



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

El **mejor derecho de propiedad** no solamente se puede dilucidar en base de quien detenta la posesión, y los actos de señorío sobre el bien materia de *litis*, dejando así de aplicar la norma sustantiva de nuestro ordenamiento legal, el artículo 2022 del Código Civil, que señala, cuando se confrontan dos derechos reales, que guarda relación con el principio de prioridad registral, primará el derecho real que se encuentre primeramente inscrito en el registro; no siendo aplicable al caso las normas del derecho común, puesto que este último se aplicará en el caso que los derechos confrontados sean de distinta naturaleza.

Lima, uno de agosto de dos mil veintitrés.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**; vista la causa número cuatro mil seiscientos setenta y cuatro del año dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha diez de septiembre de dos mil dieciocho interpuesto por la demandante **Olga Cristina Olivera Orihuela**<sup>1</sup>, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número setenta y cuatro de fecha dos de mayo de dos mil dieciocho<sup>2</sup>, que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha veintiuno de abril de dos mil diecisiete<sup>3</sup>, que declaró **infundada la demanda sobre mejor derecho de propiedad**,

---

<sup>1</sup> Página 1730.

<sup>2</sup> Página 1683.

<sup>3</sup> Página 1440.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**cancelación de asiento registral, reivindicación y nulidad de acto jurídico**, interpuesta por **Olga Cristina Olivera Orihuela**; y **FUNDADA LA RECONVENCIÓN** formulada por **Rosio Del Pilar Dávila Vásquez** sobre mejor derecho de propiedad; en consecuencia, declara a favor de doña Rosio Del Pilar Dávila Vásquez el Mejor Derecho de Propiedad sobre el inmueble ubicado en la calle Napoles N° 21 1 de esta ciudad, inscrito en la Partida Registral N° 03015499 del Registro de Propiedad-Trujillo.

### **ANTECEDENTES**

#### **1.- DE LA DEMANDA:**

Mediante escrito de fecha dieciséis de enero de dos mil nueve<sup>4</sup>, **Olga Cristina Olivera Orihuela** interpone demanda, solicitando las siguientes pretensiones:

- a) Se reconozca su mejor derecho de propiedad sobre el inmueble ubicado en la calle Nápoles N° 211 del distrito y provincia de Trujillo, departamento La Libertad, respecto del derecho que ostenta la demandada Rosío del Pilar Dávila Vásquez;
- b) La cancelación del asiento registral de la demandada contenido en la Partida 03015499 del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad.
- c) La reivindicación y entrega del bien que ocupa la demandada Rosío del Pilar Dávila Vásquez, consistente en el lote de terreno

---

<sup>4</sup> Página 67.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

de 122 m<sup>2</sup> ubicado en la calle Nápoles 211 de la ciudad de Trujillo, al ser parte integrante del predio de mayor extensión de propiedad de la demandante; y

d) La nulidad del acto jurídico y escritura pública de constitución de hipoteca que afecta el inmueble ubicado en calle Nápoles 211 a favor del Banco de Crédito del Perú y del respectivo asiento registral inscrito en la Partida N° 03015499 del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad; e) El pago de costas y costos del proceso.

**Fundamentos fácticos:**

Refiere que es propietaria única y exclusiva del inmueble ubicado en la esquina de la calle Jorge Chávez Nros. 173 -199 y calle Nápoles 211 de la ciudad de Trujillo, que tiene una **extensión de 331.80 m<sup>2</sup>**, conforme lo acredita con el Testimonio de Escritura Pública de Compraventa del 17/11/2007 y Copia Literal de Dominio de la Partida N° 11021106 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de esta ciudad. Inscrita el veintinueve de noviembre de dos mil siete.

Adquirió la propiedad inmueble de su anterior propietaria, doña Rocío del Pilar Reátegui Estrada, mediante Escritura Pública de compraventa de fecha diecisiete de noviembre de dos mil siete debidamente inscrita en el asiento C00002 de la Partida 11021106 de la referida Oficina Registral; y ésta a su vez adquirió el referido predio de su anterior propietaria, **Dilva Jesús Estrada Mercado** por escritura pública de fecha veintinueve de diciembre de dos mil tres conforme se aprecia del asiento C00001 de la misma partida registral, quien inicialmente sólo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

poseía el 50% de acciones y derechos, siendo copropietario del otro 50% su hermano **Ernesto Francisco Estrada Mercado**; quien finalmente le vende su porcentaje mediante Escritura Pública de fecha cinco de noviembre de mil novecientos noventa y siete, ostentando entonces doña Dilva Jesús Estrada Mercado la totalidad del inmueble, conforme figura inscrito en el asiento C.5 de la Ficha 24221 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral N° V - Sede Trujillo; siendo posteriormente subdividido en dos lotes inscritos en las Partidas 11021105 y 11021106 del mismo registro.

Respecto al tracto sucesivo señala que el inmueble sub *litis* formaba parte de un predio de 1.597.35 m<sup>2</sup>, de propiedad de don Ernesto Telésforo Estrada Alva y sus hermanas Aurea Isabel, María Jesús y Enma Luz Estrada Alva, conforme al asiento C.2 y C.3 de la Ficha 24221; y este a su vez fue independizado de un predio mayor que comprendía un área de 9,100 m<sup>2</sup> inscrito en el Asiento 4, Fojas 70, Tomo 98, Partida 07078480, a favor de doña Luz Uceda del Castillo, quien a su vez adquirió de don Santiago Exequias Uceda Meza al ser declarada como única heredera y éste, de don Carlos E. Uceda Meza, también en calidad de heredero único, conforme al asiento 2 Fojas 69 del Tomo 98, Partida N°07078480 del Registro de Propiedad Inmueble de esta ciudad. Finalmente, don Carlos E. Uceda Meza adquirió el inmueble de su anterior propietario, don Juan P. Suzoni mediante Escritura Pública de fecha 15 de marzo del año 1913 ante Notario Público.

Argumenta que su derecho de propiedad es legítimo puesto que se deriva de legítimas adquisiciones que se remontan al año 1913,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

verificándose en cada de una de ellas el debido tracto sucesivo; por lo que resulta oponible al derecho de propiedad que ostenta la demandada Rosío del Pilar Dávila Vásquez, quien ocupa un área de 122 m2 con frente a la calle Nápoles N° 211 que fue ra independizado en la Ficha 28883 con fecha 11 de febrero del año 1992; esto es, cuando ya existía una inscripción registral en la Ficha 24221 de fecha catorce de diciembre del año mil novecientos ochenta y nueve referida a un predio de mayor extensión que lo contiene.

Así también indica que el área de 122 m2 consignado en la Ficha N° 28883 fue independizada sin que exista una resolución de Alcaldía ni planos oficiales, es decir, de manera ilegal; y más aún, fluye de los antecedentes registrales de la referida ficha que Carlos Maurici Ullauri vendió a Zoila Rebeca Calunga Parreño un inmueble que no le pertenecía ni a él ni a sus causantes puesto que dicho inmueble se encontraba comprendido dentro de otro de mayor extensión (9100 m2) que ya había sido vendido anteriormente en el año en el año 1913 por don Juan Suzoni a don Carlos E. Uceda Meza, quien a su vez transfiere el mismo a favor de Luz Uceda del Castillo y conforme al tracto sucesivo antes detallado actualmente es de propiedad del recurrente.

Por otro lado señala que, doña Zoila Rebeca Colunga Parreño siempre tuvo pleno conocimiento que el inmueble que ocupaba era de propiedad de don Carlos Mauricci Ullauri no obstante, de manera dolosa y de mala fe en connivencia con el vendedor procedieron a elevar a Escritura Pública la compraventa a efectos de apropiarse indebidamente de un bien ajeno, pues, en ese entonces le pertenecía a



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

doña Dilva Jesús Estrada Mercado conforme a la ficha 24221; por lo que existiendo dicha inscripción registral se presume que doña Rosío del Pilar Dávila Vásquez tenía pleno conocimiento de la situación de la propiedad y por ende su adquisición fue de mala fe.

Consecuentemente exige el actor que dada la preferencia registral que otorga el derecho, corresponde que el órgano jurisdiccional declare el mejor derecho de propiedad sobre el bien inmueble sub litis a su favor, y se declare igualmente nulo el asiento registral que contiene el pseudo derecho de la demandada, inscrito en la partida 03015499 (Ficha 28883).

Respecto a la pretensión reivindicatoria, alude el accionante que en mérito de lo expuesto anteriormente respecto de la ilegitimidad del título que respalda la posesión de la demandada, y habiéndose acreditado el mejor derecho de propiedad sobre el mismo a favor del demandante corresponde ordenar la entrega de dicho inmueble.

En cuanto a la pretensión de nulidad de acto jurídico sostiene que, la demandada ha constituido una hipoteca con fecha 14 de noviembre del año 2007 a fin de garantizar un crédito otorgado por el Banco de Crédito del Perú, encontrándose inscrita en la partida 03015499 asiento D.2; no obstante al declararse el mejor derecho de propiedad del inmueble dado en garantía a favor del demandante, y declararse nulo el título que ostenta la demandada, consecuentemente el acto de disposición realizado por esta sobre dicho bien también incurre en causal de nulidad puesto que el bien inmueble ha sido gravado por un tercero (*sic*)”.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**2.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA:**

**2.1.-** Por escrito de fecha cinco de marzo de dos mil nueve<sup>5</sup>, la emplazada **Rosio Del Pilar Davila Vasquez**, *contesta la demanda y reconviene*, bajo los siguientes términos:

**a)** “Refiere que el inmueble sub litis, de cuya matriz emerge el derecho de propiedad de la demandante se encuentra frente a la avenida Mansiche y no a la calle Jorge Chávez y mucho menos llega hacia el otro extremo a la calle Nápoles, existiendo un irregular e imperfecto tracto sucesivo respecto de la inscripción registral que sustenta la adquisición del demandante.

**b)** La finca que originariamente adquirieron los hermanos Estrada Alva se independizaron, quedando un remanente de S/5,247.70 m2 tal como fluye del asiento 12 del Tomo 98 foja 76, hoy partida N° 07078480; así también las acciones y derechos que pertenecieron a doña Julia Rosa Estrada Alva pasaron a sus herederos hermanos en el porcentaje que a ella le correspondía, es decir, el 10% del predio se distribuye entre los cinco restantes copropietarios del bien. posteriormente se cierra esta partida y el inmueble queda subdividido en tres sub-lotes, el Sub Lote 1 inscrito en la Ficha 24221, el Sub Lote 2 en la Ficha 24222 y el Sub Lote 3 en la Ficha 24223, así, la apertura de estas fichas se hacen a petición de don Ernesto Estrada Alva mediante Resolución de Alcaldía N° 4428-89-CPT, es decir, de forma irregular se irrogaron propiedades y áreas de terreno que no les

---

<sup>5</sup> Página 109.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

corresponde, porque originariamente no existe título que ampare su derecho y es así como llega a ser propiedad de la demandante (*sic*)”.

**c)** La ficha 24221 hoy partida N° 11012927 contiene el sub lote 01, el mismo que tiene en frente al pasaje Jorge Chávez S/N y no a la Alameda de Mansiche o avenida Mansiche, como de forma dolosa e irregular pretende hacer creer la parte accionante; así también dicho bien tiene como titulares registrales a don Ernesto Estrada Mercado y Ernesto Estrada Alva, el primero de ellos sin justificación alguna y el segundo únicamente detentaba el 52% de acciones y derechos, no obstante ello sin razón alguna se le habría facultado registralmente para la disposición de un inmueble en copropiedad; en virtud de ello alega que la ficha registral que sustenta el derecho de propiedad del demandante sobre el bien sub *litis*, carece de validez.

**d)** La Partida N° 11021106 también emanada de la Ficha 24221 se refiere al Sub Lote 1-A con frente al pasaje Jorge Chávez con 331.80 m<sup>2</sup> (partida en la cual se encuentra inscrito el derecho de la demandante) y que dentro de la numeración de finca se le ha expedido a la demandante también se encuentra en el pasaje Jorge Chávez N° 173, es decir, existe una irregularidad palpable, demostrándose con ello que la demandante a fin de apropiarse de un predio que no le corresponde, ha tramitado ante la Municipalidad de Trujillo una numeración de finca otorgada con fecha 01 de setiembre del año 2008, un certificado de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

numeración de finca con los números 173, 199 del pasaje Jorge Chávez y Nápoles N° 211, asimismo le otorgan a la demandante la numeración de finca 173 del Pasaje Jorge Chávez cuando anteriormente dicha numeración ya se encontraba inscrita en la Partida Electrónica N° 11021105; lo que demuestra serias irregularidades al interior de la autoridad edil y registral, de las cuales pretende la demandante valerse para oponer su derecho de propiedad sobre el derecho legítimo de la recurrente conforme es de verse de las respectivas transferencias que figuran en el tracto sucesivo de la Partida Registral.

e) Respecto de la reivindicación solicitada no resulta procedente en el caso de autos debido a que la recurrente alega ser legítima propietaria del bien sub litis con su derecho debidamente registrado y en mérito de ello las edificaciones existentes en dicho predio igualmente le pertenecen.

f) En cuanto a la pretensión de nulidad de acto jurídico, alega que la demandante no ha precisado la causal de nulidad ni ha invocado legitimidad conforme al artículo 220° del Código Civil, por lo que este extremo deberá ser desestimado.

**RECONVENCIÓN:**

La demandada Rosío del Pilar Dávila Vásquez reconviene la misma formulando como **pretensión principal la declaración de mejor derecho de propiedad** a su favor respecto del predio ubicado en la calle Nápoles N° 211 de esta ciudad y **como pretensión accesorio**, la cancelación del asiento registral que contiene la partida registral en la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

que figura inscrita la propiedad de la demandante Olga Cristina Olivera Orihuela, en virtud de los siguientes fundamentos:

Sostiene que el predio del cual solicita el reconocimiento de su derecho de propiedad perteneció originariamente a un predio de mayor extensión de propiedad de doña Josefina Mauricci Vda de Susoni, pasando posteriormente a ser de propiedad de doña María Julia, Carlos Alberto, María Angela, Bienvenida Josefina, Matilde y Juan Pablo Susoni en virtud de la declaratoria de herederos. Luego doña María Julia Susoni Mauricci fue declarada heredera legal de sus hermanos, por consiguiente, **propietaria del remanente del predio El Salitral** donde se encuentra ubicado el predio de su propiedad. Así, posteriormente sus acciones y derechos pasan a ser de propiedad de Carlos Mauricci Ullauri (Asiento 29 del Tomo 112, Foja 214 Partida N° 11014469) y éste a su vez transfiere la propiedad del predio ubicado en la calle Nápoles N° 211 a favor de Zoila Rebeca Cal unga Parreño, de quien la recurrente adquiere finalmente el inmueble *sub litis*.

El dominio que detenta la demandante no tiene una matriz precisa pues a través de maniobras irregulares aparece siendo propietaria de un bien que nunca adquirió, y por el contrario, pretende atribuirse la propiedad del mismo valiéndose de resoluciones administrativas manipuladas que no tienen mérito alguno para legitimar su adquisición. Respecto de la pretensión de nulidad y cancelación de la ficha 24221 y Partida 11021106 sostiene que al haberse demostrado que la referida ficha no es conforme a su antecedente dominial, no corresponde ni en su ubicación ni medidas, tampoco corresponde a sus verdaderos



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4674-2018**  
**LA LIBERTAD**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

titulares registrales, en consecuencia, debe ser cancelada por tratarse de un error administrativo, el mismo que no puede generar derecho.

**2.2.-** Mediante escrito de fecha tres de marzo de dos mil nueve<sup>6</sup>, la entidad demandada **Banco de Crédito del Perú** contesta la demanda, y expone:

- a) La presente acción debe ser declarada improcedente debido a que las pretensiones formuladas son contradictorias entre sí, configurándose una indebida acumulación de pretensiones.
- b) Por otro lado, sostiene que en el caso de autos nos encontramos frente a la figura de la superposición de áreas del inmueble sub *litis*, puesto que el derecho de propiedad que ostenta la codemandada Rosio del Pilar Dávila Vásquez sobre el predio ubicado en Nápoles N° 211 está comprendida dentro del área del inmueble inscrito a nombre de la actora ubicado en Nápoles N° 211 y calle José Gálvez N° 173 -179; además las fichas y partidas registrales en que éstas continúan para cada uno de los inmuebles antes indicados son distintos, autónomos e independientes, y los transferentes y adquirentes también son distintos y todos los actos jurídicos inscritos en ambas partidas registrales están amparados por los principios registrales y por el principio de seguridad jurídica que otorga el registro, siendo válidos precisamente por existir **duplicidad de partidas** respecto de un mismo inmueble (parcialmente).

---

<sup>6</sup> Página 186.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

c) En el caso *sub judice* deberá evaluarse los antecedentes registrales que sustentan el derecho de propiedad que ostentan tanto la demandante como la codemandada a efecto de establecer cuál de ellos resulta legítimo y oponible al otro; en ese sentido deberá tenerse en cuenta que el derecho de la actora emana del primigenio dominio sobre el fundo El Salitral de don Carlos Uceda inscrito el 30-04-1913 y adquirido por la accionante el 28-11-2007; y de otra parte, el título de la codemandada emana del primigenio dominio del inmueble El Salitral y otros de Josefina Mauricci Viuda de Susoni, inscrito el 20-01-1903, habiendo sido adquirido finalmente por la codemandada Rosio del Pilar Dávila Vásquez con fecha quince de noviembre del año 2007.

d) En ese sentido, es evidente concluir que el derecho de la codemandada Rosio del Pilar Dávila Vásquez es preferente y prioritario que el derecho de la actora respecto del inmueble ubicado en Nápoles N° 211 de esta ciudad; por lo que la presente acción debe ser declarada infundada y así consecuentemente deberá también desestimarse las pretensiones accesorias formuladas.

### **3.- PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

Mediante resolución número cuatro del once de agosto de dos mil nueve<sup>7</sup>, se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

---

<sup>7</sup> Página 233.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

***De la pretensión principal***

**a)** Determinar si corresponde declarar el mejor derecho de propiedad de la demandante doña Olga Cristina Olivera Orihuela, con relación al derecho inscrito de la demandada Rosio del Pilar Davila sobre el inmueble ubicado en la calle Napoles N°211 de esta ciudad de Trujillo.

**b)** Determinar si corresponde declarar que la inscripción registral realizada a favor de la demandante prima frente a las inscripciones registrales efectuadas por los demandados, con la cancelación del asiento registral N° 03015499 y los asientos registrales correspondientes.

**c)** Determinar en su caso, si corresponde ordenar la desocupación y entrega del inmueble ubicado en la calle Napoles N° 211 que ocupa la demandada Rosio del Pilar Dávila Vásquez de esta ciudad de Trujillo, a favor de la demandante Olga Cristina Olivera Orihuela.

**d)** Determinar si el acto jurídico que contiene la Escritura Pública de Constitución de Hipoteca del inmueble de la calle Nápoles N° 211 a favor del Banco de Crédito del Perú, adolece de causal de nulidad.

**e)** Determinar si como consecuencia de lo anterior, corresponde declarar la nulidad de la Escritura Pública de Constitución de Hipoteca y la correspondiente cancelación del asiento registral contenido en la Partida N°03015499.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

***De la reconvención:***

**f)** Determinar si corresponde declarar el mejor derecho de propiedad de doña Rosio del Pilar Dávila Vásquez sobre el derecho inscrito de doña Olga Cristina Olivera respecto al inmueble ubicado en la calle Nápoles N° 211 de esta ciudad.

**g)** Determinar si corresponde declarar la nulidad y cancelación del asiento registral contenido en la Ficha 24221 (Partida Electrónica N° 11012927) y Partida Electrónica N° 1 1021106 en el que se inscribe el derecho de doña Olga Cristina Olivera Orihuela 24221.

**4.- 1<sup>era</sup>. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA<sup>8</sup>:**

Por **resolución N° 52** del cuatro de diciembre de dos mil quince, el *A-quo* falla: declarando: **fundada en parte la demanda**; e **infundada la reconvención** formulada por Rocío Del Pilar Dávila Vásquez.

Todas las partes apelan la sentencia.

**5.- 1<sup>era</sup>. SENTENCIA DE VISTA<sup>9</sup>:**

Mediante **resolución N° 58** del veintidós de junio de dos mil dieciséis, el *Ad quem* resuelve **declarar nula la sentencia en todos sus extremos**; y **ordenar a la jueza de origen que renueve el acto procesal anulado** teniendo en cuenta los fundamentos de la presente sentencia de vista; el Colegiado estableció las siguientes reglas para resolver el litigio:

---

<sup>8</sup> Página 1040.

<sup>9</sup> Página 1360.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**a) “(....) Respecto de la irrazonabilidad e inconstitucionalidad del criterio de prioridad registral sobre cuya base se decidió el conflicto, y de la necesidad de aplicar el Derecho Civil común, prescindiendo del Derecho Civil especial (Derecho Registral). Los defectos advertidos en ambos folios contradictorios (...).**

6. El Colegiado considera que un conflicto como el de autos, en que están involucrados derechos de propiedad sobre un mismo predio inscritos en folios distintos, no encuentra solución en las normas o principios registrales como el de prioridad, sino que debe examinarse y decidirse con apoyo del Derecho Civil común.

9. La eficacia jurídica descrita la tienen tanto el dominio inscrito a favor de la señora Olivera como el dominio inscrito a nombre de la señora Dávila. Ambos derechos se presumen exactos y válidos, generan oponibilidad y se mantendrán en la esfera patrimonial de los terceros que los hayan adquirido con los requisitos del artículo 2014 del Código Civil. Por tanto, no puede alegarse razonablemente que uno prevalezca (sea “mejor”) que el otro invocando disposiciones del Derecho Registral como los artículos 2016 y 2017 del Código Civil.

10. Técnicamente, la doble matriculación de un predio a favor de sujetos distintos genera la neutralización recíproca de la eficacia registral de ambas inscripciones y –a la vez- la lógica exclusión de las reglas del ordenamiento registral para resolver el conflicto. Si una y otra inscripción despliegan idénticos efectos jurídico-



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

registrales, es evidente que el ordenamiento registral resulta impertinente para dilucidar a quien le corresponde el dominio prevalente.

**b) Respecto de la perfecta posibilidad jurídica de ordenar la reivindicación de un predio sobre el cual existan edificaciones levantadas por un tercero**

29. La propiedad de las construcciones viene determinada por las reglas sobre bienes integrantes y accesión contenidas en los artículos 887 y 938 del Código Civil: los materiales de construcción que adhieran materialmente al suelo siguen la condición jurídica de éste y, en consecuencia, la propiedad de la edificación, por regla general, le corresponde al propietario del suelo, sin interesar si los materiales o los servicios fueron costeados con recursos ajenos o del propietario del suelo.

30. Si la propiedad de lo edificado le corresponde siempre al propietario del suelo ex artículo 938 del Código Civil, entonces el derecho al pago del valor de lo edificado que tiene quien edificó en suelo ajeno (en este caso la señora Romero) no es un derecho real, sino un mero derecho de crédito.

31. Estas acciones para que el edificador, sea de buena o mala fe, recupere el valor de lo construido pueden ser intentadas en cualquier momento, sea concomitante o posterior al proceso de reivindicación. Por ende, tratándose de un mero derecho personal, su ejercicio (o la falta de él) no puede obstar para el ejercicio válido de la facultad reivindicatoria que tendría la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

señora Olivera si se le reconociera como propietaria del predio litigioso.

32. En ese orden de ideas, esta Sala establece que el dominio de las construcciones levantadas por quien no es dueño del respectivo suelo corresponde a este último, por aplicación de las reglas sobre bienes integrantes y accesión, por lo que la señora Dávila puede reclamar –si fuese el caso- el valor de la construcción en otro proceso. ”

Es decir, la Sala estableció que las pretensiones sobre mejor derecho de propiedad incoadas por la demandante -en la demanda- y por la codemandada -en la reconvención- no podía dilucidarse sobre la base del criterio de prioridad registral, sino, aplicando las reglas del derecho civil común. En cuanto a la reivindicación se sostuvo que aplicando las reglas de la accesión es factible declarar fundada la reivindicación si se acredita que la demandante es propietaria de la finca. En cuanto a la nulidad de hipoteca se sostuvo que no puede ser declarada nula por causal no invocada.

**6.- 2ª. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA<sup>10</sup>:**

Por resolución número sesenta y uno del veintiuno de abril de dos mil diecisiete se ha declarado **infundada** la demanda sobre mejor derecho de propiedad, cancelación de asiento registral, reivindicación y nulidad de acto jurídico, interpuesta por Olga Cristina Olivera Orihuela; y

---

<sup>10</sup> Página 1440.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**fundada la reconvención formulada por Rosio Del Pilar Dávila Vásquez sobre Mejor Derecho de Propiedad y Cancelación de Ficha Registral;** en consecuencia, declara a favor de doña Rosio Del Pilar Dávila Vásquez el Mejor Derecho de Propiedad sobre el inmueble ubicado en la calle Nápoles N° 211 de esta ciudad, inscrito en la Partida Registral N° 03015499 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, el mismo que comprende un área de 122.22 m<sup>2</sup>., y ordena que se cancele la Partida Registral N° 11021106 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo que contiene el inmueble de 331.80 m<sup>2</sup> a favor de Olga Cristina Olivera Orihuela, con costos y costas del proceso. La decisión de la Jueza se sustentó esencialmente en que:

**CUARTO:** *Con respecto al tracto sucesivo de la demandante puede estructurarse de la siguiente manera: De la Partida Registral N° 07078480 (folios 275 a 286), también denominada como Tomo 98, folio 70, se aprecia que Carlos Uceda Meza, adquiere un inmueble, parte del predio El Salitral, de Juan P. Suzoni mediante **Escritura Pública de fecha 15 de marzo del año 1913, con un área de 9,100m<sup>2</sup>**, y a su muerte pasó a ser de propiedad de su heredero Santiago Exequías Uceda Meza, y posteriormente a su fallecimiento pasa a ser de propiedad de su heredera Luz Uceda del Castillo; la misma que transfiere su propiedad a favor de Ernesto Estrada Alva, Julia Rosa, María Jesús, Juana Victoria, Enma Luz y Aurea Isabel Estrada Alva, quienes adquieren en porcentajes, el 50% de acciones y derechos del referido bien inmueble Ernesto Estrada Alva y el*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*otro 50% de acciones y derechos se divide entre las referidas hermanas. Se deja anotado que se verifica que esta finca contaba con 9,100 metros cuadrados, y que estos propietarios vendieron un total de 7,658.78 metros cuadrados, en sucesivas transmisiones. Asimismo, se aprecia de dicha copropiedad, conforme folios 33, que al fallecer Julia Estrada Alva, su alícuota pasó de manera proporcional a los demás copropietarios supervivientes, contando así Ernesto Estrada Alva con un 52% de acciones y derechos sobre el inmueble y sus cuatro hermanas con 12 % cada una conforme el asiento 13 del tomo 98. Sin embargo, cuando este predio es subdividido en tres predios distintos, las fichas registrales **24221**, 24222 y 24223, (siendo el que nos ocupa, 24221 que corresponde a la partida 11012927) **se presume que subsistía aún la copropiedad de los hermanos Estrada Alva**, puesto que no existe en el proceso documento que dé cuenta de una partición que pudo operarse, por lo que en todo caso, el hecho de la subdivisión no deja de implicar que todos seguían siendo copropietarios de las tres secciones resultantes, ver folios 35. No obstante ello, y analizando este acto jurídico existente en el tracto sucesivo, se aprecia que la ficha **24221 o partida 11012927, correspondiente a 1,397.35 metros cuadrados**, da cuenta que la propiedad sólo corresponde a Ernesto Estrada Alva, sin mencionar la copropiedad de las hermanas, es decir habría una situación de indeterminación fáctica que devendría en una interrupción de tracto. Esta propiedad en específico, de Ernesto*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*Estrada Alva, que consta lo adquiere de la Municipalidad Provincial de Trujillo, luego pasó a Ernesto Estrada Mercado, Thulia Mercado y Dilva Jesús Estrada Mercado, siendo esta última quien finalmente lo adquiere en su totalidad, lo subdivide en dos predios, uno de los **cuales es la partida 11021106 que fuera adquirido por la demandante. QUINTO** : De otro lado, respecto de la **Ficha 28883 - Partida Registral N° 03015499 sobre la cual sustenta su derecho de propiedad la demandada Rosío del Pilar Dávila Vásquez**, la misma que corre de folios 383 a 389 de estos autos, se advierte que ella deviene de una independización efectuada del Tomo 112 folios 214, en virtud de la venta otorgada por don **Carlos Mauricci Ullauri**, a favor de Zoila Rebeca Calugna Parreño, quien posteriormente transfiere su propiedad a favor de la referida demandada. Al respecto, cabe precisar que la transferente, doña **Zoila Rebeca Calugna Parreño adquiere la propiedad mediante Escritura Pública de fecha 21.01.1992** conforme se aprecia del asiento respectivo (folios 383). Dicho esto, analizando el acto jurídico antes aludido, se evidencia que la compra venta por la cual **doña Zoila Rebeca Calugna Parreño adquiere la propiedad del inmueble** signado con la Calle Napoles N°211, con la particularidad del caso concreto que al parecer no cumplió con lo especificado en el Reglamento Nacional de Construcciones (DS. 063-70- VI y el Decreto Supremo 02-89-JUS), para la inscripción registral del bien – subdivisión con primera de dominio - existiendo una*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*inconsistencia de tipo administrativo registral, que claramente no afecta el tracto dominial, por cuanto Carlos Mauricci Ullauri si tenía plena legitimidad sobre los predios del Fundo El Salitral conforme se puede ver de folios 161, dominio con un tracto sucesivo que llega de manera directa al año 1903 conforme folios 142. Por otro lado, también corresponde meritar el hecho que dicha compra venta **si habría sido efectiva dado que la misma transmitió la posesión del bien, puesto que, a su vez, la señora Calugna Parreño lo transmitió a su vez a la demandada, quien lo sigue poseyendo en la actualidad.***

**SEXTO** Al respecto también es dable dejar establecido que el inmueble materia del presente proceso identificado como el de la Calle Nápoles 211, de 122.22 metros cuadrados, fue primigeniamente singularizado como tal en la transferencia efectuada por Carlos Mauricci Ullauri a la persona de Zoila Rebeca Colugna Parreño mediante la escritura pública de fecha 21.01.1992, es decir esta transferencia se efectuó respecto del bien inmueble en sí, no formando parte de otro inmueble, sino extraído del predio El Salitral. Por el contrario, en la Escritura Pública de fecha 15 de noviembre de 2007, se advierte que el inmueble sub litis se encuentra como parte de otro predio de mayor extensión, y aunado a ello se tiene la situación de que en el presente proceso no, existe alguno que de manera fehaciente indique que el inmueble ahora reclamado formaba parte del predio transferido por los hermanos Susonni a Carlos Uceda Meza en el año 1913.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**SÉPTIMO:** *Todos estos análisis llevan a la conclusión de que el derecho de propiedad de la demandada Rosío del Pilar Dávila Vásquez resulta ser mejor derecho de propiedad frente al derecho que ostenta la demandante Olga Cristina Olivera Orihuela sobre el inmueble ubicado en calle Nápoles 211 de la ciudad de Trujillo.*

**7.- RECURSO DE APELACION<sup>11</sup>:**

El 29 de mayo de 2017, la demandante apela la sentencia y sustenta como agravios:

**a)** “La jueza repite el mismo recuento de irregularidades advertidas en ambas partidas y contrario a lo ordenado por el Colegiado privilegia la validez de la partida 03015499 al considerar que la compraventa por la cual la doña Zoila Rebeca Colugna Parreño adquiere la propiedad del inmueble no cumplió con lo especificado en el Reglamento Nacional de Construcción para la inscripción registral.

**b)** Se ha determinado que el inmueble de propiedad de la demandante inscrito en la Partida 11021106 tiene su antecedente más remoto en la compraventa de un lote de terreno de 9100 m<sup>2</sup> efectuado por Carlos Uceda Meza a los dueños del Fundo El Salitral de Juan P. Suzoni con fecha 15 de marzo de 1913. Añade que a la muerte de don Carlos Uceda Meza, el inmueble pasó a ser propiedad de su sucesor don Santiago Exequias Uceda Meza y al fallecimiento de este pasó a

---

<sup>11</sup> Página 1462.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

ser de propiedad de su heredera doña Luz Uceda del Castillo, la misma que en 1942 transfirió la propiedad a los hermanos Estrada Alva. El aludido inmueble fue subdividido en tres lotes inscritos en las fichas 24221, 24222, 24223 y pasó a ser de propiedad de los herederos de los citados hermanos. A los señores Ernesto Estrada Mercado y Dilva Jesús Estrada de Mercado se les adjudicó la propiedad del inmueble inscrito en la Ficha 24221 en una proporción del 50% para cada uno. Posteriormente la señora Dilva Jesús Estrada de Mercado adquirió la totalidad del citado inmueble. El aludido inmueble fue subdividido en dos lotes inscritos en las Partidas Electrónicas N° 11021105 y en 11021106. El inmueble inscrito en la partida 11021106 de 331.80 m<sup>2</sup> fue transferido en anticipo de legítima por doña Dilva Jesus Estrada Mercado a su hija de doña Rocío del Pilar Reategui Estrada, quien finalmente lo transfiere a favor de la demandante mediante Escritura Pública de fecha 15 de noviembre del 2007. Los hechos antes expuestos referidos al tracto sucesivo del bien, hasta llegar a la propiedad de la demandante es correcto y está debidamente acreditado, así como las normas del derecho civil común.

**c)** Es falso lo afirmado por la juez en el quinto considerando, en el sentido que la transferencia de los 122 m<sup>2</sup> fue efectuada por quien sí tenía plena legitimidad sobre los predios del Fundo El Salitral, por cuanto desde el año 1913 la propiedad del inmueble y su matriz contenida en la Partida Registral 07078480 fue transferida por los primigenios propietarios hermanos Susoni



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Mauricci a favor de Carlos Uceda Meza y a partir de ahí se producen distintos actos de transferencias que dan lugar al derecho de la demandante. Los herederos de los hermanos Susoni Mauricci, no podían disponer válidamente de los bienes de sus causantes pues habían transferido en vida mediante acto jurídico de compraventa debidamente inscrito en los registros públicos.

**d)** La demandante tiene el título más antiguo, entendiéndose desde el primigenio adquirente Carlos Uceda Meza que debe prevalecer acorde con lo previsto en el artículo 949 del Código Civil y demás normas que regula el sistema consensual de transferencia de propiedad, pues si el primer comprador ya se convirtió en titular del bien por efecto del contrato traslativo, entonces el segundo comprador nada adquiere, pues el vendedor ya no era propietario por mérito de la primera venta. En este sentido el derecho de la demandada Rosío del Pilar Dávila Estrada resulta inoponible al derecho de la demandante, pues los 122 m<sup>2</sup> que don Carlos Mauricci Ullauri transfirió a doña Zoila Rebeca Colugna Parreño en 1992 ya no eran de su propiedad y como tal dicha venta, así como todas las ventas posteriores no resultan oponibles al derecho de la demandante (sic)".

**8.- 2ª SENTENCIA DE VISTA<sup>12</sup>:**

---

<sup>12</sup> Página 1683.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

El *Ad quem* por sentencia de vista del dos de mayo de dos mil dieciocho, **confirma la sentencia apelada, en los extremos que resuelve declarar infundada la demanda sobre mejor derecho de propiedad, cancelación de asiento registral, reivindicación y nulidad de acto jurídico**, interpuesta por Olga Cristina Olivera Orihuela; y **FUNDADA la reconvencción sobre mejor derecho de propiedad**; en consecuencia, declara a favor de doña Rosio Del Pilar Dávila Vásquez el **mejor derecho de propiedad** sobre el inmueble ubicado en la calle Nápoles N° 211 de esta ciudad, inscrito en la Partida Registral N° 03015499 del Registro de Propiedad inmueble de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, el mismo que comprende un área de 122.22 m<sup>2</sup>, con costos y costas del proceso. Y **REVOCAR la sentencia apelada, en el extremo que declara fundada la reconvencción sobre cancelación de asiento registral** formulada por Rosio Del Pilar Dávila Vásquez, y ordena se cancele la Partida Registral N° 11021106 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo que contiene el inmueble de 331.80 m<sup>2</sup> a favor de Olga Cristina Olivera Orihuela; y **REFORMÁDOLA** declara improcedente la pretensión contenida en la reconvencción sobre cancelación de asiento registral que formuló doña Rosio Del Pilar Dávila Vásquez, dejando a salvo su derecho para pretenderlo en la vía correspondiente. Sostiene el *ad quem* su decisión en que:

- a. “El Colegiado constata que la cadena de transferencias de la partida matriz de la que se desprende el derecho de propiedad de la demandante, existe un tracto sucesivo secuencial de dominio.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

b. El Colegiado constata que en la cadena de transferencias de la partida matriz de la que se desprende el derecho de propiedad de la demandada reconviniendo, también existe un tracto sucesivo secuencial de dominio.

c. Se advierte que existen dos cadenas de transmisión de la propiedad diferentes, tanto la demandante como la demandada, tienen sus respectivos derechos de propiedad inscritos respecto del mismo espacio de terreno, al haberlos adquirido de personas distintas. Por tanto, en **este caso corresponde dilucidar cuál de aquellos enajenantes que transfirieron el mismo bien a sujetos distintos era el verdadero propietario y por ello mismo contaba con la legitimidad para ejercer las facultades propias de tal derecho.**

d. El derecho de propiedad que adquirió doña Rosio del Pilar Dávila Vásquez en mérito al contrato de compraventa que celebró con doña Zoila Rebeca Colugna Parreño el día catorce de noviembre del año dos mil siete, **fue perfeccionado a su plenitud debido a que la vendedora Zoila Rebeca Colugna Parreño transfirió no solo el derecho de propiedad, sino que, adicionalmente entregó la posesión del inmueble a favor de la compradora**, lo que acredita la buena fe de doña Rosio del Pilar Dávila Vásquez al celebrar un contrato de compraventa con quien no solo detentaba el derecho de propiedad inscrito en los Registros Públicos, sino que adicionalmente su transferente se encontraba ejerciendo actos de señorío sobre el inmueble que iba a transferir, tal es así, que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

otorgó la posesión a favor de la compradora. A lo cual se añade que la demandada reconviniente ha acreditado haber adquirido el bien a título oneroso mediante préstamo con garantía hipotecaria que le otorgó el Banco de Crédito del Perú, así como la existencia del tracto sucesivo del inmueble, así como los antecedentes dominiales, con lo que se corrobora la buena fe de doña Rosio del Pilar Dávila Vásquez. Distinta es la situación de la demandante Olga Cristina Olivera Orihuela quien en su declaración ante el Quinto Despacho de Investigación de la Primera Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Trujillo, en cuanto en la pregunta número dos referida a la fecha en la que adquirió y de qué forma adquirió el inmueble *sub litis*, afirmó que la compra la celebró el 17-11-2007 de su tía Dilva Jesús Estrada Mercado; en cuanto a la pregunta número tres referida a si en algún momento llegó a vivir en dicho inmueble o edificó alguna construcción, sostuvo que *“no porque ese inmueble está en un proceso, desde que lo tenía mi tía y estaba ocupado por terceras personas, en el expediente 3341-2007 por ante el Sexto Juzgado Civil, en el proceso de desalojo por ocupación precaria”*. Es decir, es la propia demandante quien ha reconocido que a la fecha en la que celebró su contrato de compraventa, conocía que el inmueble que se le iba a transferir se encontraba en posesión de terceras personas y que sobre el mismo estaban pendientes procesos judiciales.

e. Se advierte que la posesión que viene ejerciendo doña Rosio del Pilar Dávila Vásquez fue otorgada por doña Zoila Rebeca



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Colugna Parreño quien ostentaba no solo la posesión sino también el título de propiedad inscrito ante el Registro, **debe prevalecer por encima de los principios registrales invocados por la demandante**, dado que esta última conocía que había terceras personas que se conducían en el inmueble *sub litis*. **Por lo tanto, los principios registrales invocados, así como el derecho de propiedad alegado por la demandante respecto al predio sub materia queda abatido por el derecho de propiedad demostrado por la demandada**, y conforme al artículo 912 del Código Civil al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario.

f. Finalmente, en cuanto a la pretensión acumulada sobre cancelación de la Partida Electrónica N° 11021106 que interpuso la demandada a través de su reconvención y que ha sido ampara por la Jueza en la sentencia, debemos sostener que al no existir coincidencia en el área de terreno inscrita en la Partida Electrónica N° 11021106 (331.80 m2.) con el área de terreno descrita en la Partida Electrónica N° 03015499 (122.22 m2) en la que se encuentra inscrito el derecho de propiedad de la demandada, no puede ordenarse su cancelación, porque ello supondría cancelar a nivel registral el derecho de propiedad de la demandante de los 209.58 m2 restantes y dejar sin registro dicha área de terreno, lo cual no ha sido pretendido ni estamos facultados para hacerlo. Tampoco, en este proceso podemos ordenar la desmembración o independización a favor de la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

reconviniente por el área de terreno 122.22 m<sup>2</sup>, toda vez que este ya se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 03015499. Por ende, la rectificación del área remanente podrá realizarse en sede administrativa o vía acción, pero no en este proceso; por lo que, corresponde revocar la sentencia en este extremo y declarar improcedente dicha pretensión”.

#### **9.- RECURSO DE CASACIÓN:**

Mediante resolución del cinco de agosto de dos mil diecinueve<sup>13</sup> se declara procedente el recurso de casación<sup>14</sup> interpuesto por la demandante **Olga Cristina Olivera Orihuela**, indica como infracción lo siguiente:

**1. Infracción normativa procesal del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, artículo VII del Título Preliminar, inciso 6 del artículo 50, inciso 3 del artículo 122, y artículo 364 del Código Procesal Civil; se señala: a) Que, mediante sentencia de vista de fecha veintidós de junio de dos mil dieciséis, contenida en la resolución n° cincuenta y ocho, la Sala Civil declaró la nulidad de la anterior sentencia de primera instancia que había declarado fundada en parte la demanda, ordenando de manera expresa que la juez de la causa emita nueva sentencia y decida el litigio de **la causa sobre la base de las normas del derecho civil común**; sin embargo, mediante**

---

<sup>13</sup> Página 101 del cuaderno de casación.

<sup>14</sup> Página 1730.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

sentencia de fecha veintiuno de abril de dos mil diecisiete, contenida en la resolución número sesenta y uno, no se da cumplimiento a lo ordenado por la Sala, puesto que no se invoca ninguna norma de derecho civil común que sustente la decisión ni de cualquier otra norma que se haya aplicado para resolver la controversia, careciendo de motivación de derecho, lo cual además constituye una causal de nulidad y falta funcional grave que fundamentó en su recurso de apelación de sentencia; **b)** Que, la juez de primera instancia además resolvió de manera contraria a lo ordenado por la Sala Civil, la cual había indicado que al producirse la independización de la Ficha n° 28883 (Partida n° 03015499) no se había dado cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto Supremo n° 063-70-VI y el Decreto Supremo n° 02-98-JUS; sin embargo, la juez en mención afirma que “al parecer no se cumplió con lo especificado” en dichas normas y que se trataría de una simple inconsistencia de tipo administrativo registral, cuando en realidad no se trata de una simple inconsistencia sino que allí radicaría el *quid* del asunto porque si para la independización de los ciento veintidós punto veintidós metros cuadrados (122.22m<sup>2</sup>) se hubiese cumplido con la autorización municipal de subdivisión y la presentación de plano y código catastral, jamás se hubiere inscrito en los registros públicos dado que en sede registral se habrían percatado que dicha área ya se encontraba formando parte de otro predio inscrito con anterioridad, puesto que a esa fecha ya se encontraba inscrita la Ficha n° 24221 de donde deriva su



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

derecho; **c)** Que, conforme lo sostiene la propia demandada al reconvenir, Carlos Mauricci Ullauri solo heredó acciones y derechos del **remanente del fundo El Salitral**, y por tanto, solo podía a su vez transferir acciones y derechos, pues para transferir un lote de terreno determinado era requisito indispensable contar con el previo trámite municipal de subdivisión conforme a los Decretos Supremos antes citados; y, **d)** Que, las irregulares descritas fueron expuestas en el recurso de apelación de sentencia; sin embargo, la Sala Superior al resolverlo no se ha pronunciado respecto a sus cuestionamientos a la falta de aplicación de la norma de derecho civil común que resuelva la controversia y el incumplimiento del mandato dictado en la anterior sentencia de vista contenida en la resolución n° cincuenta y ocho.

**2. Infracción normativa procesal del inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, inciso 3 del artículo 122, y artículos 189, 197 y 429 del Código Procesal Civil;** se señala: **a)** Que, no se cuestionó la buena fe de las partes demandante y demandada, que ello nunca fue fijado como punto controvertido y que no se realizó debate probatorio al respecto, pero la Sala Civil a fin de subsanar la deficiencia incurrida en la sentencia de primera instancia respecto a la falta de aplicación de una norma de derecho sustantivo que resuelva la controversia, esboza sin mayor sustento la aplicación del artículo 912 del Código Civil, aduciendo que la demandada tiene mejor derecho por tener la posesión del inmueble y haber adquirido el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

mismo de buena fe, mientras que la demandante habría actuado de mala fe por haber adquirido un inmueble ocupado por terceros o en litigio, lo que en realidad no constituye mala fe; **b)** Que, se arriba tal conclusión sobre la base de la evaluación de los documentos de folios setecientos once y setecientos doce, los que no fueron ofrecidos ni admitidos como medios probatorios extemporáneos, y de los cuales no se corrió traslado a la recurrente, afectándose su derecho a la defensa, al debido proceso y a la tutela jurisdiccional; **c)** Que, no se consideraron medios probatorios relevantes para la resolución de la controversia, como la sentencia ejecutoriada emitida en el Expediente n° 1943-2010, en la cual se declaró fundada la demanda sobre mejor derecho de propiedad seguido por la demandante contra Jorge Humberto Colmenares Cavero y otra, quienes venían ocupando la parte restante del inmueble de trescientos treinta y uno punto ochenta metros cuadrados (331.80m<sup>2</sup>), la cual por tratarse de un caso similar debió ser valorado de manera conjunta con los demás medios probatorios a fin de evitar la emisión de sentencias contradictorias; y, **d)** Que, tampoco se ha considerado el medio probatorio consistente en la Resolución de Gerencia Registral en la cual se da inicio al procedimiento de cierre de la partida registral donde está inscrito el derecho de la demandada y donde se determinó que dicha partida se apertura cuando ya había un inmueble inscrito con anterioridad, omitiéndose considerar otros documentos que no



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

fueron tachados y como tal debieron ser considerados por la Sala Civil, lo cual evidencia una valoración parcializada.

**3. Infracción normativa del artículo 912 del Código Civil;** se afirma que la Sala Civil, para convalidar la deficiencia incurrida en la sentencia apelada, que carecía de norma de derecho civil común u otra norma del ordenamiento jurídico, opta por considerar la tradición de la posesión a favor de la demandada Rosio del Pilar Dávila Vásquez y la conservación de la misma como hecho determinante para reconocerle el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble, invocando para ello el citado artículo 912 del Código Civil, según el cual, salvo prueba en contrario, los poseedores serán reputados propietarios; norma que ha sido aplicada indebidamente al caso, porque si bien se encuentra en el Código Civil, constituye una norma de derecho procesal y no una norma de derecho sustantivo, conforme ya se ha señalado en la Casación n° 2293-2000 Lima; se indica además que incluso, de considerar que se trata de una norma de derecho sustantivo, la misma no podía ser aplicada porque la presunción *iuris tantum* que contiene no puede oponerse al propietario con derecho inscrito, como es el caso de la demandante recurrente quien inscribió su derecho con anterioridad al derecho de la demandada, operando en este caso la presunción *iure et de iure*, conforme el artículo 2012 del Código Civil.

**4. Infracción normativa material del artículo VIII del Título Preliminar y artículo 1135 del Código Civil;** se sostiene que la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Sala Civil Superior citó la Casación n° 035-2002 Callao, y al considerar que existen dos cadenas de transferencias distintas como consecuencia de una duplicidad de inscripciones, descarta la aplicación del artículo 1135 del Código Civil; se indica que también se invocó la Casación n° 3350-2012 Lima, en la cual se establece que la duplicidad de inscripciones no puede resolverse exclusivamente por el mérito de la antigüedad de las inscripciones, que no son constitutivas del derecho de propiedad, por lo que no basta la evaluación del tracto registral sino que deben examinarse cuestiones objetivas vinculadas con el origen de la propiedad, esto es, determinar quién era el titular primigenio en una u otra cadena de transmisiones; que, el derecho de la demandante proviene de los legítimos propietarios del fundo El Salitral y cuenta con inscripción registral más antigua, mientras que el derecho de propiedad de la demandada proviene de una venta efectuada por quien no fue propietario y su inscripción fue posterior y realizada de manera ilegal al incumplir lo dispuesto en los Decretos Supremos 063-70-VI y 02-98-JUS, habiéndose dispuesto el cierre de la partida registral existente a favor de la demandada; que, la Sala Civil cita además la Casación número 1035-2002 Callao, según la cual, el artículo 1135 del Código Civil, desde una perspectiva exclusivamente obligacional regula la hipótesis de que el deudor se hubiera obligado a entregar un mismo inmueble a diversos acreedores, por lo que no resultaría aplicable al caso de autos, pues cuando existen duplicidad de inscripciones registrales, se



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

deben aplicar las normas contenidas en los libros de derechos reales y registros públicos; que si bien al parecer no existe norma alguna de derecho civil común cuyos supuestos fácticos subsuman los hechos respecto a las dos cadenas de transferencias, en aplicación del artículo VIII del Título Preliminar del Código Civil, se debió aplicar el principio “primer derecho es mejor derecho”, porque si bien los derechos de ambas partes no provienen de un mismo vendedor, es decir, de una misma persona o individuo, existen ciertas particularidades que inclinan a sostener la aplicación del artículo 1135 del Código Civil, toda vez que la cadena de transferencias a favor de la demandada se origina con la venta efectuada por quien no fue propietario y su inscripción fue posterior e ilegal; y

**5. Infracción normativa material del artículo 949 del Código Civil;** se señala que dicha norma ha sido citada en la sentencia de vista pero que no ha sido debidamente interpretada, dado que la sola obligación de enajenar un bien inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, esto es, la traslación del dominio de un bien inmueble opera por el simple consenso, descartándose como elemento constitutivo la inscripción registral así como la entrega de la posesión; por lo que al tener la demandante un título más antiguo, entendiéndose desde el primigenio adquirente Carlos Uceda Maza (año mil novecientos trece), debe prevalecer su derecho de propiedad de conformidad con el artículo 949 del Código Civil, y demás normas que regulan



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

el sistema consensual de transferencia de la propiedad, como lo son los artículos 1352, 1373 y 1529 del mencionado Código.

## **II. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**PRIMERO.-** Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

**SEGUNDO.-** El recurso de casación ha sido declarado procedente por las causales de infracción normativa de derecho procesal y material; debiendo absolverse, en principio, las denuncias de carácter procesal respecto a la debida motivación y el debido proceso, de modo que si se declara fundado el recurso por esta causal deberá verificarse el reenvío, imposibilitando el pronunciamiento respecto a las demás causales.

Siendo así, este Supremo Tribunal **procederá a analizar si la sentencia emitida por el Colegiado Superior cumple con los estándares mínimos exigibles de respeto a los elementos del derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, así**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**como la debida motivación de las resoluciones judiciales, respetando el principio de congruencia,** o si por el contrario la misma presenta defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido, correspondiendo ordenar la renovación del citado acto procesal, o de ser el caso, la nulidad de todo lo actuado hasta la etapa en que se cometió la infracción.

**TERCERO.-** En principio, el derecho fundamental al debido proceso, tal como lo ha señalado el Tribunal Constitucional, es un derecho continente pues comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal.

*“En la doctrina y la jurisprudencia nacionales han convenido en que el debido proceso es un derecho fundamental de toda persona -peruana o extranjera, natural o jurídica- y no sólo un principio o derecho de quienes ejercen la función jurisdiccional. En esa medida, el debido proceso comparte el doble carácter de los derechos fundamentales: es un derecho subjetivo y particular exigible por una persona y, es un derecho objetivo en tanto asume una dimensión institucional a ser respetado por todos, debido a que lleva implícito los fines sociales y colectivos de justicia (...)”<sup>15</sup>.*

Este derecho, *“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*

---

<sup>15</sup> Landa, César. Derecho fundamental al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva. En:

[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4\\_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/\\$FILE/con\\_art12.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/$FILE/con_art12.pdf)



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características 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>16</sup>.*

**CUARTO.-** *“El derecho al debido proceso supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: la formal y la sustantiva. En la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación, etcétera. En las de carácter sustantiva, estas están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer.*

*A través de esto último se garantiza el derecho que tienen las partes en un proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del*

---

<sup>16</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 Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, pág. 17.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4674-2018**  
**LA LIBERTAD**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*caso, de modo que la decisión en ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas*<sup>17</sup>.

**QUINTO.-** En ese sentido, cabe precisar que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen principios consagrados en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, los cuales comprenden a su vez, el deber de los jueces de observar los derechos procesales de las partes y el derecho de los justiciables a obtener una resolución fundada en derecho ante su pedido de tutela en cualquiera etapa del proceso. De ahí que dichos principios se encuentren ligados a la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el inciso 5 del referido artículo constitucional, esto es, que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron.

**SEXTO.-** De igual manera, el Tribunal Constitucional estableció que *“El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa pues que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que la llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso”*. A mayor abundamiento, el Tribunal, en distintos pronunciamientos, ha

---

<sup>17</sup> EXP. N.° 02467-2012-PA/TC



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

establecido *“que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”*<sup>18</sup>.

**SÉPTIMO.-** Así, el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 3943-2006-PA/TC, ha precisado que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos: **“a) 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.* **b) Falta de motivación interna del razonamiento.** *La falta de motivación interna del razonamiento [defectos internos de la motivación] se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su*

---

<sup>18</sup> EXP. N.° 03433-2013-PA/TC LIMA SERVICIOS POSTALES DEL PERÚ S.A. - SERPOST S.A.  
Representado(a) por MARIELA ROXANA OJEDA CISNEROS - ABOGADA Y APODERADA  
JUDICIAL.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el Juez o Tribunal; sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa. e) **La motivación sustancialmente incongruente.** El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. **El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)**<sup>19</sup> (enfaticado agregado).*

**OCTAVO.-** Entonces, tenemos que dentro de la esfera de la debida motivación, se halla el principio de congruencia, “*cuya transgresión la constituye el llamado "vicio de incongruencia", que ha sido entendido como "desajuste" entre el fallo judicial y los términos en que las partes*

---

<sup>19</sup> EXP. N.° 00728-2008-PHC/TC- LIMA.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*han formulado sus pretensiones o sus argumentos de defensa, pudiendo clasificarse en incongruencia omisiva, cuando el órgano judicial no se pronuncia sobre alegaciones sustanciales formuladas oportunamente, la incongruencia por exceso, cuando el órgano jurisdiccional concede algo no planteado o se pronuncia sobre una alegación no expresada y **la incongruencia por error, en la que concurren ambos tipos de incongruencia, dado que en este caso el pronunciamiento judicial recae sobre un aspecto que es ajeno a lo planteado por la parte, dejando sin respuesta lo que fue formulado como pretensión o motivo de impugnación***<sup>20</sup> (enfaticado agregado).

**NOVENO.-** En esa línea normativa y jurisprudencial, se tiene que los presentes autos versan sobre mejor derecho de propiedad, y mediante la presente se busca dar solución a la posible duplicidad de partidas existente entre las partes, por lo cual, para solucionar ello, no debe estar limitada a solo preferir a quien registró su derecho en la partida de mayor antigüedad o primigeniamente, sino que debe verificarse, en virtud a un estudio de títulos, el origen de las partidas como lo que ha ido transcurriendo en el paso del tiempo, y de ahí ver cómo han transcurrido las diversas transferencias hasta llegar a los enfrentados que alegan tener el “mejor derecho”.

---

<sup>20</sup> CASACIÓN N°. 2813-10 LIMA (p.3).



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**DÉCIMO.** - Asimismo, al respecto la Corte Suprema de Justicia de la República, respecto a la configuración y finalidad de la acción de mejor derecho de propiedad, ha establecido de manera reiterada, como Jurisprudencia, que:

*“La acción de mejor derecho de propiedad persigue la declaración judicial del mejor derecho de dominio, en un proceso en el cual se confronta títulos contradictorios sobre el mismo bien, que van a determinar el derecho de propiedad de los justiciables, esto es, **de declaración de un derecho preferente de propiedad sobre otro, teniendo presente la regla de ‘prior in tempore’ contenida en el artículo 2016 del Código Civil, concordante con el artículo 2022 del mismo texto legal...**”<sup>21</sup>*  
(enfaticado agregado).

*“ La acción de mejor derecho de propiedad persigue la declaración judicial de mejor derecho de dominio, en un proceso en el que se confrontan títulos contradictorios sobre el mismo bien, que van a determinar el derecho de propiedad sobre el mismo inmueble ...”* <sup>22</sup>

*“La pretensión de Mejor Derecho de Propiedad plantea un escenario en donde tanto la parte actora como la parte demandada ostenta un título de propiedad, respecto de determinado bien pretendiendo el demandante, del órgano jurisdiccional, que su título sea declarado preferente al del*

---

<sup>21</sup> Casación N°. 189- 2002/Cañete, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30-10-2003, pág. 10932.

<sup>22</sup> Casación N°. 983-2006/Ica, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-08-2007, pág. 20157-20158.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*demandado en virtud a su inscripción o a la fecha del mismo, o ya porque conste en documento de fecha cierta más antiguo, obteniendo así el ejercicio exclusivo del derecho de propiedad sobre el bien...”<sup>23</sup>.*

***“El artículo dos mil veintidós del Código Civil, establece las reglas para dilucidar la oponibilidad entre derechos reales y entre derechos de diferente naturaleza. El primer párrafo de la norma en comento guarda relación con el principio de prioridad registral entre derechos reales, señalando que la prioridad entre ellos está determinada por la antigüedad en la inscripción; por su parte, el segundo párrafo de la misma norma, alude a la oposición de derechos de diferente naturaleza, en cuyo caso la prioridad entre ellos se determina aplicando las disposiciones del derecho común; [...] en autos es claro que la demanda sobre mejor derecho de propiedad persigue la confrontación entre dos derechos reales y no entre derechos de diferente naturaleza, por tanto, primará el derecho real que se encuentre primeramente inscrito en el registro, no siendo aplicable al caso las normas del derecho común...”<sup>24</sup>***  
(enfaticado agregado).

De todo ello, se desprende que, dentro del proceso de mejor derecho de propiedad, se deberá realizar una confrontación de títulos

---

<sup>23</sup> Casación N°. 450-2004/ Lambayeque, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30- 09- 2005, pág. 14707- 14708.

<sup>24</sup> Casación N°. 2126- 06 / Callao, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 03-07-2007, pág. 19850-19852.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

contradictorios, específicamente sobre el área superpuesta, con el ánimo de determinar quién es el que tiene un “*mejor título*” de propiedad, el cual deba de primar, porque los derechos sobre bienes son exclusivos siempre, por lo que no cabe que dos o más personas distintas puedan atribuirse lo mismo.

**UNDÉCIMO.-** En esa línea jurisprudencial, revisada la sentencia de vista materia de casación, al resolver la causa, la Sala Civil Superior ha emitido pronunciamiento aplicando al caso de autos ***el derecho civil común, basado en la posesión, y los actos de señorío sobre el bien materia de litis***, tal y como lo ha sustentado el Ad quem en los considerandos 4.3.14 donde indica “(...) *podemos sostener que el derecho de propiedad que adquirió doña Rosio del Pilar Dávila Vásquez en mérito al contrato de compraventa que celebró con doña Zoila Rebeca Colugna Parreño el día catorce de Noviembre del año dos mil siete, obrante de páginas cuarenta y siete a cincuenta y uno, fue perfeccionado a su plenitud debido a que la vendedora Zoila Rebeca Colugna Parreño transfirió no solo el derecho de propiedad, sino que, adicionalmente entregó la posesión del inmueble a favor de la compradora, lo que acredita la buena fe de doña Rosio del Pilar Dávila Vásquez al celebrar un contrato de compraventa con quien no solo detentaba el derecho de propiedad inscrito en los Registros Públicos, sino que adicionalmente su transferente se encontraba ejerciendo actos de señorío sobre el inmueble que iba a transferir, tal es así, que otorgó la posesión a favor de la compradora*” (enfaticado agregado).



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**DÉCIMO SEGUNDO.-** De lo precedentemente expuesto, se puede apreciar que el *Ad quem* ha asumido criterio doctrinario, basado en que *el mejor derecho de propiedad se dilucida a base de quien detenta la posesión, y los actos de señorío sobre el bien materia de litis, dejando de aplicar la norma sustantiva de nuestro ordenamiento legal, dado que conforme lo indica el artículo 2022 del Código Civil, cuando se confrontan dos derechos reales, que guardan relación con el principio de prioridad registral, primará el derecho real que se encuentre primeramente inscrito en el registro, no siendo aplicable al caso las normas del derecho común, puesto que este último se aplicara en el caso que los derechos confrontados sean de distinta naturaleza;* sin embargo, las instancias de mérito al momento de dilucidar el presente caso han aplicado el derecho común, lo cual, no es pertinente aplicar, ya que, los derechos oponibles en autos son de la misma naturaleza; motivo por los cuales, en este punto la sentencia de vista no se encuentra debidamente motivada de acuerdo a los argumentos plasmados por las partes y el derecho aplicable a los presentes autos.

**DÉCIMO TERCERO.-** Por otro lado, la Sala precisó que al haber dos cadenas de transferencia se debía verificar cuál de aquellos enajenantes que transfirieron el mismo bien a sujetos distintos *era el verdadero propietario* y por ello mismo contaba con la legitimidad para ejercer las facultades propias de tal derecho; sin embargo, las instancias de mérito no han tomado en cuenta lo indicado en la **Partida**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**N° 07078480, TOMO 20, FOJA 303**, del Registro de Propiedad Inmueble<sup>25</sup> en donde se indica que “***don Carlos E. Uceda es propietario de un lote de terreno cercado y que formaba parte del fundo El Salitral, (...) con un total de 9,100m2, (...) cuyo lote queda separado del fundo El Salitral que adquirieron los referidos vendedores a mérito de la relación que se hace en la inscripción hecha a fojas doscientos treinta y nueve del tomo quinto de propiedades, (...)***”, inscripción de fecha treinta de abril de mil novecientos trece (partida en donde nace el derecho de la demandante), según se puede apreciar en la siguiente imagen:

---

<sup>25</sup> Página 24, tomo I.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

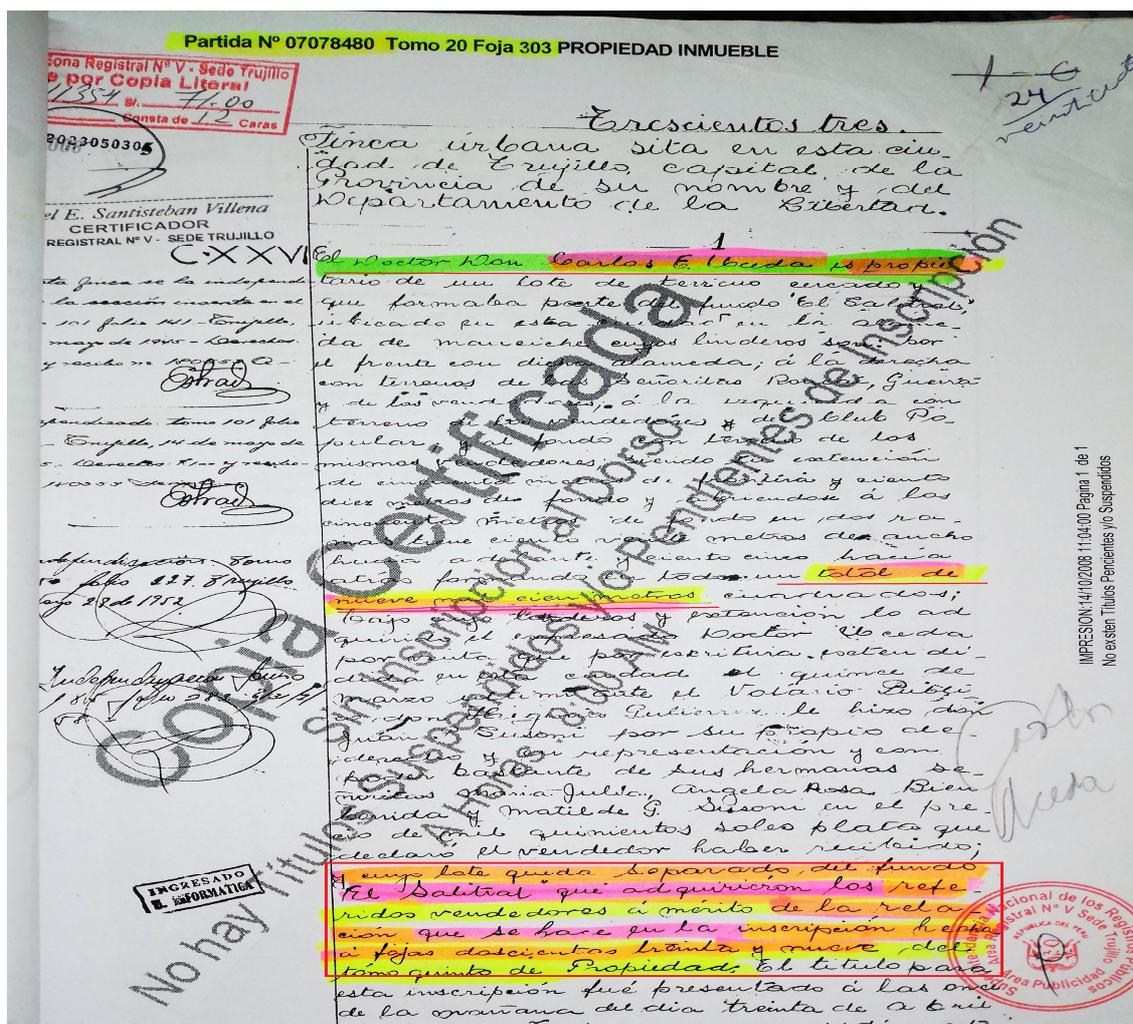
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA

CASACIÓN N° 4674-2018

LA LIBERTAD

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD



Inscripción que encuentra concordancia con lo registrado en el Tomo 25, Foja 377, de la Partida Matriz del Fundo El Salitral N° 11014469<sup>26</sup>, en donde indica: “se han verificado según las anotaciones marginales las siguientes independizaciones: (...) 16) en el tomo veinte, FOLIOS TRESCIENTOS TRES, CON NUEVE MIL CIEN METROS CUADRADOS (...)”;

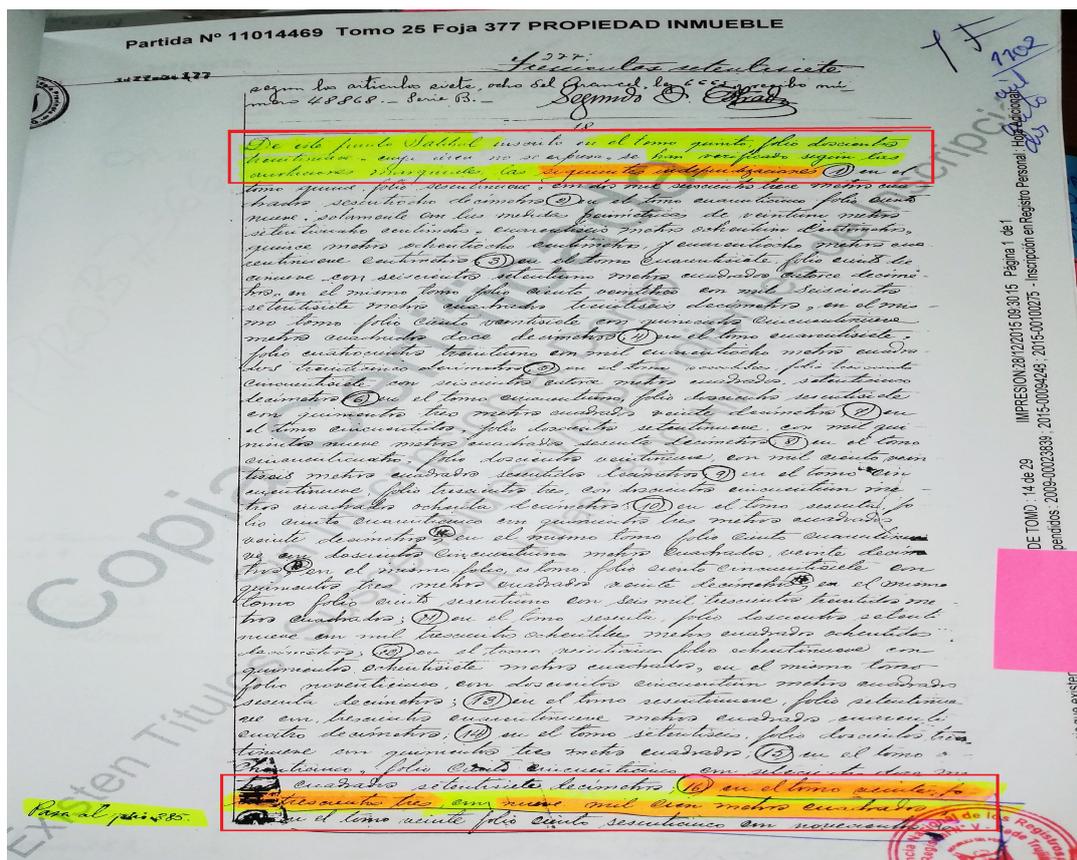
<sup>26</sup> Página 1102, Tomo II.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4674-2018**  
**LA LIBERTAD**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

siguiente

imagen:



A razón de ello, resulta necesario verificar: **a)** si al independizarse el área **de 9,100m<sup>2</sup> y quedar separado del fundo El Salitral** e inscribirse en la Partida **N° 07078480, TOMO 20, FOJA 303**, del Registro de Propiedad Inmueble y de propiedad de **Carlos Emilio Uceda Mera**; Carlos Mauricci Ullauri podría independizar el área materia de **litis** inmersa en los **9,100m<sup>2</sup>**, e inscribirlo en la Ficha N°28883 y Partida N° 03015499 de los Registros Públicos; y, **b)** verificar si dentro del área remanente que quedó del Fundo el Salitral, estaba inmerso el área materia de Litis, y si Carlos Mauricci Ullauri era o no propietario para



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

independizarlo en la Ficha N° 28883 y Partida N° 03 015499 de los Registros Públicos.

**DÉCIMO CUARTO.-** Asimismo, también se verifica que las instancias de mérito no han valorado la Resolución de Gerencia Registral en la cual se da inicio al procedimiento de cierre de la partida registral donde está inscrito el derecho de la demandada y donde se determinó que dicha partida se apertura cuando ya había un inmueble inscrito con anterioridad. Así como, no valoraron si al producirse la independización de la Ficha N° 28883 (Partida N°03015499) se había dado cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 063-70-VI y el Decreto Supremo N° 02-98-JUS, lo cual, resulta trascendental a efectos de dilucidar el caso, situaciones que deberán ser valoradas.

**DÉCIMO QUINTO.-** En esa línea de ideas, se puede colegir que tanto el *Ad quem* y *A-quo* no analizaron los puntos antes citados, dado que la solución del caso no debe estar limitada solo a preferir quien registró primero su derecho en la partida de mayor antigüedad, sino que debe verificarse, en virtud a un estudio minucioso de títulos, el origen de las partidas y lo que ha ido transcurriendo en el paso del tiempo; motivo por los cuales este Colegiado considera que la sentencia de vista impugnada adolece de nulidad.

**DÉCIMO SEXTO.-** Además, se debe precisar que la justicia se sustenta en la verdad, sin verdad no puede existir justicia y el sustento para declarar la verdad es la prueba, en ello reside la exigencia de que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

al motivarse la sentencia, exponga el Juez el resultado de la valoración que ha efectuado de los medios de prueba actuados en el proceso. En consecuencia, el Juez no puede emitir una sentencia justa, si su decisión no la sustenta en un análisis concienzudo de todas las pruebas aportadas en el proceso, puesto que, el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que la llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso.

**DÉCIMO SÉPTIMO.-** Siendo que el presente recurso ha sido amparado por adolecer la sentencia impugnada de manifiesto vicio procesal, esto es, la vulneración a la tutela de los derechos procesales con valor constitucional *-como son el derecho al debido proceso y la debida motivación de las resoluciones-*, motivo por los cuales, no es pertinente analizar las infracciones denunciadas de carácter sustancial.

**DÉCIMO OCTAVO.-** Consecuentemente, este Colegiado considera que en el caso de autos se ha configurado la afectación del derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, prevista en el artículo 139° numeral 3) de la Constitución Política del Perú, el mismo que a su vez incorpora a la debida motivación de las resoluciones judiciales, que están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer; por



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

consiguiente, conforme a lo previsto en el artículo 50, inciso 6, del Código Procesal Civil, corresponde, declarar nula la sentencia de vista del dos de mayo de dos mil dieciocho; a efectos que se emita nuevo pronunciamiento, conforme a lo expuesto en la presente resolución.

#### **IV. DECISIÓN**

Por estas consideraciones y en estricta aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon:

**a) FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la parte demandante **Olga Cristina Olivera Orihuela**; en consecuencia, **CASARON** y declararon **NULA** la sentencia de vista de fecha dos de mayo de dos mil dieciocho.

**b) ORDENARON** que Sala Superior emita nuevo fallo, conforme a lo expresado en las consideraciones expuestas en la presente sentencia.

**c) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Olga Cristina Olivera Orihuela sobre mejor derecho a la propiedad; y los devolvieron. Ponente la señora Jueza Suprema Llap Unchón.

**SS.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**DE LA BARRA BARRERA**

**NIÑO NEIRA RAMOS**

**LLAP UNCHÓN DE LORA**

**FLORIAN VIGO**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 4674-2018**

**LA LIBERTAD**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

CMC/evj