



SENTENCIA
CAS. N° 8905-2014
AREQUIPA

SUMILLA: *Del estudio de títulos efectuado se determinó que lo que fue transferido a Edilberto Salas Bejarano y Candelaria Guillen Herrera solo fue veinte topos todos ellos dedicados al cultivo, lo que no incluía terreno eriazo alguno y que el área materia de juicio no está dentro del área cultivada sino que está ubicada a continuación del canal de riego, por lo que en la resolución recurrida se estableció que sobre el área materia de juicio, los demandados no tienen derecho alguno; por lo que no se ha incurrido en la infracción normativa denunciada*

Lima, veintiuno de julio
de dos mil quince.-

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

I. VISTOS; con los acompañados, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Magistrados Supremos: Vinatea Medina - Presidente, Morales Parraguez, Rodríguez Chávez, Rueda Fernández y Malca Guaylupo; producida la votación con arreglo a la Ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

1.1 De la sentencia materia de casación

Es objeto de casación la sentencia de vista de contenida en la resolución número ciento noventa y siete, de fecha veinte de marzo de dos mil catorce, por la cual la Segunda Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de Arequipa resuelve confirmar la Sentencia número ciento once - dos mil trece del dieciocho de febrero de dos mil trece, de la página mil seiscientos treinta y ocho, que declara fundada la demanda interpuesta por Asociación Semi Rural de Productores Pecuarios Umapalca en contra de don Edilberto Salas Bejarano y los sucesores de Candelaria Guillen Herrera, dispone que los demandados procedan a restituir a la demandada la posesión de siete mil seiscientos treinta y nueve punto



SENTENCIA
CAS. N° 8905-2014
AREQUIPA

cincuenta y cuatro metros cuadrados; con lo demás que contiene, y lo devolvieron. En los seguidos por Asociación Semi rural de productos Pecuniarios Umapalca, en contra de Edilberto Salas Bejarano y otro, sobre reivindicación.

1.2. Del recurso de casación y de la calificación del mismo

Juana Teodora Salas Guillen, interpone recurso de casación, mediante escrito de fecha seis de junio de dos mil catorce, solicitando que se revoque la sentencia de vista. Por auto calificadorio de fecha veinticinco de mayo de dos mil quince, de fojas noventa y cinco del cuadernillo de casación, se declaró procedente el recurso formulado por las siguientes causales: **i)** inaplicación de los artículos 923, 2016 y 2022 del Código Civil y 70 de la Constitución Política del Estado y **ii)** infracción de los artículos VII del Título Preliminar, 122 y 197 del Código Procesal Civil y el 139, numeral 5, de la Constitución Política del Estado.

II. CONSIDERANDO:

PRIMERO: Delimitación del objeto de pronunciamiento

1.1. Es objeto de pronunciamiento en sede casatoria el recurso formulado por Juana Teodora Salas Guillen, por: **i)** inaplicación de los artículos 923, 2016 y 2022 del Código Civil y 70 de la Constitución Política del Estado y **ii)** infracción de los artículos VII del Título Preliminar, 122 y 197 del Código Procesal Civil y el 139, numeral 5, de la Constitución Política del Estado.

1.2. Se considera pertinente emitir pronunciamiento, en primer orden, respecto si la sentencia de vista ha infringido de los artículos VII del Título Preliminar, 122 y 197 del Código Procesal Civil y el 139, numeral 5, de la Constitución Política del Estado, pues se tratan de infracciones de carácter procesal dirigidas a cuestionar la validez de la sentencia de vista,



SENTENCIA
CAS. N° 8905-2014
AREQUIPA

las cuales de resultar fundadas, la consecuencia procesal es la nulidad absoluta de la sentencia impugnada, careciendo de objeto emitir pronunciamiento respecto a si se ha incurrido o no en infracción de los artículos 923, 2016 y 2022 del Código Civil y 70 de la Constitución Política del Estado.

1.3. Asimismo, atendiendo a que se ha denunciado infracción a normas procesales y materiales bajo el sustento de infracción normativa, es importante anotar que la labor casatoria de la Sala Suprema se orienta al control de derecho y no de hechos.

SEGUNDO: Sobre la denuncia de infracción de los artículos VII del Título Preliminar, 122 y 197 del Código Procesal Civil y el 139, numeral 5 de la Constitución Política del Estado

2.1. El artículo 139 numeral 3, de la Constitución Política del Estado, dispositivo normativo que recoge el derecho al debido proceso, como uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional, exige que en todas las instancias judiciales se cumplan necesariamente todas las garantías, requisitos y normas de orden público que han sido establecidas a fin de generar que todas las personas estén en reales condiciones de poder defender de manera apropiada sus derechos. Así, el debido proceso es una garantía procesal de inexorable cumplimiento en tanto su observancia permite la efectiva protección de otros derechos fundamentales y el acceso a la justicia, siendo indispensable señalar que la motivación de las resoluciones judiciales forma parte de los derechos fundamentales, estando reconocido en el artículo 139 numeral 5 de la Constitución Política del Estado¹ como garantía y principio de la función jurisdiccional, asimismo, se encuentra reconocido en el artículo 122,

¹ **Artículo 139.-** 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
CAS. N° 8905–2014
AREQUIPA

numeral 3, del Código Procesal Civil², que establece como requisito esencial para la validez de las resoluciones judiciales que contengan los fundamentos de hecho y derecho de la decisión los que deben guardar conformidad con las actuaciones procesales.

2.2. Por otro lado, cabe señalar que el **artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, contiene el principio de Juez y derecho:

“Artículo VII.- Juez y Derecho.-

El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes”.

2.3. En términos generales se entiende como principio jurídico a una clase de estándares diferente a las normas jurídicas, como señala Ronald Dworkin “los principios desempeñan un papel esencial en los argumentos que fundamentan juicios referentes a determinados derechos y obligaciones jurídicas”³; y en el caso de los principios procesales son categorías y conceptos básicos que orientan el proceso, constituyendo la opción acogida por el legislador para el sistema procesal imprimiéndole ciertas características al proceso, principios rectores que sirven como guía hermenéutica que orienta la interpretación de las normas del código procesal; definiéndose como “las directivas u orientaciones generales en que se inspira cada ordenamiento jurídico procesal”⁴; cumplen un rol importante en el proceso y en la labor del Juez, señalando la doctrina que “Estas funciones son tan importantes para el derecho que su ejercicio no

² Artículo 122.- Contenido y suscripción de las resoluciones.- Las resoluciones contienen: (...). “4. La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente”(…) La resolución que no cumpliera con los requisitos antes señalados será nula, salvo los decretos que no requerirán de los signados en los incisos 3., 5. y 6., y los autos del expresado en el inciso 6.

³ DWORKIN, Ronald, Los derechos en serio, Editorial Ariel, Barcelona, 1984, pagina 80.

⁴ PALACIO, Lino Enrique, Manual de Derecho Civil, Décimo Séptima Edición, Editorial LexisNexis Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2003, pagina 62.



SENTENCIA
CAS. N° 8905-2014
AREQUIPA

puede dejarse al desgobierno y al caos. Es imprescindible que los mecanismos de generación del derecho se sujeten a pautas objetivas, precisamente esas normas orientadoras y autocreativas están expresadas en los principios generales del derecho⁵; el Juez, no puede desvincularse de la observancia de los principios que orientan el proceso civil.

2.4. El principio de Juez y Derecho consagra a su vez el principio iura novit curia, que en su traducción significa “el tribunal conoce el derecho”⁶, obligando al Juez aplicar el derecho que corresponde aún no haya sido invocado por las partes y lo hayan realizado en forma deficiente; en este caso para resolver la denuncia casatoria, interesa una de las expresiones del principio de Juez y Derecho, que impide al Juez ir más allá del petitorio y de los hechos alegados por las partes (ne eat iudex ultra petita partium), implicando que el Juez no puede ir más allá de lo pedido por las partes, bajo pena de incurrir en incongruencia positiva, ni omitir pronunciamiento sobre aquellas admitidas (ne eat iudex infra petita partium) pues ello significa incurrir en incongruencia negativa, y cuando se concede algo diferente a lo solicitado por las partes (ne eat iudex extra petita partium) se incurre en incongruencia mixta⁷; la exigencia del pronunciamiento debido en el proceso civil (no Infra, cifra ni extra petita), se vincula con la exigencia de motivación coherente, adecuada y suficiente, contribuyendo a la seguridad jurídica, en razón de la congruencia de la decisión judicial por la adecuación y correspondencia con las pretensiones de las partes y el contenido de la sentencia.

⁵ MONROY GALVEZ, Juan, Introducción al Proceso Civil, Tomo I, Editorial Temis, De Belaunde & Monroy, Santa Fe de Bogotá, Colombia, 1996, página 79.

⁶ IURA NOVIT CURIA: Los jueces dan el derecho. Para algunos autores surgió en forma de advertencia, casi diríamos de exabrupto que un juez, fatigado por la exposición jurídica de un abogado, le dirigiría: Venite ad factum. Iura novit curia; o lo que es lo mismo: “Abogado: pasada a los hechos; la corte conoce el derecho”. Cualquiera de estas dos manifestaciones de advertencia del juzgador, nos muestra su relación con otro aforismo de capital importancia en la vida del proceso: Da mihi factum, dabo tibi ius. CISNEROS FARIAS, German, Diccionario de Frases y Aforismos Latinos, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas Serie E, Estudios Jurídicos, México 2003, página 55.

⁷ MONTORO BALLESTEROS, Alberto, Conflicto Social, Derecho y Proceso, Universidad de Murcia, Poblagrafic S.A., 1993, Páginas 48 -49.



SENTENCIA
CAS. N° 8905-2014
AREQUIPA

2.5. Finalmente, el artículo 197 del Código Procesal Civil, cuya infracción también se ha denunciado, establece como norma que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

2.6. El sustento de la causal denunciada al respecto consiste en que la sentencia de vista comete incongruencia e indebida motivación al haberse valorado un supuesto de mejor derecho de propiedad a favor de la Asociación Umaplaca sin que ello haya sido propuesto o requerido en el petitorio de la demanda ni en sus fundamentos de hecho o derecho. Asimismo, señala que no se ha tomado en consideración que la propiedad sublitis se encuentra a nombre de los sucesores de don Edilberto Salas Bejarano y María Candelaria Guillén Herrera, sin embargo los mismos no han sido emplazados. Por último, señala que no se ha determinado con claridad el área del terreno que se encuentra en controversia ni su ubicación exacta; en ese sentido, el análisis a efectuarse debe partir necesariamente de los propios fundamentos o razones que sirvieron de sustento a la misma al respecto; en consecuencia, cabe realizar un examen de las razones o justificaciones expuestas en la resolución materia de impugnación.

TERCERO: Revisando la sentencia impugnada se aprecia que sus fundamentos principales son los siguientes:

i) En la casación emitida en el expediente número 729-2006-LORETO, se estableció que: "Teniendo en cuenta que la acción reivindicatoria tiene como uno de sus efectos que se reconozca el derecho del propietario frente al demandado y que dicha acción constituye el medio por excelencia para la defensa de la propiedad, dentro de la misma se puede discutir el mejor derecho a la propiedad o la oponibilidad de derechos que



SENTENCIA
CAS. N° 8905-2014
AREQUIPA

existen entre las partes respecto del mismo bien, a efectos de determinar la ausencia del derecho del demandado para poseer el citado bien”.

ii) Las partes están de acuerdo en que el bien sub litis tiene un área de siete mil seiscientos treinta y nueve punto cincuenta y cuatro metros cuadrados, y que en la citada área, está en posesión la parte demandada; del mismo modo, están de acuerdo en que en este proceso debe definirse el mejor derecho de propiedad, para tal efecto, es preciso analizar el origen del derecho de propiedad de ambas partes que se encuentran inscritas en la ficha número 20566 y ficha número 8074.

iii) **En cuanto al derecho de la demandante.** Tenemos que en el certificado literal de la ficha N° 20566, aparece inscrito el asiento 1 en el que se publicita que el Estado es propietario del inmueble inmatriculado en la citada ficha por resolución Ministerial número 166-84-VC-5600 del cinco de julio de mil novecientos ochenta y cuatro, expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción, inscrito el **diecisiete de setiembre de mil novecientos ochenta y cuatro**, inmueble que tiene un área de tres millones seiscientos cincuenta y dos mil novecientos sesenta y nueve punto cincuenta metros cuadrados; en el asiento dos, aparece que la Municipalidad Provincial de Arequipa adquiere el dominio del inmueble inscrito, por habérselo adjudicado su anterior propietario, según **Resolución Suprema número 183-83-VI-5600**; y en el asiento tres, aparece que la **demandante Asociación Semi Rural de Productores Pecuarios Umopalca**, ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en la referida ficha, en virtud de la adjudicación en venta que le ha hecho su anterior dueño según **escritura pública del uno de abril de mil novecientos ochenta y cinco**; con estos antecedentes, queda claro que el derecho de propiedad que le asiste a la demandada respecto del integro del bien inscrito, se encuentra debidamente sustentada, de acuerdo al tracto señalado y al amparo de lo señalado por el artículo dos



SENTENCIA
CAS. N° 8905-2014
AREQUIPA

mil quince del Código Civil, tanto más si se tiene en cuenta que tal derecho no se encuentra cuestionado por ninguna de las partes.

iv) en cuanto al derecho de quienes eran los demandados don Edilberto Salas Bejarano y doña Candelaria Guillen Herrera, ahora representados por sus sucesores, aparecen copias certificadas del **legajo número E-00119115 del año mil novecientos ochenta y dos**, que dio origen a la inscripción del asiento 1 del inmueble inscrito en la ficha número 8074, en el se encuentra, en copia certificada, **la escritura pública del veintiséis de enero de mil novecientos setenta y nueve**, cuyo segundo inserto, aparece transcrita la parte pertinente de la sentencia que motivó la escritura pública, de acuerdo a lo dispuesto en la sentencia emitida en el juicio sobre cobro de soles, daños y perjuicios en el que se reconvino el otorgamiento de escritura pública de compra venta y cancelación de anticresis, y los linderos precisados en el ítem anterior; **queda plenamente establecido que el bien objeto de la compra venta elevada a escritura pública, solo fue de veinte topos todos ellos dedicados al cultivo, lo que permite concluir que no incluía terreno eriazos alguno**, si esto es así y estando las partes de acuerdo que el área materia de juicio (siete mil seiscientos treinta y nueve punto cincuenta y cuatro metros cuadrados) no esta dentro del área cultivada sino que esta ubicada a continuación del canal de riego según se tiene de los planos de las páginas trescientos treinta y tres y mil quinientos cuarenta y dos, puede concluirse que sobre el área materia de juicio, los demandados no tienen derecho alguno, subsistiendo únicamente los derechos que tiene la demandante en virtud a la adjudicación en venta que le ha hecho su anterior propietario según escritura pública del uno de abril de mil novecientos ochenta y cinco, toda vez que, de acuerdo a lo señalado por el artículo dos mil trece del Código Civil, **ha quedado demostrado que el contenido de la inscripción de la ficha número 8074 no es cierto, sino**



SENTENCIA
CAS. N° 8905-2014
AREQUIPA

inexacto al no estar de acuerdo con el título de origen de su derecho de propiedad, a ello debe agregarse que lo ordenado en la sentencia emitida en el juicio antes señalado, debe primar sobre los demás insertos a los que se refiere la demandada porque la sentencia constituye cosa juzgada y surte sus efectos como tal, el título no es la carta en la que se precisa un área mayor, sino, la sentencia que ordeno otorgar la escritura pública solo respecto de veinte topos; en consecuencia, al subsistir únicamente el derecho de propiedad de la demandante, al amparo de los poderes a los que se refiere el artículo novecientos veintitrés del Código Civil, tiene el derecho de reivindicar por ser de su propiedad, el área de siete mil seiscientos treinta y nueve punto cincuenta y cuatro metros cuadrados que son materia de juicio.

De lo anotado se aprecia que en la sentencia recurrida se consideró lo señalado en la casación emitida en el expediente número 729-2006-Loreto, precisando que en ésta se indicó que la acción reivindicatoria tiene como uno de sus efectos que se reconozca el derecho del propietario frente al demandado y que dicha acción constituye el medio por excelencia para la defensa de la propiedad, dentro de la misma se puede discutir el mejor derecho a la propiedad o la oponibilidad de derechos que existen entre las partes respecto del mismo bien, a efectos de determinar la ausencia del derecho del demandado para poseer el citado bien, esto es, estableció que en un proceso de reivindicación si se puede establecer el mejor derecho de propiedad; en consecuencia, resulta que la resolución no contiene un pronunciamiento incongruente o una indebida motivación, pues se ha expresado las razones que la llevaron a pronunciarse respecto al mejor derecho de propiedad de la Asociación Umaplaca. Asimismo, resulta se ha precisado que Edilberto Salas Bejarano y doña Candelaria Guillen Herrera, se encuentran representados por sus sucesores, y finalmente se ha determinado que las



SENTENCIA
CAS. N° 8905-2014
AREQUIPA

partes están de acuerdo en que el bien sub litis tiene un área de siete mil seiscientos treinta y nueve punto cincuenta y cuatro metros cuadrados, y que en la citada área, está en posesión la parte demandada.

En ese sentido, esta Sala Suprema determina de los fundamentos de la recurrida arriba revisados, que no se ha vulnerado el derecho al debido proceso y de motivación, conteniendo un análisis congruente, lógico y fundamentación razonada, coherente y suficiente sobre los aspectos que sustentan este extremo del recurso de casación; habiendo cumplido con las garantías previstas en los artículos VII del Título Preliminar, 122 y 197 del Código Procesal Civil y el 139, numeral 5, de la Constitución Política del Estado.

CUARTO: Sobre la denuncia de infracción de los artículos 923, 2016 y 2022 del Código Civil y 70 de la Constitución Política del Estado

4.1. Es necesario distinguir el artículo legal cuya infracción ha sido denunciada, de las normas contenidas en él, pues en un solo artículo se puede comprender más de una norma⁸, como es el caso del artículo **70 de la Constitución Política del Estado**, que prescribe:

“Inviolabilidad del derecho de propiedad

Artículo 70.- 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”.

⁸ Señala al respecto Marcial Rubio Correa que “Ocurre a menudo que la norma jurídica es tomada como equivalente de un artículo legislativo, sin embargo esto es errado pues en un mismo artículo puede haber una o más normas jurídicas”. RUBIO CORREA, Marcial, *El Sistema Jurídico, Introducción al Derecho*, Décima edición aumentada, Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú, 2012, pág. 86.



SENTENCIA
CAS. N° 8905-2014
AREQUIPA

El artículo citado contiene más de una norma jurídica, interesando para el caso la norma que establece que el derecho de propiedad es inviolable.

4.2. En lo que respecta a las normas contenidas en el **artículo 923 del Código Civil** prescribe:

“Noción de propiedad

Artículo 923.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

El artículo citado contiene más de una norma jurídica, interesando para el caso la norma que establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

4.3. En lo que respecta a las normas contenidas en el **artículo 2016 del Código Civil** establece:

“Principio de prioridad

Artículo 2016.- La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”.

El dispositivo legal anotado contiene el principio de prioridad registral, al respecto cabe señalar que este principio establece un orden de prelación o preferencia de los derechos que otorga el registro, esto es, lo que genera es un rango entre inscripciones, atendiendo a la primacía de la inscripción en el tiempo, lo cual presupone inscripciones compatibles, ello se advierte de la propia exposición de motivos del Código Civil, en tanto, en ella se señala que *“este principio reconoce el principio de prioridad de rango, que es la que se produce respecto de derechos sucesivamente inscritos, con posibilidad de concurrencia registral. En este caso, los*



SENTENCIA
CAS. N° 8905-2014
AREQUIPA

*derechos no se excluyen pero si se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción*⁹.

4.4. Finalmente, el artículo 2022 del Código Civil, prescribe:

“Oposición de derechos reales

Artículo 2022.-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”

El dispositivo legal anotado en el punto precedente, en su primer párrafo, contiene el principio de oponibilidad registral por el cual el adquirente inscrito de un derecho sobre inmueble, lo puede hacer valer frente al tercero con un derecho no inscrito sobre el mismo inmueble. Al respecto cabe, señalar que *“la razón de preferirse el título primeramente inscrito, aunque sea el segundo contando desde la fecha de celebración del negocio, se fundamenta en que como se trata de conflictos entre derechos reales, el atender a la fecha del título carece de justificación, dado que se trata de una fecha clandestina, no susceptible de conocimiento por parte de los terceros en general. Y como no estamos ante meras preferencias de derechos personales o de crédito, sino de derechos reales, la preferencia ha de producirse a favor del que ostente una fecha de publicidad o absolutividad erga omnes”*.

Por lado, el dispositivo legal anotado, en su segundo párrafo, prescribe como norma que si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común. Al respecto, a esto último en la exposición de motivos del Código Civil, se señala: *“Pero si se trata de*

⁹ <http://es.scribd.com/doc/31707524/Exposicion-de-Motivos-Oficial-del-Codigo-Civil-Registros-Publicos#scribd>



SENTENCIA
CAS. N° 8905-2014
AREQUIPA

un enfrentamiento entre un derecho personal y uno real, y a esto alude la segunda parte del artículo, tendrá preferencia el titular del derecho real porque goza de oponibilidad erga omnes, que no tiene el derecho personal y además porque el real goza de lo que se llama energía persecutoria, de lo que también carece el derecho personal. Tomando en cuenta esto, la última parte del artículo indica que cuando se produce un enfrentamiento entre un derecho real y otro personal, la preferencia será otorgada a quien la tenga conforme las disposiciones del derecho común, como si el derecho registral no existiera¹⁰.

4.5. El sustento de la causal denunciada al respecto consiste en el derecho de propiedad de sus padres (don Edilberto Salas Bejarano y doña María Candelaria Guillen Herrera, demandados) fue adquirido mediante escritura pública e inscrito en los registros públicos con fecha anterior a la de la Asociación demandante; en consecuencia resulta de aplicación el principio de prioridad registral, regulado en el artículo 2016 del Código Civil que recoge la máxima primero en el tiempo es mejor en el derecho, ; asimismo, señala que se vulnera el principio de oponibilidad dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil que establece que para oponer derechos reales sobre inmuebles, a quienes también tienen derechos reales sobre los mismo, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al que a quien se opone.

4.6. De todo lo descrito en el punto 3.4 de la presente resolución se extrae que se ha determinado la siguiente base fáctica.

i) El bien sub litis tiene un área de siete mil seiscientos treinta y nueve punto cincuenta y cuatro metros cuadrados, y que en la citada área, está en posesión la parte demandada.

ii) En cuanto al derecho de la demandante.

¹⁰ <http://es.scribd.com/doc/31707524/Exposicion-de-Motivos-Oficial-del-Codigo-Civil-Registros-Publicos#scribd>.



SENTENCIA
CAS. N° 8905-2014
AREQUIPA

En el certificado literal de la ficha N° 20566, **aparece inscrito el asiento 1** en el que se publicita que el Estado es propietario del inmueble inmatriculado en la citada ficha por **Resolución Ministerial N° 166-84-VC-5600** del cinco de julio de mil novecientos ochenta y cuatro, expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción, inscrito el **diecisiete de setiembre de mil novecientos ochenta y cuatro**, inmueble que tiene un área de tres millones seiscientos cincuenta y dos mil novecientos sesenta y nueve punto cincuenta metros cuadrados.

En el asiento dos, aparece que la Municipalidad Provincial de Arequipa adquiere el dominio del inmueble inscrito, por habérselo adjudicado su anterior propietario, según **Resolución Suprema N° 183-83-VI-5600**.

En el asiento tres, aparece que la **demandante Asociación Semi Rural de Productores Pecuarios Umopalca**, ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en la referida ficha, en virtud de la adjudicación en venta que le ha hecho su anterior dueño según **escritura pública del uno de abril de mil novecientos ochenta y cinco**.

iii) En cuanto al derecho de quienes eran los demandados.

Aparecen copias certificadas del **legajo número E-00119115 del año mil novecientos ochenta y dos**, que dio origen a la inscripción del asiento 1 del inmueble inscrito en la **ficha número 8074**, en el se encuentra, en copia certificada, la **escritura pública del veintiséis de enero de mil novecientos setenta y nueve**, cuyo segundo inserto, aparece transcrita la parte pertinente de la sentencia que motivó la escritura pública, **donde queda plenamente establecido que el bien objeto de la compra venta elevada a escritura pública, solo fue de veinte topos todos ellos dedicados al cultivo, lo que permite concluir que no incluía terreno eriazo alguno.**



SENTENCIA
CAS. N° 8905-2014
AREQUIPA

Estando las partes de acuerdo que el área materia de juicio (siete mil seiscientos treinta y nueve punto cincuenta y cuatro metros cuadrados) **no está dentro del área cultivada sino que está ubicada a continuación del canal de riego según se tiene de los planos, puede concluirse que sobre el área materia de juicio**, los demandados no tienen derecho alguno, subsistiendo únicamente los derechos que tiene la demandante.

Ha quedado demostrado que el contenido de la inscripción de la ficha número 8074 no es cierto, sino inexacto al no estar de acuerdo con el título de origen de su derecho de propiedad.

4.7. En lo que concierne a la denuncia de infracción del artículo 70 de la Constitución Política del Estado y del artículo 923 del Código Civil, del estudio de títulos efectuado por la Sala de mérito determinó que lo que fue transferido a Edilberto Salas Bejarano y Candelaria Guillen Herrera solo fue veinte topos todos ellos dedicados al cultivo, lo que no incluía terreno eriazo alguno y que el área materia de juicio no está dentro del área cultivada sino que está ubicada a continuación del canal de riego, por lo que en la resolución recurrida se estableció que sobre el área materia de juicio, los demandados no tienen derecho alguno, esto es, que la parte demandada no tienen derecho de propiedad respecto a terreno sub lits; por lo que no se ha incurrido en la infracción normativa denunciada.

4.8. En lo concerniente a la infracción del artículo 2016 del Código Civil, según la base básica determinada en la sentencia de vista ambas partes del proceso tienen registrado título de dominio sobre el predio sub litis (duplicidad de inscripciones), siendo la propiedad un derecho que no emana del registro y la inscripciones realizadas incompatibles, y considerando que la norma contenida en el artículo 2016 del Código Civil resulta aplicable en el supuesto de concurrencia de inscripciones



SENTENCIA
CAS. N° 8905-2014
AREQUIPA

compatibles y respecto a derechos que emanan del registro; por lo tanto, la norma contenida en el artículo 2016 del Código Civil no resulta aplicable al caso de autos, no habiendo la Sala de mérito incurrido en la infracción normativa.

4.9. En lo que pertinente a la denuncia de **infracción del artículo 2022 del Código Civil**, para poder establecer si ha existido infracción de la norma contenida en el artículo 2022, primer párrafo, del Código Civil, corresponde determinar si la misma resulta aplicable al caso de materia de autos, esto es, cuando existe doble inmatriculación o duplicidad de inscripciones de títulos de dominio, siendo que la recurrente ha sustentado su recurso de casación consiste en que el derecho de propiedad de sus padres (don Edilberto Salas Bejarano y doña María Candelaria Guillen Herrera, demandados) fue adquirido mediante escritura pública e inscrito en los registro públicos con fecha anterior a la de la Asociación demandante.

Al respecto, debemos señalar que el principio de oponibilidad registral contenido en el artículo 2022, segundo párrafo, del Código Civil, puede ser invocado por las dos personas que pretenden oponer su derecho de propiedad, por la sencilla razón, de que ambas registraron primero su titularidad pero en foja, ficha o partida distintas; en consecuencia dicho principio se encuentra neutralizado en el caso de doble inscripción, en ese mismo, sentido, en la doctrina nacional se indica que dicho principio “solo puede referirse a la oponibilidad de los derechos reales inscritos en una misma partida”¹¹; por otro, lado se señala que *“la fecha de la inscripción no es determinante, en tanto, la publicidad de partidas hace que el propio registro se neutralice a sí mismo”*¹². En tal sentido, esta Sala Suprema

¹¹ Mejorada Chauca, Martín. “Mejor derecho de propiedad en la duplicidad de partidas”. En VV.AA. *La propiedad. Mecanismos de defensa. Gaceta Jurídica*, Lima, 2014, pág. 102.

¹² Gonzales Barrón, Gunther, *Técnica para resolver los conflictos sustanciales de duplicidad de inscripciones*, En *Gaceta Civil & Procesal Civil*, Tomo 23/Mayo 2015, Lima-Perú, pág. 133.



SENTENCIA
CAS. N° 8905-2014
AREQUIPA

aprecia que no se ha incurrido en infracción del artículo 2022, primer párrafo, del Código Civil, en tanto, no resulta aplicable al presente caso.

4.10. En ese sentido, esta Sala Suprema determina de los fundamentos de la recurrida arriba revisados, que no se ha incurrido en infracción de los artículos 923, 2016 y 2022 del Código Civil y 70 de la Constitución Política del Estado.

III. DECISIÓN:

Por estas consideraciones, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Juana Teodora Salas Guillen, mediante escrito de fecha seis de junio de dos mil catorce; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número ciento noventa y siete, de fecha veinte de marzo de dos mil catorce, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de Arequipa, y **ORDENARON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", conforme a ley; y, los devolvieron. **Juez Supremo Ponente: Rueda Fernández.-**

S.S.

VINATEA MEDINA

MORALES PARRAGUEZ

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

RUEDA FERNÁNDEZ

MALCA GUAYLUPO

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Mal/Pvs
25 MAR. 2016

Dr. PEDRO FRANCIA JULCA
SECRETARÍA
De la Sala de Derecho Constitucional y Social
Permanente de la Corte Suprema