



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 3514 – 2018**  
**HUAURA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

El procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa que no se siguió en relación al derecho del titular registral, no puede llevar a considerar extinto el derecho de propiedad de este último.

Lima, veinticinco de agosto de dos mil veintidós.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número tres mil quinientos catorce - dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación<sup>1</sup> interpuesto por la demandada **Aurelia Bartolomé viuda de Flores** en fecha dos de julio de dos mil dieciocho, contra la sentencia de vista de fecha catorce de junio de dos mil dieciocho<sup>2</sup>, que revocó la sentencia de primera instancia de fecha ocho de septiembre de dos mil diecisiete<sup>3</sup>, y reformándola declaró fundada la demanda interpuesta por Raquel Eusebia Díaz Zenozaín, con lo demás que contiene; en los seguidos con la recurrente, sobre mejor derecho de propiedad y otras pretensiones.

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

---

<sup>1</sup> Ver fojas 1194.

<sup>2</sup> Ver fojas 1176.

<sup>3</sup> Ver fojas 1060:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 3514 – 2018**  
**HUAURA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

En fecha nueve de agosto de dos mil cinco<sup>4</sup>, **Raquel Eusebia Díaz Zenozain** interpuso demanda solicitando se declare la nulidad del título de propiedad otorgado por el Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT), en fecha quince de junio de dos mil cuatro, respecto del predio denominado Canta Lachay, ubicado en el sector de Hualmay, distrito de Hualmay, provincia de Huaura, departamento de Lima (actualmente Jr. Juan José Crespo N° 527 – Hualmay), con un área de 1,210 m<sup>2</sup>; se cancelen los Asientos 00001, 00002 y 00003 de la Partida N° 1801 4724, donde figura inscrita como propietaria Aurelia Bartolomé viuda de Flores; se disponga la reivindicación del mencionado inmueble; y, se declare la accesión de la construcción de 70.20 m<sup>2</sup>, efectuada dentro del mismo.

Posteriormente, en cumplimiento de la resolución de fecha quince de junio de dos mil diez<sup>5</sup>, la demandante, mediante escrito de fecha veintitrés de agosto de dos mil diez<sup>6</sup>, señaló aclarar la demanda indicando proponer como pretensiones que se determine su mejor derecho de propiedad respecto del predio denominado Canta Lachay, ubicado en el Sector de Hualmay, distrito de Hualmay, provincia de Huaura, departamento de Lima (actualmente Jr. Juan José Crespo N° 527 – Hualmay), con un área de mil doscientos diez metros cuadrados (1,210.00) m<sup>2</sup>; la reivindicación del mismo; y, la accesión de la edificación de setenta punto veinte metros cuadrados (70.20 m<sup>2</sup>), efectuada de mala fe por la demandada dentro del área cuya reivindicación se demanda.

Se argumentó en la demanda, lo siguiente:

---

<sup>4</sup> Ver fojas 72.

<sup>5</sup> Ver fojas 559.

<sup>6</sup> Ver fojas 579.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 3514 – 2018**  
**HUAURA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

- Es propietaria del inmueble sub litis, que forma parte de un área de mayor extensión de tres mil veintiocho metros cuadrados (3,028.00 m<sup>2</sup>), según consta inscrito en el Tomo 232, folio 289 (Partida N.° 08031527) del Registro de Predios de Huacho.
- La demandada, el veinticinco de abril de dos mil dos, le interpuso una acción judicial sobre prescripción adquisitiva de dominio sobre el mismo inmueble, la cual fue declarada infundada en primera instancia por sentencia del veintisiete de marzo de dos mil tres; lo que la Corte Suprema confirmó, actuando en sede de instancia, mediante sentencia del dos de junio de dos mil cinco.
- La demandada, no obstante tener pleno conocimiento de que el bien se trataba de un predio urbano, actuando de mala fe, acudió al Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT) en el año dos mil tres, y solicitó ser considerada propietaria vía prescripción adquisitiva; y, el quince de junio del dos mil cuatro se le otorgó el Certificado de Formalización de la Propiedad Rural, por el cual la demandada adquirió la propiedad del predio reclamado, inscribiéndose su derecho en la Partida N.° 18014724 del Registro de Predios de Huacho.
- Una vez que tomó conocimiento de lo anterior, el veintitrés de diciembre del dos mil cuatro, interpuso recurso de reconsideración ante el PETT, sin resultados positivos; por lo que, ahora solicita se declare su mejor derecho a la propiedad, al ser este anterior, y por lo mismo la reivindicación; así como la accesión, pues la demandada ha efectuado una edificación de mala fe en terreno ajeno.

**2. Contestación**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 3514 – 2018**  
**HUAURA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Mediante escrito de fecha quince de noviembre de dos mil diez<sup>7</sup>, **Aurelia Bartolomé viuda de Flores** contestó la demanda, señalando en esencia lo siguiente:

- Posee el terreno materia de litis desde el año mil novecientos setenta y cinco, en forma continua, pacífica y como propietaria, destinándolo a la siembra de productos de pan llevar, motivo por el cual el Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT), le otorgó el Certificado de Formalización de la Propiedad Rural de fecha quince de junio de dos mil cuatro, en el marco del Decreto Legislativo N° 667, habiendo evaluado integralmente el título presentado y, verificado los antecedentes registrales.
- Asimismo, se cumplió con la notificación de la posesión inscrita tanto a los propietarios como a los colindantes del predio materia de inscripción, habiéndose publicado la posesión inscrita por una sola vez en el Diario Oficial “El Peruano”, por lo que, al haber cumplido con el procedimiento establecido por ley, el Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT) reconoció su condición de propietaria por prescripción adquisitiva de dominio administrativa.
- No es procedente la pretensión de accesión porque la construcción la ha efectuado en un inmueble del cual se le ha declarado propietaria por prescripción.

### **3. Reconvención**

Mediante escrito de fecha quince de noviembre de dos mil diez<sup>8</sup>, **Aurelia Bartolomé viuda de Flores** formuló reconvención, planteando como

---

<sup>7</sup> Ver fojas 636.

<sup>8</sup> Ver fojas 636.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 3514 – 2018**  
**HUAURA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

pretensión se modifique el asiento registral del Tomo 232, Foja 289 de la Partida N°08031527 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, reduciendo del área que figura inscrita (3,028 m<sup>2</sup>), el área del terreno que adquirió por prescripción adquisitiva de dominio (1,210 m<sup>2</sup>).

Expresó los siguientes fundamentos:

- El Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT, la reconoció como propietaria por prescripción adquisitiva administrativa mediante el Certificado de Formalización de la Propiedad Rural de fecha quince de junio de dos mil cuatro, por lo que, es aplicable supletoriamente el artículo 952 del Código Civil que faculta solicitar la cancelación del asiento a favor del antiguo dueño.
- Al ser el terreno prescrito parte de un área mayor, corresponde la modificación del asiento registral del Tomo 232 de Fojas 289, reduciéndose el área inscrita.

**4. Contestación a la reconvención**

Mediante escrito de fecha diecisiete de marzo de dos mil once<sup>9</sup>, **Raquel Eusebia Díaz Zenozain** contestó la reconvención, expresando que no puede solicitarse la modificación de un asiento registral como una pretensión independiente, pues esta es consecuencia de una pretensión específica, como es la de prescripción, por lo que lo que pretende la demandada reconviniente no es una simple modificación del asiento registral, sino que en realidad persigue una prescripción adquisitiva de dominio.

---

<sup>9</sup> Ver fojas 668.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 3514 – 2018**  
**HUAURA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**5. Sentencia de primera instancia**

En fecha ocho de septiembre de dos mil diecisiete<sup>10</sup>, se expidió sentencia, la cual dispuso:

- Declarar **improcedente** la demanda interpuesta por Raquel Eusebia Díaz Zenozaín contra Aurelia Bartolomé viuda de Flores, en cuanto a: **i)** la reivindicación del predio denominado Canta Lachay, ubicado en el sector de Hualmay, distrito de Hualmay, provincia de Huaura, departamento de Lima (actualmente Jr. Juan José Crespo N.º 527 – Hualmay), con un área de 1,210 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida N.º P18014724 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho; y, la **ii)** accesión a su favor de la construcción de 70.20 m<sup>2</sup> efectuada por la demandada dentro del área que corresponde al predio en litigio.
- Declarar **infundada** la demanda en lo que respecta al mejor derecho de propiedad de la demandante sobre el predio denominado Canta Lachay, ubicado en el sector de Hualmay, distrito de Hualmay, provincia de Huaura, departamento de Lima (actualmente Jr. Juan José Crespo N.º 527 – Hualmay), con un área de 1,210 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida N.º P18014724 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho.
- Declarar **infundada** la reconvención planteada por Aurelia Bartolomé Vda. de Flores contra Raquel Eusebia Díaz Zenozaín, sobre modificación del asiento registral del Tomo 232, Foja 289 de la Partida N.º 08031527 del Registro de Predios, reduciendo de l área de mayor extensión que figura inscrita (3,028 m<sup>2</sup>), el área del terreno que adquirió en mérito a la prescripción adquisitiva de dominio (1,210 m<sup>2</sup>), otorgada

---

<sup>10</sup> Ver fojas 1060.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 3514 – 2018**  
**HUAURA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

por el Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT).  
Con lo demás que contiene.

Los principales argumentos de la decisión fueron los siguientes:

- Si bien la demandada señala que el bien en litigio de 1,210 m<sup>2</sup> está comprendido dentro del área de su propiedad; también es cierto que, su derecho (respecto de dicha área) ha sido desplazado por el derecho de propiedad otorgado por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT) a favor la demandada, al no haber formulado oportunamente oposición a la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio que tramitó Aurelia Bartolomé viuda de Flores, ni haber cuestionado en sede judicial (en vía de acción) la validez de dicho acto administrativo.
- Al haber perdido la demandante la condición de propietaria del inmueble sub litis, no cuenta con legitimidad para obrar como sujeto activo en la presente causa, motivo por el cual corresponde declarar improcedente la demanda en este extremo, en aplicación de lo normado en el numeral 1 del artículo 427 del Código Procesal Civil e infundada en lo que respecta a la pretensión de mejor derecho de propiedad.
- Habiéndose establecido que Raquel Eusebia Díaz Zenozaín no es más propietaria del predio sub litis, no le asiste el derecho de accesión que reclama, motivo por el cual corresponde declarar improcedente la demanda también en este extremo.
- Acerca de la reconvención, siendo que en el presente caso la reconviniente no cuenta con una sentencia que haya declarado su



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N° 3514 – 2018  
HUAURA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

derecho sobre el bien en litigio, puesto que dicha declaración ha sido efectuada en sede administrativa (vía prescripción adquisitiva de dominio), corresponde desestimar la demanda en este extremo; máxime si se tiene en cuenta que los derechos de propiedad de las partes se encuentran inscritos en partidas registrales distintas.

**6. Apelación**

Por escrito presentado el veintinueve de septiembre de dos mil diecisiete<sup>11</sup>, la demandante Raquel Eusebia Díaz Zenozaín interpuso recurso de apelación, denunciando los siguientes agravios:

- Para resolver el mejor derecho de propiedad se tiene que aplicar el artículo 2016 del Código Civil.
- El PETT no ha ordenado cancelar la inscripción de la Partida Electrónica N° 08031527, Tomo 232, Folio 289; en ese sentido, la misma aún sigue vigente.
- Su derecho no ha sido desplazado por el derecho de propiedad otorgado por el PETT a favor de la demandada, porque en el trámite realizado no hubo pronunciamiento respecto a la Partida Electrónica N° 080231527.
- La demandada Aurelia Bartolomé viuda. de Flores ocultó al PETT la existencia de una inscripción anterior de la propiedad, por lo que, la inscripción de orden administrativa no tiene validez ni eficacia jurídica sobre la partida electrónica 08031527, al no haberse ordenado su cancelación.

---

<sup>11</sup> Ver fojas 1100.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 3514 – 2018**  
**HUAURA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**7. Sentencia de segunda instancia**

Mediante sentencia de vista de fecha catorce de junio de dos mil dieciocho<sup>12</sup>, se dispuso:

- **Revocar** la sentencia en cuanto declaró infundada la demanda en lo que respecta al mejor derecho de propiedad; y, **reformándola**, declarar fundada la demanda en cuanto a tal pretensión, en consecuencia, declarar que la única propietaria del predio denominado Canta Lachay, ubicado en el Sector de Hualmay, distrito de Hualmay, provincia de Huaura, departamento de Lima (actualmente Jr. Juan José Crespo N° 527 – Hualmay), con un área de 1,210 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida P18014724 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho es la demandante Raquel Díaz Zenozain; disponer asimismo la nulidad del asiento registral del predio en la Partida P18014724 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho.
- **Revocar** la sentencia en cuanto declaró improcedente la demanda sobre reivindicación; y **reformándola**, declarar fundada la demanda en cuanto a tal pretensión, en consecuencia, disponer que la demandada desocupe y haga entrega de la posesión del predio sub litis.
- **Revocar** la sentencia en cuanto declaró improcedente la demanda sobre accesión; y, **reformándola** declarar fundada la demanda en cuanto a tal pretensión, en consecuencia, disponer que en ejecución de sentencia la demandante opte por quedarse con la construcción pagando el predio o por vender el terreno en que está edificada la construcción. Con lo demás que contiene.

Los principales argumentos de la decisión fueron los siguientes:

---

<sup>12</sup> Ver fojas 1176.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 3514 – 2018**  
**HUAURA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

- El derecho registral permite dilucidar el mejor derecho de propiedad aplicando el principio de prioridad en el tiempo y de oponibilidad de derechos sobre bienes inscritos, previstos en los artículos 2016 y 2022 del Código Civil. Y, en el caso, para determinar cuál título de propiedad es mejor, debe recurrirse al derecho registral.
- Resulta evidente que el derecho de la demandante inscrito el doce de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve tiene mayor antigüedad que el título presentado por la demandada que fue inscrito el siete de mayo del dos mil cuatro; en tal sentido, el título de la demandante tiene preferencia sobre el derecho de la demandada.
- El argumento del juez de primer grado, en el sentido de que el título de propiedad adquirido por la demandada mediante el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva desplazó al título de propiedad de la demandante, y que la demandante habría perdido su derecho de propiedad, no tiene sustento jurídico. Distinto habría sido si la demandada exhibiera una sentencia judicial que declarase su propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.
- Habiéndose determinado que la demandante tiene mejor derecho de propiedad sobre el predio materia de litis, tiene derecho de reivindicar el bien y, dado que, la demandada consideró que tenía derecho de posesión, la construcción o edificación realizada en el predio no puede ser considerada de mala fe, por lo que la demandante podrá optar entre hacer suyo lo edificado u obligar a la demandada a que le pague el precio del terreno.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 3514 – 2018**  
**HUAURA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

El dos de julio de dos mil dieciocho<sup>13</sup>, la demandada Aurelia Bartolomé viuda de Flores interpuso recurso de casación contra la citada sentencia de vista, el cual este Tribunal Supremo declaró procedente por causales de infracción normativa, mediante resolución de fecha veintiséis de marzo de dos mil diecinueve<sup>14</sup>. En el recurso se denunciaron las siguientes causales:

**1) Infracción normativa de los artículos 927 y 950 del Código Civil.** Se alegó, resumidamente, que la Sala Superior no cumplió con aplicar la referida norma sustantiva, al basarse en la distinción de la institución de la prescripción adquisitiva de dominio vía administrativa de la judicial, lo que se desprende del punto 3.12.4, donde se afirma que la prescripción adquisitiva otorgada por el Proyecto Especial y Titulación de Tierras contiene un acto administrativo y no tiene la calidad de cosa juzgada que ostenta un título de propiedad proveniente de un proceso judicial.

**2) Infracción normativa de los artículos 2016 y 2020 del Código Civil.** Se sostiene que la Sala Superior aplicó dichas normas registrales desconociendo los efectos jurídicos del título de propiedad derivado de la declaratoria de prescripción adquisitiva otorgada por el Proyecto Especial y Titulación de Tierras.

---

<sup>13</sup> Ver fojas 1194.

<sup>14</sup> Ver fojas 50 del cuaderno de casación.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N° 3514 – 2018  
HUAURA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**PRIMERO.**- Previamente, debemos tener en cuenta que el presente proceso es uno de mejor derecho de propiedad, dirigido a resolver la controversia derivada de la concurrencia de dos o más derechos reales de distintas personas sobre un mismo bien y que, a su vez, se contraponen entre sí, estableciendo cuál de los títulos debe prevalecer sobre los demás.

**SEGUNDO.**- En este caso -tal como lo han establecido las instancias de mérito-, se disputa la titularidad del predio denominado Canta Lachay, ubicado en el Sector de Hualmay, distrito de Hualmay, provincia de Huaura, departamento de Lima (actualmente Jr. Juan José Crespo N° 527 – Hualmay), con un área de mil doscientos diez metros cuadrados (1,210.00) m<sup>2</sup>.

Por un lado, la demandante sustenta su derecho de propiedad con la escritura de fecha cinco de julio de mil novecientos ochenta y cuatro de división y partición de bienes hereditarios<sup>15</sup>; que fue inscrito el doce de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve en el Tomo 232, Fojas 289 de la Partida N.º 08031527 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho<sup>16</sup>, respecto de un área de 3,028 m<sup>2</sup>.

Y, por otro lado, la demandada sustenta su derecho de propiedad con el Certificado de Formalización de la Propiedad Rural de fecha quince de junio de

---

<sup>15</sup> Fojas 07.

<sup>16</sup> Fojas 05.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 3514 – 2018**  
**HUAURA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

dos mil cuatro<sup>17</sup>, otorgado por el Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT), vinculado a la inscripción registral de la Partida P18014724, en cuyo asiento A00003 figura la inscripción de prescripción adquisitiva a su favor, efectuada el siete de mayo de dos mil cuatro, en virtud de lo dispuesto en el Decreto Legislativo N.º 667.

**TERCERO.**- La Sala Superior, revocando la decisión de primera instancia, ha estimado la demanda y determinado la prevalencia del título de la demandante sobre el de la demandada, sustentando ello en la aplicación del principio de prioridad en el tiempo y de oponibilidad de derechos sobre bienes inscritos, previstos en los artículos 2016 y 2022 del Código Civil, por evidenciar que el derecho del demandante inscrito el doce de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve tiene mayor antigüedad que el título presentado por la demandada que fue inscrito el siete de mayo de dos mil cuatro.

**CUARTO.**- Ahora bien, procediendo al análisis de la primera causal de casación en la que se denuncia la infracción normativa de los artículos 927 y 950 del Código Civil, iniciaremos por indicar que el artículo 927 del Código Civil establece que: “La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción”; mientras que el artículo 950 del mismo cuerpo normativo señala que: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”. En cuanto a tales dispositivos, la recurrente cuestiona su no aplicación en la decisión de la Sala Superior.

---

<sup>17</sup> Fojas 20.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 3514 – 2018**  
**HUAURA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**QUINTO.**- Al respecto, esta Sala Suprema no considera que se hubiese vulnerado las normas anotadas, que aluden al modo de adquisición de la propiedad por prescripción y sus efectos; dado que, en el caso en particular, no se ha logrado demostrar que la prescripción adquisitiva de dominio, que se declaró en sede administrativa a favor de la demandada, se haya efectuado en vinculación al derecho de propiedad previamente inscrito de la demandante, por lo que, no se puede asumir que este quedase extinguido.

**SEXTO.**- Es de notar primero que, el título de la demandada deriva de un procedimiento autorizado en el marco de lo regulado por el Decreto Legislativo N.º 667, Ley del Registro de Predios Rurales, publicada el trece de setiembre de mil novecientos noventa y uno, que permitía a quien estuviese poseyendo y explotando económicamente un predio rural de propiedad de particulares en forma directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo mayor de 5 años, solicitar la inscripción de su derecho de posesión en el Registro Predial (Artículo 22). Una vez inscrito el derecho de posesión, el registrador debía ordenar la notificación de la inscripción al propietario y otros; y de no presentarse oposición, se procedía a la inscripción del derecho de propiedad del solicitante (Artículos 23 y 25); y así tenía lugar la inscripción de prescripción adquisitiva.

**SÉPTIMO.**- Teniendo en cuenta el contexto normativo anterior, es de señalar que, de los antecedentes registrales correspondientes a la partida registral P18014724, donde se inscribió la prescripción adquisitiva administrativa en favor de la demandada, no se aprecia que, en el formulario registral de fecha veinte de junio de dos mil tres, que dio mérito a la primigenia inscripción de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 3514 – 2018**  
**HUAURA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

posesión<sup>18</sup>, se haya expresado que el inmueble objeto del procedimiento tenía la condición de inscrito, así como los datos propios de tal registro.

**OCTAVO.**- Esto es, en el trámite registral correspondiente, no se señaló que el bien se encontraba ya inscrito en la partida 08031527. Y al no considerar la inscripción registral existente sobre el bien, que otorgaba titularidad a la demandante, se determina que el procedimiento administrativo mencionado no implicó el derecho de la parte demandante.

**NOVENO.**- Cabe referir que consta que existió previamente entre las partes un proceso judicial de prescripción adquisitiva en sede judicial iniciado por la recurrente –cuya pretensión fue finalmente desestimada<sup>19</sup>-, en el que ya la ahora demandante había opuesto su derecho inscrito<sup>20</sup>. Aun en tales circunstancias, no se expresó la información registral conocida del inmueble en el procedimiento de prescripción administrativa.

**DÉCIMO.**- Según se desprende de lo señalado y de la propia subsistencia independiente de la inscripción registral del derecho de la demandante, es claro que la prescripción adquisitiva de dominio en sede administrativa, que obtuvo la demandada, no se trata de un derecho declarado en relación al derecho de propiedad de la demandante, el cual figuraba inscrito con anterioridad a tal prescripción.

**DÉCIMO PRIMERO.**- En tal medida, no se puede establecer que la declaración administrativa de propiedad por prescripción adquisitiva en favor de la

---

<sup>18</sup> Fojas 1091.

<sup>19</sup> Ver fojas 562 del expediente 364-2002 acompañado.

<sup>20</sup> Ver fojas 151 del expediente 364-2002 acompañado.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 3514 – 2018**  
**HUAURA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

demandada produjese la extinción del derecho de propiedad inscrito de la demandante o la pérdida de su titularidad sobre el bien, pues la existencia de su derecho no fue comprendida en tal procedimiento. Se requería que en la misma vía en que se declaró el derecho de la demandada, se hubiera involucrado el derecho del titular registral existente para estimar los efectos propios de la prescripción adquisitiva, y ésto no ocurrió.

**DÉCIMO SEGUNDO.**- En suma, el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa que no se siguió en relación al derecho del titular registral, no puede llevar a considerar extinto el derecho de propiedad de este último. Como este escenario se ha presentado en autos, no se puede estimar la infracción normativa denunciada sobre dispositivos que aluden a los efectos de la prescripción adquisitiva, de acuerdo al análisis efectuado sobre el derecho declarado en favor de la demandada.

**DÉCIMO TERCERO.**- En cuanto a la última causal casatoria, corresponde señalar que si bien en el recurso y en el auto de procedencia se ha indicado que el artículo cuya infracción se denuncia, además del artículo 2016, es el artículo 2020 del Código Civil; del contenido del recurso interpuesto se desprende que hace referencia al artículo 2022, por lo que sobre este dispositivo se evaluará la causal de infracción normativa respectiva.

**DÉCIMO CUARTO.**- Sobre el particular, los artículos invocados disponen lo siguiente:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 3514 – 2018**  
**HUAURA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

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

**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.

**DÉCIMO QUINTO.-** En posición de la recurrente, los mencionados dispositivos fueron objeto de infracción al haber sido aplicados en la decisión recurrida, pues se desconoció los efectos jurídicos del título de propiedad derivado de la declaratoria de prescripción adquisitiva otorgada en su favor; sin embargo, este Tribunal Supremo no considera que la Sala Superior, al emitir su decisión al amparo de los mismos, haya incurrido en infracción normativa.

**DÉCIMO SEXTO.-** Anteriormente, ya se ha determinado que la prescripción adquisitiva declarada administrativamente en favor de la demandada no se efectuó en función del derecho de quien figuraba como propietaria registral, por lo que, este derecho de la demandante no se puede considerar extinto. En tal contexto, subsiste en el caso un conflicto de derechos inscritos incompatibles sobre inmuebles, cuya dilucidación requiere recurrir al principio registral de prioridad previsto en el artículo 2016 y al principio registral de oposición de derechos reales regulado en el artículo 2022.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 3514 – 2018**  
**HUAURA**  
**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**DÉCIMO SÉPTIMO.**- Lo cierto es que el artículo 2016 del Código Civil establece que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro y, en consecuencia, la naturaleza del registro exige que se reconozca prioridad a aquél que fue inscrito primero, que en este caso sería la titularidad del inmueble por parte de la demandante, al haber sido inscrita antes que la titularidad de la demandada.

**DÉCIMO OCTAVO.**- Y así también es correcta la aplicación de lo dispuesto por el artículo 2022 del Código Civil, que determina que ante la confrontación específica dos derechos reales, debe primar el derecho real que se encuentra primeramente inscrito en el registro, criterio temporal que favorece a la demandante, pues, como se ha visto, y se reitera, su inscripción sobre el predio sub litis se produjo con anterioridad a la inscripción registral efectuada por la demandada.

**V. DECISIÓN:**

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 397° del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Aurelia Bartolomé viuda de Flores** en fecha dos de julio de dos mil dieciocho; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha catorce de junio de dos mil dieciocho. Y, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Raquel Eusebia Díaz Zenozain, contra la recurrente, sobre mejor derecho de propiedad y otros. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Echevarría Gavía**.

**SS.**

**BUSTAMANTE OYAGUE**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N° 3514 – 2018  
HUAURA  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**SALAZAR LIZÁRRAGA  
CUNYA CELI  
ECHEVARRÍA GAVIRIA  
RUIDÍAS FARFÁN**

**Gkbc/Lva**