ubicado en la parcela 73 de Fundo Mocan-sector La Arenita, ubicado en el Valle Chicama, distrito de Paijan, provincia de Ascope, departamento y región La Libertad, con un área registral de 25.00 hectáreas, la que se encuentra inscrita en la Partida Registral N° 11061246 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V - sede Trujillo. Sobre el **Expediente N° 2764-2015**, **fundada** la demanda de mejor derecho de propiedad incoada por la sociedad conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga contra Ana María Bazán Salas y René Culquitante Tirado sobre el inmueble ubicado en Rur Fundo Mocan, parcela 73, Paijan, inscrito en la Partida Registral N° 0403755 1 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V- sede Trujillo. Asimismo, ordenó el cierre de la Partida Registral N° 11061246 (menos antigua) del registro de predios de la Zona Registral N° V-sede Trujillo.

**II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN**

**2.1.** Mediante auto calificadorio de fecha siete de agosto de dos mil veinte, obrante a fojas ciento treinta y tres del cuadernillo de casación, esta Sala Suprema declaró **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por **Ana María Bazán Salas**, por las siguientes causales:

**a) Infracción normativa del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.** Alega que, la Sala Superior confirma la sentencia de primera instancia, que ampara el mejor derecho de propiedad a favor del demandante; pero sin analizar y menos fundamentar objetivamente la posesión legítima (al haberla adquirido de manera contractual y por mandato legal) y el derecho de haber adquirido la propiedad a título oneroso. Agrega que, teniendo en cuenta la pretensión del demandante y de la recurrente, existe un evidente concurso de acreedores; pues el mismo demandante, por el mismo hecho de haber interpuesto la demanda considera que la parte recurrente también es propietaria del bien, por ende, el *A quo* y la *Ad quem*,



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

estaban en la obligación de analizar cada una de las pretensiones de ambas partes, de la situación de hecho y derecho en que cada uno ha adquirido la propiedad; sin embargo, ello no ha ocurrido en las sentencias cuestionadas, solo se ha analizado la pretensión del demandante y se ha dejado de lado su pretensión: no se ha analizado y/o fundamentado la forma de haber entrado en posesión del inmueble y de haber adquirido el bien a título oneroso. Señala también que, adquirió e inscribió su derecho mediante compra venta del trece de junio de dos mil siete, mientras que el señor Adriano Marcuzzo y esposa lo adquirió el dieciocho de setiembre de dos mil doce; entonces, el problema estaba en determinar quién tiene mejor derecho de propiedad, aquel que inscribió su derecho de propiedad en la partida más antigua o aquel que inscribió su derecho primero; sin importar si la partida era o no más antigua o si había o no una duplicidad de partidas.

**b) Infracción normativa de los artículos 2016 y 2022 del Código Civil.**

Sostiene que, si bien es verdad que la recurrente habría inscrito su derecho en una partida cuya inscripción es menos antigua que del señor Marcuzzo, pero, no es su responsabilidad; la recurrente no aperturó la partida ni tramitó su apertura, adquiriendo la propiedad de buena fe y a título oneroso, y por supuesto con fecha anterior al señor Marcuzzo. Agrega que, la Sala Civil y el Juez de primera instancia no han analizado esos hechos, y han centrado su análisis en que existe duplicidad de partida y han anulado la partida más reciente, otorgando mejores derechos a quienes inscribieron en la partida más antigua; pero no han tomado en cuenta quien inscribió primero. Añade que, de haber aplicado el artículo 2014 del Código Civil, el *A quo* y el *Ad quem* hubieran analizado la buena fe y que la adquisición se hizo a título oneroso, y sobre todo, el señor Marcuzzo y esposa, no han acreditado que la recurrente ha adquirido el predio de mala fe. Si bien es verdad que el señor Marcuzzo también habría adquirido a título oneroso, sin embargo, lo hizo con fecha posterior a la recurrente.

**III. CONSIDERANDO**

**PRIMERO.- ANTECEDENTES**



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

Previo al análisis y evaluación de las causales expuestas en el recurso de casación, resulta menester realizar un breve recuento de las principales actuaciones procesales:

**EXPEDIENTE N° 2764-2015-0-1601-JR-CI-05**

**1.1. DEMANDA:** de fecha diez de julio de dos mil quince, obrante a fojas veintisiete, la parte demandante **Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga**, interpone demanda de mejor derecho de propiedad sobre el inmueble ubicado en Rur Fundo Mocan, parcela 73, Paijan, inscrito en la Partida Registral N.º 04037551 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V - sede Trujillo. Como **pretensión accesorias**: se ordene el cierre de la Partida Registral N.º 11061246 (menos antigua) del Registro de Predios de la Zona Registral N° V-sede Trujillo, por duplicidad de partida incompatibles por superposición total con la Partida Registral N° 04037551 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V-sede Trujillo.

**EXPEDIENTE N° 2968-2015-0-1601-JR-CI-03**

**1.2. DEMANDA:** Por escrito del veintiuno de julio de dos mil quince, obrante a fojas ochenta y siete, la parte demandante **Ana María Bazán Salas y René Culquitante Tirado** interpusieron demanda de mejor derecho de propiedad, señalando como **pretensión principal**: se declare su mejor derecho de propiedad y de posesión sobre el inmueble ubicado en la parcela 73 del Fundo Mocan-sector La Arenita, ubicado en el Valle Chicama, distrito de Paijan, provincia de Ascope, departamento y región La Libertad, con un área de 25 hectáreas, inscrito en la Partida Registral N.º 11061246 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V-Trujillo. **Como pretensión accesorias**: se declare la cancelación total de la Partida Registral N.º 04037551 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V-Trujillo, donde obra el derecho de propiedad de los demandados, para lo cual su despacho se servirá cursar los partes correspondientes por existir duplicidad de partidas registrales. Con condena de costos y costas.

**1.3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**, emitida por el Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, de



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

fecha treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, que resolvió: sobre el **Expediente N° 2968-2015**, declarar **infundada** la demanda de mejor derecho de propiedad incoada por Ana María Bazán Salas y René Culquitante Tirado contra la sociedad conyugal conformada por Marcuzzo Adriano y Sánchez Ferrer Barriga Sandra Giuliana sobre el predio ubicado en la parcela 73 de Fundo Mocan-sector La Arenita, ubicado en el Valle Chicama, distrito de Paijan, provincia de Ascope, departamento y región La Libertad, con un área registral de 25.00 hectáreas, la que se encuentra inscrita en la Partida Registral N° 11061246 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V- sede Trujillo. Sobre el **Expediente N° 2764-2015**, declarar **fundada** la demanda de mejor derecho de propiedad incoada por la sociedad conyugal conformada por Marcuzzo Adriano y Sánchez Ferrer Barriga Sandra Giuliana contra Bazán Salas Ana María y Culquitante Tirado René sobre el inmueble ubicado en Rur Fundo Mocan, parcela 73, Paijan, inscrito en la Partida Registral N° 04037551 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V- sede Trujillo. Asimismo, ordenó el cierre de la Partida Registral N° 11061246 (menos antigua) del registro de predios de la Zona Registral N° V-sede Trujillo.

**1.4. SENTENCIA DE VISTA**, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, de fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciocho, corriente de fojas doscientos cuarenta y cuatro, que **confirmó** la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número diez, del treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento setenta y ocho, que resuelve: **EXPEDIENTE N° 2968-2015** declarar **infundada** la demanda incoada por Bazán Salas Ana María y Culquitante Tirado René, contra la sociedad conyugal conformada por Marcuzzo Adriano y Sánchez Ferrer Barriga Sandra Giuliana. **EXPEDIENTE N° 2764-2015** que declara **fundada** la demanda incoada por la sociedad conyugal conformada por Marcuzzo Adriano y Sánchez Ferrer Barriga Sandra Giuliana.

**SEGUNDO.- ANOTACIONES PREVIAS SOBRE EL RECURSO DE CASACIÓN**

**2.1.** En primer lugar, debe tenerse en cuenta que 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 instancias de mérito y aceptados por las partes, para



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No bastando la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido.

**2.2.** En ese entendido la labor casatoria es una función de cognición especial, sobre vicios en la resolución por infracciones normativas que inciden en la decisión judicial, ejerciendo como vigilantes el control de derecho, velando por su cumplimiento “y por su correcta aplicación a los casos litigiosos, a través de un poder independiente que cumple la función jurisdiccional.”<sup>43</sup>, revisando si los casos particulares que acceden a casación se resuelven de acuerdo a la normatividad jurídica, correspondiendo a los Jueces de Casación cuestionar que los Jueces encargados de impartir justicia en el asunto concreto respeten el derecho objetivo en la solución de los conflictos.

**2.3.** Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, esta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia ni se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni la obtención de un tercer pronunciamiento por otro Tribunal sobre el mismo petitorio y proceso, siendo más 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.

**TERCERO.- ANOTACIONES SOBRE EL DEBIDO PROCESO Y LA MOTIVACIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES**

Hechas 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 tenemos que:

**3.1.** En cuanto al **derecho al debido proceso**, diremos que este 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

---

<sup>43</sup> HITTERS, Juan Carlos. Técnicas de los Recursos Extraordinarios y de la Casación. Librería Editora Platense, Segunda Edición, La Plata, página 166.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

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 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



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

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 (...).”

**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”<sup>44</sup>, 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 1480-2006-AA/TC, ha puntualizado que: *“el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que*

---

<sup>44</sup> 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° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

*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 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”.*

**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 Estado, 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



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

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; además, aquello debe concordarse con lo establecido en el artículo 22, del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial<sup>45</sup>, que regula acerca del carácter vinculante de la doctrina jurisprudencial.

**PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LA INFRACCIÓN NORMATIVA DE CARÁCTER PROCESAL**

**CUARTO.- DE LA INFRACCIÓN NORMATIVA DEL ARTÍCULO 139° INCISO 5 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ**

En atención al marco referencial enunciado en los anteriores considerandos, tenemos que para determinar si una resolución judicial ha transgredido el derecho al debido proceso y motivación; el 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 submateria solo pueden ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas en la resolución acotada, más no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis.

**4.1.** Ingresando al análisis de la **infracción normativa del artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Perú**, es conveniente recordar los fundamentos que la respaldan, los que en síntesis señalan que la Sala Superior no ha analizado que la propiedad lo ha adquirido a título oneroso, y que, en el presente caso, se presenta un

---

<sup>45</sup> **Artículo 22. Carácter vinculante de la doctrina jurisprudencial.** Las Salas Especializadas de la Corte Suprema de Justicia de la República ordenan la publicación trimestral en el Diario Oficial "El Peruano" de las Ejecutorias que fijan principios jurisprudenciales que han de ser de obligatorio cumplimiento, en todas las instancias judiciales.

Estos principios deben ser invocados por los Magistrados de todas las instancias judiciales, cualquiera que sea su especialidad, como precedente de obligatorio cumplimiento. En caso que por excepción decidan apartarse de dicho criterio, están obligados a motivar adecuadamente su resolución dejando constancia del precedente obligatorio que desestiman y de los fundamentos que invocan.

Los fallos de la Corte Suprema de Justicia de la República pueden excepcionalmente apartarse en sus resoluciones jurisdiccionales, de su propio criterio jurisprudencial, motivando debidamente su resolución, lo que debe hacer conocer mediante nuevas publicaciones, también en el Diario Oficial "El Peruano", en cuyo caso debe hacer mención expresa del precedente que deja de ser obligatorio por el nuevo y de los fundamentos que invocan.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

concurso de acreedores, además que las instancias de mérito se encontraban obligadas a analizar las pretensiones de los expedientes acumulados; asimismo, pone de manifiesto que no se examinó que la recurrente ejerce la posesión del inmueble; y que su derecho acerca de la propiedad surgió de la compraventa del trece de junio de dos mil siete; mientras que los señores Adriano Marcuzzo y esposa adquirieron el predio el dieciocho de setiembre de dos mil doce, es por eso, que el mejor derecho de propiedad se debió determinar atendiendo a ello.

**4.2.** En ese propósito tenemos de la sentencia de vista recurrida, que la misma ha respetado los principios del debido proceso y de motivación, toda vez que, ha delimitado el objeto de pronunciamiento de cada expediente que se encuentra acumulado, como así se desprenden del quinto considerando, puntos 1 y 3; ha identificado los agravios tal como se observa del segundo considerando, asimismo, se desprende el desarrollo lógico jurídico que emergen del sexto al décimo segundo considerando, no sin antes haber trazado el marco legal relacionado a lo que es asunto de controversia; además de haber justificado las **premisas fácticas** (*consistente en lo pretendido en autos, esto es, el mejor derecho de propiedad que reclaman cada una de las partes en los expedientes 2968-2015-0-1601-JR-CI-03 y 2764-2015-0-1601-JR-CI-05*) y **jurídicas** (*artículos III del Título Preliminar, 188, 196 y 197 del Código Procesal Civil, artículo 70 de la Constitución Política del Perú, artículos 923, 2016, 2022 del Código Civil*), que le han permitido llegar a la **conclusión** que la sociedad conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga al tener su primera inscripción con fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y seis, y don René Culquitante Tirado y Ana María Bazán Salas con fecha ocho de noviembre de dos mil seis; los primeros mencionados ostentan mejor derecho de propiedad. Asimismo, se observa que lo expuesto por el Colegiado de mérito surgió como consecuencia de analizar las fechas de las inscripciones y sus respectivas transferencias; por ende, también se consideraron las pretensiones así como las fundamentaciones planteadas en ambos procesos acumulados, pues, como se observa de la sentencia recurrida se ha emitido pronunciamiento por cada una de las pretensiones de los expedientes; además que no debe dejarse de lado que en aplicación del artículo 197 del Código Procesal Civil, todos los medios probatorios son valorados en forma conjunta por el



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

Juez, pero el sustento se efectuará respecto de los más esenciales; por ende, la Sala Superior cumplió con motivar su decisión relacionado a quien le corresponde el mejor derecho de propiedad del predio cuestionado.

**4.3.** Ahora bien, en torno a los defectos de motivación que alude la recurrente, debe considerarse que lo regulado en el segundo párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil, que señala: *“La Sala no casará la sentencia por el sólo hecho de estar erróneamente motivada, si su parte resolutive se ajusta a derecho. Sin embargo, debe hacer la correspondiente rectificación”*, de esa manera, si bien es cierto que la parte recurrente pone de manifiesto una posible afectación al principio de motivación; sin embargo, las alegaciones expuestas al encontrarse vinculadas con la infracción normativa de carácter material, y en aplicación de la norma antes aludida, este Supremo Tribunal examinará si la decisión adoptada por la Sala de mérito termina siendo la correcta o no; por lo cual, la infracción normativa de carácter procesal denunciada deviene en **infundada**.

**PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LA INFRACCIÓN NORMATIVA DE CARÁCTER MATERIAL**

**QUINTO.- DE LA INFRACCIÓN NORMATIVA DE LOS ARTÍCULOS 2016 Y 2022 DEL CÓDIGO CIVIL**

**5.1.** La parte recurrente argumenta principalmente que si bien habría inscrito su derecho en una partida cuya inscripción es menos antigua que la inscripción del señor Marcuzzo, pero, no es su responsabilidad y se debe tener en cuenta que la adquisición se produjo de buena fe y a título oneroso, supuestos que no fueron materia de análisis por las instancias de mérito, basándose la decisión únicamente en la antigüedad de la inscripción; pero que no se ha considerado que la sociedad conyugal antes indicada, inscribió su derecho en forma posterior al de la recurrente.

**5.2.** Antes de analizar si en el caso concreto, la Sala Superior ha vulnerado los artículos 2016 y 2022 del Código Civil, es conveniente tener presente las inscripciones registrales cuestionadas, a efecto de determinar si la decisión adoptada acerca del mejor derecho de propiedad fue la correcta, así tenemos:



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

<b><u>Partida Registral N° 04037551</u></b>	<b><u>Partida Registral N° 11061246</u></b>
<p>4. La Comunidad Campesina de Paijan con fecha diez de febrero de mil novecientos noventa y seis adjudica el predio materia de controversia a favor de la sociedad conyugal conformada por doña Estela María Bobadilla Cusquisiban y Jorge Cavanesia Peña; <b>inscrita con fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y seis.</b></p> <p>5. La sociedad conyugal conformada por María Del Pilar Figueroa Lapeyre y José Luis Luna Victoria Vittery, adquieren el inmueble en <i>litis</i> por compraventa de la sociedad conyugal conformada por Estela María Bobadilla Cusquisiban y Jorge Cavanesia Peña, la cual fue inscrito en registros públicos el ocho de abril de dos mil once.</p> <p>6. La <u>sociedad conyugal conformada por Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga de Marcuzzo</u> adquieren el bien en litis de la sociedad conyugal conformada por María Del Pilar Figueroa Lapeyre y José Luis Luna Victoria Vittery mediante contrato de compraventa la cual fue <b>inscrita en registro público con fecha nueve de octubre de dos mil doce.</b></p>	<p>4. El señor Luis Alberto Rodríguez Balcázar, adquirió la propiedad del bien en <i>litis</i>, en virtud de la adjudicación del doce de mayo de mil novecientos noventa y nueve que le efectúa la Comunidad campesina de Paijan el cual fue <b>inscrito en registros públicos con fecha ocho de noviembre de dos mil seis.</b></p> <p>5. Carlos Wilfredo Guarniz Solano, adquiere el predio en litis por compraventa de su anteriormente el señor Luis Alberto Rodríguez Balcázar, la cual fue inscrita con fecha catorce de noviembre de dos mil seis.</p> <p>6. <u>Rene Culquitante Tirado y Ana María Bazán Salas</u> adquieren el inmueble mediante Escritura Pública del trece de junio de dos mil siete de su anterior propietario el señor Carlos Wilfredo Guarniz Solano, el cual fue <b>inscrito con fecha trece de junio de dos mil siete.</b></p>



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

**5.3.** Habiendo cumplido con describir los antecedentes registrales, ahora es conveniente desarrollar el análisis acerca del artículo 2022 del Código Civil, sobre la “Oposición a los derechos reales”, así dicha norma regula lo siguiente:

*“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”.*

**5.4.** Al respecto, se debe señalar que el derecho de propiedad no solo tiene implicancias dentro de los derechos reales sino también dentro de los derechos no reales, por lo que la oponibilidad *erga omnes* y la oponibilidad registral constituyen mecanismos de protección y de seguridad jurídica a los propietarios o a terceros, frente a la otras personas que también tienen derechos en relación a un mismo bien inmueble, por lo que tales mecanismos no otorgan mejor derecho propiedad sino únicamente prevalencia y prioridad.

**5.5.** La regla que establece la norma del artículo 2022 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 (...)<sup>46</sup>.

**5.6.** Entonces, de lo expuesto se evidencia que lo normado en el comentado artículo 2022 del Código Civil, se encuentra vinculado con la “oposición registral”; esto es,

---

<sup>46</sup> OPONIBILIDAD DE DERECHOS REALES - Inidoneidad para probar el mejor derecho de propiedad. Gerbert Augusto Huanca Quispe



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

para que se produzca aquella situación dos o más personas tienen que alegar tener derechos reales sobre un determinado bien inmueble, en la que además el derecho que se opone tiene que encontrarse inscrito al otro que se opone; por tanto, el mencionado artículo 2022 del Código Civil, no resulta aplicable al caso que nos ocupa.

**5.7.** Ahora bien, en cuanto al artículo 2016 del Código Civil, sobre “Primera inscripción de dominio”, dicha norma regula lo siguiente:

*“La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorgan el registro”.*

La prioridad registral viene determinada por el momento de la presentación del título a la oficina del registro, momento que fija el rango registral. Los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación del título<sup>47</sup>.

También se dice que el citado artículo (artículo 2016 del Código Civil) regula el principio de prioridad registral, según el cual los derechos que otorgan los registros públicos están determinados por la fecha de su inscripción. Debe entenderse; sin embargo, que dicha prioridad rige solo cuando se trata de confrontar dos derechos con posibilidad de concurrencia registral, lo que ocurriría si nos encontramos ante derechos de igual naturaleza<sup>48</sup>. Por otro lado, se dice que el artículo 2016 del Código Civil regula el principio registral de prioridad en el rango, el mismo que se define como la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la presencia de los derechos que otorga el registro, recogiendo, la regla de “primero en el tiempo es mejor en el derecho” (*prior tempore potior iure*)<sup>49</sup>.

Siendo así, es posible concluir que el artículo 2016 del Código Civil, recoge el denominado principio de prioridad en virtud del cual, el que inscribe primero su derecho tendrá preferencia en los derechos que otorga el registro; por lo tanto, frente a varios derechos que pudieran concurrir se debe acudir a una jerarquización entre ellos, esto, en función a la antigüedad de sus inscripciones.

---

<sup>47</sup> ídem. p 1002.

<sup>48</sup> Casación N° 3890-2006-Lima publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el treinta de setiembre de dos mil ocho

<sup>49</sup> Casación N° 976-2007-Lima publicada en Diario Oficial “El Peruano” el uno de abril de dos mil ocho.





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

**5.8.** Entonces, de lo previsto en el artículo 2016 del Código Civil, se evidencia que el mismo se encuentra vinculado con la inscripción registral; mientras que el presente caso versa en realidad sobre el “concurso de acreedores en bien inmueble” regulado en el artículo 1135 del Código Civil; lo que también, ha sido reconocido en el tercer párrafo del numeral 3.2.1 del recurso de casación, donde la recurrente menciona “*En el caso de autos y teniendo en cuenta la pretensión del demandante y la nuestra, existe un evidente concurso de acreedores (...)*”; por consiguiente, si los artículos 2016 y 2022 del Código Civil no tienen vocación de ser utilizados para resolver la controversia, la presente infracción normativa debe declararse **fundada**.

**SEXTO.-ACTUACIÓN EN SEDE DE INSTANCIA**

**6.1.** Ahora bien, para resolver la controversia, debemos tener presente que nos encontramos ante un típico caso de concurrencia de acreedores y resulta de aplicación lo previsto por el artículo 1135 del Código Civil, pues la originaria propietaria del predio rústico materia de esta causa fue la Comunidad Campesina de Paijan, que como aparece de los antecedentes registrales, procedió a adjudicar el mismo inmueble a dos personas distintas.

**6.2.** Al respecto, el acotado artículo 1135 del Código Civil establece: “*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*”.

El catedrático Alan Pasco Arauco<sup>50</sup>, quien a propósito del análisis que realizó de una sentencia casatoria emitida por el Colegiado que anteriormente conformaba este supremo tribunal en el año dos mil catorce (Casación N.º 3312-2013-JUNÍN<sup>51</sup>), consideró que el artículo 1135 del Código Civil tiene una doble fase: obligacional y

---

<sup>50</sup> PASCO, Alan.

2016 “¿Es posible invocar la norma de concurrencia de acreedores para solucionar un caso de mejor derecho de propiedad? La Corte Suprema se equivoca”. Revista *Advocatus*. Lima, 2016, N°33, p. 115.

<sup>51</sup> Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

real; fase obligacional en tanto resuelve el conflicto entre el acreedor que pretende la entrega y el deudor que debe cumplir con la misma, y fase real en tanto permite solucionar el conflicto de titularidad (quién tiene mejor derecho de propiedad) entre todos los adquirentes luego de que el deudor haya entregado el bien a uno de ellos

Para determinar la preferencia, el artículo 1135 del Código Civil prevé una serie de reglas en razón de tres supuestos concretos: 1) si hay derecho inscrito sobre el inmueble, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito; 2) en defecto de inscripción se prefiere al acreedor que tenga documento fecha cierta más antigua; y, 3) en defecto de inscripción y de documento de fecha cierta, se prefiere a quien tenga el título de fecha más antigua. En ese sentido, la interpretación de dicho artículo no debe efectuarse en el sentido de que primero debe preferirse al acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior, sino que, en principio, ante la existencia de inscripción registral de algún derecho sobre el inmueble, se prefiere a quien de buena fe inscribió primero su derecho; en defecto de inscripción corresponderá preferirse al que ostenta documento de fecha cierta más antigua, y solo en última instancia corresponderá optarse por el que tenga documento de fecha anterior<sup>52</sup>.

**6.3.** En consecuencia, corresponde emitir pronunciamiento, acerca de las pretensiones de mejor derecho de propiedad interpuestas por ambas partes respecto del inmueble ubicado en la parcela 73 del fundo Mocan-sector La Arenita, ubicado en el Valle Chicama, distrito de Paijan, provincia de Ascope, departamento y región La Libertad, con un área de 25 hectáreas, las cuales se encuentran contenidas en los Expedientes acumulados N° 2764-2015-0-1601-JR-CI-05 y N° 2968-2015-0-1601-JR-CI-03, bajo las reglas de la concurrencia de acreedores.

**6.4.** Relacionado con el **mejor derecho de propiedad**, 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 reconocimiento<sup>53</sup>. Se trata de una pretensión de defensa de la propiedad, la que por su naturaleza es imprescriptible. En esa*

<sup>52</sup> Casación N° 1988-2018-San Martín, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.

<sup>53</sup> González Barrón, Gunter (2013). Tratado de Derechos Reales, Tomo II. Jurista Editores. p. 1412.



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

*perspectiva, en el expediente 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”.*

En ese contexto, esta Sala Suprema considera que la institución jurídica del mejor derecho de propiedad 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. Para resolver dicha controversia, se ha establecido un listado de prioridad, el mismo que tiene en **primer orden** al acreedor que actuó de buena fe y que logró inscribir primero su título en el registro. En su defecto, tenemos en **segundo orden**, al acreedor que actuó de buena fe y cuyo título con fecha cierta posea mayor antigüedad; y, en defecto de los dos supuestos antes señalados, acudimos al **tercer orden**, esto es, al acreedor que tiene un título en documento privado más antiguo. En esa línea de ideas, salta a la vista que para este Tribunal Supremo el criterio que se debe observar de manera preferente es la **inscripción en el registro** y en su ausencia acudir a la **antigüedad**, siendo que este último es respaldado por el aforismo “primero en el tiempo, primero en el derecho”

**6.5.** Como se ha descrito en el cuadro que aparece en el punto 5.1 de la presente resolución, el derecho de propiedad de Adriano Marcuzzo y esposa, inscrito en la Partida N° 04037551, se origina como consecuencia de la transferencia por adjudicación que hiciera la Comunidad Campesina de Paijan a favor de Estela María Bobadilla Cusquisiban y Jorge Cavanesia Peña, inscrita el quince de marzo de mil novecientos noventa y seis; mientras que el derecho de la recurrente (Partida N° 11061246) surge de la transferencia por adjudicación de la misma Comunidad Campesina a favor de Luis Alberto Rodríguez Balcázar, inscrita el ocho de noviembre de dos mil seis; asimismo, se observa que Adriano Marcuzzo y esposa inscriben su derecho de propiedad a su favor el nueve de octubre de dos mil doce; mientras que



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

Ana María Bazán Salas y René Culquitante Tirado lo hacen con fecha trece de junio de dos mil siete.

**6.6.** En ese entendido, tenemos que la recurrente considera que aquella ha actuado de buena fe, precepto regulado en el artículo 2014 del Código Civil, la cual se puede considerar que: *“El principio de la fe pública registral contenido en el artículo 2014 del Código Civil, que radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial, cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que efectúen terceros adquirentes bajo la fe del registro; para ello, la ley reputa exacto y completo, el contenido de los asientos registrales. Siendo así, la principal finalidad de la inscripción es amparar a los terceros que contraten de buena fe, a título oneroso y sobre la base de lo que aparezcan en el registro. Así, la doctrina ha señalado que del artículo 2014 del Código Civil, en concordancia con el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se puede concluir que entre los requisitos necesarios para que el principio de fe pública registral surta sus efectos, figuran: adquisición válida de un derecho, previa inscripción del derecho transmitido; inexpresividad registral respecto de causales de ineficacia del derecho transmitido; onerosidad en la transmisión del derecho; buena fe del adquirente; e inscripción del derecho a su favor”<sup>54</sup>.*

**6.7.** Por consiguiente, si bien es cierto que la recurrente considera que aquella ha actuado de buena fe, a título oneroso y que su mejor derecho de propiedad radica en que ésta lo inscribió con fecha trece de junio de dos mil siete (Partida N° 11061246); sin embargo, debe tenerse presente, que en mérito al principio de publicidad registral, previsto en el artículo 2014 del Código Civil, se presume que toda persona, sin admitirse prueba en contrario, tiene conocimiento del contenido de las inscripciones; en consecuencia, se presume que Ana María Bazán Salas y René Culquitante Tirado sabían que existía una duplicidad de partidas registrales, provocada por la doble adjudicación del predio por la Comunidad Campesina de Paiján a dos personas distintas y que la otra Partida N° 04037551 era más antigua.

---

<sup>54</sup> Cas. N.° 3975-2013- Lima Norte, considerando 5.5.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

**6.8.** De otro lado, tampoco debe dejarse de lado que, en el caso de Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga, también alegan que adquirieron el predio a título oneroso y con buena fe, la misma que se presume, salvo prueba en contrario, conforme lo previsto por el artículo 914 del Código Civil; y en el caso de autos, la parte recurrente no ha demostrado en autos, que dichos esposos hayan actuado de mala fe cuando adquirieron e inscribieron la propiedad a nombre de la sociedad conyugal con fecha nueve de octubre de dos mil doce, pues el tracto sucesivo de su Partida Registral N° 04037551, resulta más antiguo que el derivado de la Partida Registral de la recurrente; por ello, debe entenderse que la sociedad conyugal Marcuzzo-Sánchez ha actuado de buena fe; en consecuencia, el principio de buena fe protege a los terceros y opera esencialmente en tanto no se destruya la presunción de buena fe de estos; a lo que debe agregarse, como se tiene dicho, que la inscripción inicial que da origen a la Partida N° 04037551 data del quince de marzo de mil novecientos noventa y seis; mientras que la inscripción de la Partida N° 11061246, tiene como fecha de inscripción inicial el ocho de agosto de dos mil seis, es decir, después de haber transcurrido más de diez años; en ese sentido, se puede concluir que en el presente caso, Adriano Marcuzzo y esposa, no solo gozan de buena fe, sino que su antecedente registral aparece derecho de propiedad inscrito más antiguo; por lo que, se puede concluir que tienen el mejor derecho de propiedad respecto del fundo materia de esta causa signado como parcela 73, del distrito de Paijan, provincia de Ascope, departamento y región La Libertad.

**6.9.** Asimismo, debe indicarse que si bien es cierto la recurrente Ana María Bazán Salas presenta como medio probatorio el documento que contiene el Acta de “Constatación y Verificación de Posesión”, la misma tiene como fecha veintisiete de junio de dos mil quince, esto es, fecha posterior a la de interposición de la demanda contenida en el Expediente N° 2764-2015-0-1601-JR-C I-05, en la que además, no se indica qué actos posesorios realiza aquella persona; similar situación ocurre en la demanda interpuesta por la recurrente, donde tampoco indica qué actos posesorios realiza objetivamente en el predio, quedando solo en meras alegaciones; y en cuanto a los documentos que contienen las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial<sup>55</sup>, las mismas tampoco demuestran actos posesorios, sino el cumplimiento de una

---

<sup>55</sup> Fojas 58 a 85 del Expediente N° 2968-2015-0-1601-JR-CI-03.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

obligación tributaria, todo lo cual tampoco desvirtúa que la sociedad conyugal de Adriano Marcuzzo y esposa hayan actuado de buena fe; por tanto; y por los fundamentos que aquí se exponen, el mejor derecho de propiedad debe ser otorgado a la indicada sociedad conyugal, por lo que debe casarse la sentencia de vista y actuando en sede de instancia, confirmar la sentencia apelada, pero no por sus fundamentos sino por los expuestos en esta resolución.

**IV. DECISIÓN**

Por tales consideraciones; de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, **MI VOTO** es que se declare: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la codemandada, **Ana María Bazán Salas**, de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos sesenta y tres del expediente principal; en consecuencia, **SE CASE** la sentencia de vista, contenida en la resolución número siete, de fecha veintinueve de diciembre de dos mil quince, obrante a fojas doscientos cuarenta y cuatro, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad; y **actuando en sede de instancia, SE CONFIRME** la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número diez, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento setenta y ocho, que declaró: sobre el **Expediente N° 2968-2015**: **infundada** la demanda de mejor derecho de propiedad incoada por Ana María Bazán Salas y René Culquitante Tirado contra la sociedad conyugal conformada por: Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga sobre el predio ubicado en la parcela 73 de Fundo Mocan-sector La Arenita, ubicado en el Valle Chicama, distrito de Paijan, provincia de Ascope, departamento y región La Libertad, con un área registral de 25.00 hectáreas, la que se encuentra inscrita en la Partida Registral N° 11061246 del Registro de Propiedad Inmueble de la zona Registral N° V - sede Trujillo. Sobre el **Expediente N° 2764-2015**: **fundada** la demanda de mejor derecho de propiedad incoada por la sociedad conyugal conformada por: Adriano Marcuzzo y Sandra Giuliana Sánchez Ferrer Barriga contra Ana María Bazán Salas y René Culquitante Tirado sobre el inmueble ubicado en Rur Fundo Mocan, parcela 73, Paijan, inscrito en la Partida Registral N° 0403755 1 del Registro de Predios de la Zona Registral N°V- sede Trujillo. Asimismo, ordenó el cierre de la Partida Registral



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 27118-2018**  
**LA LIBERTAD**

N° 11061246 (menos antigua) del registro de predios de la Zona Registral N° V-sede Trujillo; *pero, no por sus fundamentos, sino por los expuestos en los considerandos anteriores*; en los seguidos por Adriano Marcuzzo y otra contra Ana María Bazán Salas y otro, sobre mejor derecho de propiedad y otro; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley; y se devuelva.

**S.S.**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

*Rpt/Cmp*

**EL SECRETARIO DE LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, CERTIFICA:** el voto suscrito por la señora Jueza Suprema Huerta Herrera, dejado oportunamente en relatoría en cumplimiento a lo establecido en el artículo 149 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, el mismo que obra de fojas ciento cuarenta y seis a ciento cincuenta y nueve vuelta del cuaderno de casación.