



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

***Sumilla:** Si bien la prescripción adquisitiva constituye una forma originaria de adquirir la propiedad, y dicho derecho de propiedad, por regla general, puede ser opuesto a terceros, quienes deben respetarlo; tal situación no se presenta cuando en estricto no nos encontramos ante un tercero, entendido como aquél que no tiene derecho alguno sobre el inmueble, sino ante quien también ostenta derecho de propiedad sobre el bien (o parte de él), frente al cual la autoridad de cosa juzgada sólo lo puede alcanzar si ha sido parte del proceso judicial instaurado para declarar la usucapión.*

Lima, once de octubre de dos mil veinticuatro. –

**VISTA, en discordia** la presente causa en la fecha, con el cuadernillo de casación formado en esta Sala Suprema y luego de verificada la votación con arreglo a ley, con el voto de la señora Jueza Suprema **CORONEL AQUINO**, quien se **adhiera** al voto de los señores Jueces Supremos **ROMERO DÍAZ, AMPUDIA HERRERA y LÉVANO VERGARA** incorporados de fojas 147 a 176 y 237; así como con el voto en minoría de los señores Jueces Supremos **CALDERÓN PUERTAS, CABELLO MATAMALA Y ZAMALLOA CAMPERO**, que obran de fojas 176 a 193 y 232; se emite la siguiente resolución:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante **Milagros del Pilar Valverde Morales** (folios 561) contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número ochenta y ocho, de fecha siete de junio de dos mil diecisiete (folios 545) expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Justicia de Huaura, que revocó la sentencia apelada contenida en la Resolución número setenta y tres, de fecha quince de abril de dos mil dieciséis (folios 414), que declaró fundada la demanda interpuesta por la recurrente contra David Torres Millones y Fidela Teresa Carreño Velásquez sobre mejor derecho de propiedad, y reformándola la declara infundada en todos sus extremos.

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

Esta Sala Suprema mediante resolución emitida con fecha trece de marzo de dos mil dieciocho (folios 86 del cuadernillo de casación), ha declarado procedente el recurso de casación, por las siguientes causales: **a) Infracción normativa procesal de los incisos 3, 5 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú e inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil**; refiere que no se ha valorado debidamente la Escritura Pública por la cual se acredita que su poderdante es propietaria del predio *sub judice*. Que existe la obligación de las instancias judiciales de observar el debido proceso y de motivar adecuadamente las sentencias y cuyo desconocimiento por parte de la Sala Civil afecta su derecho a la tutela jurisdiccional. Es así que al haberse omitido valorar los medios probatorios, entre ellos, la Escritura Pública de Compraventa y la copia emitida el trece de octubre de dos mil por el Registrador Público de la Oficina Registral de Lima y Callao - Oficina de Huacho, se demuestra clara e indubitadamente que tiene mejor derecho de propiedad sobre el inmueble materia de *litis*, por ende, corresponde que le restituyan la posesión; **b) Infracción normativa material por interpretación errónea del artículo 2022 del Código Civil**,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

sostiene que la Sala debió interpretar correctamente los alcances del referido artículo, puesto que ante dos títulos de propiedad válidos y encontrándose dos títulos inscritos en el Registro Público, es de aplicación el principio de: *“primero en el tiempo, mejor en el derecho”*, por lo que, solicita que la Sala Suprema revoque la impugnada y declare fundada la demanda; y, **c) Infracción normativa material por inaplicación de los artículos 2014, 2015 y 2016 del Código Civil**; señala que la demandante adquirió el inmueble de Consuelo Yi Fong viuda de Cam, quien aparecía en el Registro con facultades para otorgarlo y no existía ninguna otra inscripción que limite sus prerrogativas de propietaria, por lo tanto su adquisición es válida. Puede ocurrir que más de una persona solicite la inscripción de un derecho sobre el mismo bien y la única manera de evitar conflictos es apelando al momento en que fue presentado el título en las oficinas del Registro.

**II. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Previamente a la absolución del recurso de casación examinado, es necesario hacer un recuento de lo acontecido en el presente proceso, a fin de poder evaluar si efectivamente se incurrieron en las infracciones normativas denunciadas.

**1.1. DEMANDA.-** Jorge Raúl Requena Velásquez actuando en representación de Milagros del Pilar Valverde Morales presenta demanda solicitando *-pretensión principal-* que se declare el mejor derecho a la propiedad del lote número 50 de la zona A de la parcelación semi rústica “La Esperanza”, del distrito de Huacho, con un área de cuatro mil seiscientos noventa metros cuadrados (4.690.00m<sup>2</sup>), según linderos y medidas



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

perimétricas que indica; y, asimismo pide *-pretensión accesorio-* la entrega o restitución de la posesión del referido inmueble (folios 32). Se sustenta la demanda indicando concretamente:

1. Que, por Escritura Pública de fecha treinta de setiembre de dos mil ocho, adquirió de Consuelo Yi Fong viuda de Cam, el lote número 50 de la zona A de la Parcelación semi rústica "La Esperanza" del distrito de Huacho, con un área de cuatro mil seiscientos noventa metros cuadrados (4,690.00m<sup>2</sup>), inscrito en la Partida número 08016590 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huacho.
2. Que, los demandados mediante un proceso de prescripción adquisitiva seguido contra el Ministerio de Agricultura fueron declarados propietarios del terreno denominado "Agua Dulce", ubicado en Amay, con un área de una hectárea (01 ha) ocho mil cien metros cuadrados (8,100.00m<sup>2</sup>), siendo que dentro de dicha área se encuentra comprendido el predio de propiedad de la demandante, la que fue registrada en la Ficha número 1100 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huacho.
3. Que, el referido proceso de prescripción adquisitiva adolece de diversas omisiones que acarrearán su nulidad, entre ellos porque: a) los planos y memoria descriptiva no tenían visación municipal; b) no cumplieron con presentar copia literal del bien inscrito en los registros públicos; c) no adjuntaron el certificado de búsqueda catastral del predio materia de la inscripción, donde conste que el predio no se encontraba inscrito; y, d) no se emplazó a la entonces propietaria Consuelo Yi Fong viuda de Cam; agregándose que el error no genera derecho.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

4. Que, mediante Resolución de Gerencia de Propiedad Inmueble número 878-2000-ORLC-GPI del dos de octubre de dos mil se ordenó el cierre de la Partida, por la superposición existente con la partida de fojas 131, 137 y 143 del Tomo 108 y la partida de fojas 193 del tomo 7 de transcripciones, correspondiente este último al lote número 50 y parte del lote número 49 que aún no han sido independizados de la referida matriz; inscribiéndose dicho acto en el Asiento 0001 de la Partida número 40004408 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huacho, por lo que actualmente la prescripción adquisitiva de dominio de los demandados ha sido cancelada.
5. Que, como la prescripción adquisitiva solicitada por los demandados comprendía un área de una hectárea (01 ha) ocho mil cien metros cuadrados (8,100.00m<sup>2</sup>) del terreno denominado “Agua Dulce” ubicado en el barrio de Amay, distrito de Huacho, y dentro de dicha área se encuentra comprendido el predio de propiedad de la demandante y de Luis Eduardo Bresani Echevarria y su esposa Carmela Torres Zamudio de Bresani, estos últimos interpusieron un proceso de nulidad de inmatriculación que concluyó con la Casación número 1010-2000 Huaura de fecha veinticinco de julio de dos mil, que confirmó la sentencia que declaró fundada la demanda, en consecuencia, nula la inmatriculación asentada en la Ficha número 1100 del Registro de Propiedad Inmueble de Huacho.
6. Que, el codemandado David Torres Millones interpuso contra Luis Eduardo Bresani Echevarria un proceso sobre interdicto de retener que concluyó con la Casación número 1003-2003 Huaura de fecha veintitrés de mayo de dos mil tres, que declaró improcedente el



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

recurso de casación interpuesto por el entonces demandante David Torres Millones contra la sentencia de vista de fecha seis de marzo de dos mil tres.

7. Que, por lo expuesto resulta evidente que el mejor derecho de propiedad corresponde a la demandante por haberlo adquirido de quien tenía anteriormente derecho inscrito.

**1.2. CONTESTACIÓN.-** Los demandados **David Torres Millones y Fidela Teresa Carreño Velásquez de Torres** contestan la demanda (folios 100) en los términos siguientes:

1. Que, la demandante y la anterior propietaria Consuelo Yi Fong viuda de Cam, nunca ejercieron posesión al haberlo ostentado los demandados desde tiempos inmemoriales y de ahí la obtención de su título de propiedad por prescripción adquisitiva otorgado en sede judicial.
2. Que, la existencia del proceso de prescripción adquisitiva es reconocida por la demandante, pero eludiendo entablar la acción nulidiscente contra dicha titulación, pretende soslayarla para que indirectamente logre reivindicar dado que por la vía directa no lo logra, por lo que la demanda es improcedente al perseguir un imposible jurídico al confundir la figura legal del concurso de derechos reales como si las partes demandantes y demandados tuvieron título de propiedad de igual categoría, cuando el título de la accionante es del ámbito privado mientras que el título de los demandados ha sido otorgado dentro de un proceso judicial que cuenta con sentencia que ha pasado a autoridad de cosa juzgada,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

la cual se encuentra vigente y tiene validez absoluta al no haber sido anulada por los vicios y omisiones que la accionante alega.

3. Que, es falso que la prescripción adquisitiva de los demandados haya sido cancelada por Resolución de Gerencia de Propiedad Inmueble número 878-2000-ORLC-GPI, existiendo sólo un cierre de partida supeditada su temporalidad al resultado del proceso judicial que trate sobre el particular, importando el cierre temporal a una directriz administrativa aplicable a nivel nacional en temas de superposición de áreas inscritas.
4. Que, la demandante invoca un derecho que le es ajeno y corresponde a Luis Eduardo Bresani Echevarria y su esposa Carmela Torres Zamudio de Bresani respecto a un proceso judicial de nulidad de inmatriculación, precisándose sobre ello que con anterioridad ellos interpusieron una demanda de nulidad de cosa juzgada fraudulenta, entrega de bien e indemnización que fue desestimada en todas las instancias y en sede casatoria.
5. Que, el proceso de interdicto de retener que fue planteado respecto a una pequeña parte del terreno en la cual se levantó una caseta, fue declarado improcedente porque no se probó fehacientemente que el pasto sobre el que se levantó haya sido introducido por los recurrentes, al ser pasto natural; proceso que corresponde a un derecho ajeno y con particularidades diferentes al caso de la accionante.

**1.3. PRIMERA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.- El Juzgado Mixto Civil Constitucional Laboral Transitorio de la Corte Superior de Huaura**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

mediante Resolución número veinte, de fecha veintiséis de setiembre de dos mil trece emitió una primera sentencia en primera instancia, la cual declaró infundada la demanda en todos sus extremos (fojas 233) al considerar concretamente:

1. Que, los demandados obtuvieron la propiedad que invocan por prescripción adquisitiva de dominio declarada judicialmente en el Expediente número 31-1994, mediante sentencia con autoridad de cosa juzgada, inscribiéndose su propiedad en el año mil novecientos noventa y cuatro en la Partida número 40004408 del Registro de la Propiedad Inmueble.
2. Que, si bien administrativamente ha sido cerrada la Partida número 40004408 ello no implica la nulidad puesto que el cierre de la partida, en caso de duplicidad registral, es una medida que busca atenuar las consecuencias de una deficiencia en las inscripciones, evitando que se sigan extendiendo más asientos en las partidas registrales materia de duplicidad, por lo que debe resaltarse que el cierre de partida no implica la declaratoria de invalidez de los asientos extendidos en la partida menos antigua, dado que de acuerdo al artículo 2013 del Código Civil, que consagra el Principio de Legitimación, el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.
3. Que, en el Expediente número 450-99 sobre nulidad de inmatriculación seguido por Carmela Torres Zamudio de Bresani contra David Torres Millones y Fidela Teresa Carreño, se declaró fundada la demanda y, en consecuencia, nula la inmatriculación





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

asentada en la Ficha número 1100 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huacho en la parte correspondiente al lote número 52 de la Zona A, en una extensión de cuatro mil seiscientos treinta y siete punto setenta metros cuadrados (4,637.70m<sup>2</sup>) que está incluido en el predio “Agua Dulce”; empero no se declaró la nulidad respecto al lote número 50, que es materia de este proceso.

4. Que, si bien la demandante adquirió el bien por escritura pública de fecha treinta de setiembre de dos mil ocho, inscribiendo su derecho el cuatro de agosto de dos mil nueve, generándose la Partida número 08016590, esta inscripción es posterior a la de los demandados, por lo que la inmatriculación realizada por ellos prevalece en aplicación de lo establecido en el artículo 2016 del Código Civil, según el cual, la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

**1.4. PRIMERA SENTENCIA DE VISTA.- La Sala Civil de la Corte Superior de Huaura**, mediante la Resolución número cincuenta y ocho, de fecha veintitrés de junio de dos mil catorce, declaró nula la sentencia de fecha veintiséis de setiembre de dos mil trece (folios 303), porque no se ha pronunciado respecto a los efectos de la resolución emitida por la Corte Suprema de Justicia de la República en el proceso de nulidad de inmatriculación, que luego de declarar fundado el recurso de casación, ha confirmado la sentencia de primera instancia que declaró nula la inmatriculación asentada en la Ficha número 1100 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huacho, en la parte correspondiente al lote número



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

52 de la Zona A, en una extensión de cuatro mil seiscientos treinta y seis punto sesenta metros cuadrados (4,636.60m<sup>2</sup>), siendo que el juez se ha limitado a sostener que no implica la nulidad y que la medida se adopta para atenuar las consecuencias de la deficiencia en las inscripciones, evitando que se sigan extendiendo más asientos en las partidas registrales materia de duplicidad; es decir, no ha analizado si el título de propiedad de la demandante debidamente inscrito tiene eficacia jurídica o no; finalmente, señala que no se han tenido a la vista los expedientes de prescripción adquisitiva de dominio ni el expediente de nulidad de cosa juzgada fraudulenta y entrega del bien, indicados por la parte demandada, pese a que tales procesos tienen implicancia directa con las cuestiones a dilucidar en la presente causa.

**1.5. SEGUNDA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.-** Mediante Resolución número setenta y tres, de fecha quince de abril de dos mil dieciséis, se emitió nueva sentencia en primera instancia, que declaró fundada la demanda de Milagros Valverde Morales contra David Torres Millones y Fidela Teresa Carreño Velásquez, sobre mejor derecho de propiedad respecto del lote número 50 de la Zona A de la parcelación semi rústica “La Esperanza”, disponiendo la entrega o restitución de la posesión a la parte demandante (folios 414). Se fundamentó la decisión señalando concretamente:

1. Que, la parte demandante refiere que adquirió el inmueble mediante escritura pública de fecha treinta de setiembre de dos mil ocho, otorgada por Consuelo Yi Fong viuda de Cam, inscribiéndose la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

compraventa en la Partida número 08016590 en la Oficina de los Registros Públicos de Huacho, el cuatro de agosto de dos mil nueve.

2. Que, a mérito del proceso de prescripción adquisitiva correspondiente al Expediente número 31-1994, los demandados han adquirido la propiedad del terreno denominado “Agua Dulce” ubicado en Amay, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, con un área total de una hectárea (01ha) ocho mil cien metros cuadrados (8,100.00m<sup>2</sup>), conforme a la sentencia de fecha tres de agosto de mil noventa y cuatro, protocolizado el veintisiete de agosto de mil novecientos noventa y cuatro e inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble de Huacho, en la Ficha número 1100, el día veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro.
3. Que, de la revisión del Expediente número 450-1999, seguido por Carmela Torres Zamudio de Bresani en calidad de copropietaria del lote número 52 de la Zona “A” de la lotizadora “La Esperanza”, se advierte que mediante sentencia del quince de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, se declaró fundada la demanda y nula la inmatriculación asentada en la Ficha número 1100 del Registro de Propiedad Inmueble de Huacho en la parte que corresponde al lote número 52 de la Zona A en una extensión de 4,637.70 metros cuadrados que está incluido en el predio denominado “Agua Dulce”, que tiene una extensión de una hectárea (01ha) ocho mil cien metros cuadrados (8,100.00m<sup>2</sup>), ubicado en el Barrio de Amay, distrito de Huacho, provincia de Huaura y departamento de Lima; resolución que fue revocada en segunda instancia, la cual la reformó y declaró improcedente la demanda, sin embargo, posteriormente la Sala Civil



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República con fecha quince de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, declaró fundado el recurso de casación y en consecuencia, nula la sentencia de vista, y actuando en sede de instancia, confirmó la sentencia de primera instancia que había declarado fundada la demanda, en consecuencia, nula la inmatriculación de la referida Ficha número 1100 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huacho en la parte que corresponde al lote número 52 de la Zona A; por lo que a mérito del proceso de nulidad de inmatriculación, el inmueble de los demandados no se encuentra inscrito en los Registros Públicos de Propiedad Inmueble, puesto que la referida partida registral ha sido declarada cerrada por la superposición existente con la partida de fojas 131, 137 y 143 del Tomo 108 y la partida de fojas 193 del Tomo 7 de transcripciones correspondiente este último al lote número 50 y parte del lote número 49 que aún no han sido independizados.

4. Que, el proceso de prescripción adquisitiva se siguió contra terceras personas, no contra la ahora demandante ni su predecesora, por cuanto la sentencia vincula a quienes intervinieron en el proceso judicial, no a terceros, por tanto, no puede considerarse que quienes no fueron demandados y ostentan título de propiedad anterior de distinto tracto sucesivo e incluso anterior al inicio de dicho proceso judicial hayan perdido dicha titularidad.
5. Que, respecto a los cuestionamientos al proceso de prescripción adquisitiva de dominio por adolecer de diversas omisiones que supuestamente acarrearían su nulidad, se indica que ellos no son materia del presente proceso, máxime si en el Expediente número



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

059-96 seguido por Consuelo Yi Fong viuda de Cam contra David Torres Millones y Fidela Teresa Carreño Velásquez de Torres sobre nulidad de cosa juzgada fraudulenta, nulidad de escritura pública y asiento de inscripción registral e indemnización por enriquecimiento sin causa y reivindicación, se ha declarado improcedente la demanda mediante sentencia del veinte de agosto de mil novecientos noventa y nueve, la cual no fue impugnada por la entonces demandante, quedando consentida.

6. Que, si bien es cierto la sentencia que declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva no ha sido declarada nula y tiene la autoridad de cosa juzgada, cierto también es que la sentencia judicial de declaración de prescripción adquisitiva no vincula ni resulta oponible a la demandante por cuanto no fue dirigida contra su persona o antecesora en el título, a pesar de estar inscrito su derecho en el registro público; y en todo caso, dicho título se considera válido pero ello no obsta que sea confrontado con otro que derive de otro tracto sucesivo registrado igualmente válido, para determinar el mejor derecho de propiedad, como se hace en el presente proceso.
7. Que, respecto al Expediente número 689-2006-CI-02 seguido por Consuelo Yi Fong viuda de Cam contra David Millones David y Fidela Teresa Carreño Velásquez de Torres sobre desalojo por ocupación precaria, tenemos que los demandados en ese proceso afirmaron que el bien reclamado se encuentra dentro de la extensión superficial de su propiedad adquirida por prescripción adquisitiva, hecho que fue corroborado con el Informe Pericial que concluye que dicho inmueble materia de desalojo se encuentra dentro del terreno de mayor



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

extensión de propiedad de los demandados, es decir, que existe superposición; emitiéndose posteriormente la sentencia de fecha diecisiete de noviembre de dos mil ocho que declaró infundada la demanda y que fue confirmada por sentencia por la Sala Civil con fecha dieciséis de abril de dos mil nueve; sin embargo, se precisa que en el presente proceso no está en cuestión la posesión ni tampoco que los demandados tengan titularidad, sino cuál es el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble *sub litis*, el de la demandante o el de los demandados.

8. Que, se ha determinado la existencia de dos títulos válidos sobre un mismo inmueble que es materia de litis, el primero de la parte demandante quien ostenta derecho de propiedad inscrito en la Partida Registral número 08016590 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huacho, y segundo, el de los demandados que tienen propiedad sobre un predio de área mayor que la comprende, cuya titularidad fue adquirida por prescripción adquisitiva de dominio con sentencia firme, pero no registrada en la actualidad.
9. Que, cuando un inmueble se encuentra registrado corresponde aplicarse los principios registrales que contiene y desarrolla el Libro X del Código Civil, y en tal sentido, el principio de legitimación contenido en el artículo 2013 del Código Civil señala que *«El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos los efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez»*, por lo que el título de la parte demandante sobre el inmueble *sub litis*, al encontrarse registrado, se considera válido y surte todos sus efectos,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

máxime si no ha sido declarado judicialmente nulo o cuestionada su validez.

10. Que, asimismo resulta de aplicación el artículo 2022 del Código Civil, que prevé: *«Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone (...)»*, estableciendo el principio de oponibilidad, que exige que para oponer derechos reales, como es el derecho de propiedad, a quien también tiene derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad.
11. Que, la demandante ostenta derecho de propiedad inscrito mientras que los demandados quienes pretenden oponer su derecho real (de propiedad) con el que también cuentan, como se ha indicado, no cumplen con dicha condición jurídica, por cuanto no cuentan con su título registrado en el registro de la propiedad inmueble, por lo que el título de propiedad de la parte demandante prevalece al no poderle ser opuesto el de los demandados.
12. Que, también resulta de aplicación el principio de prioridad en el tiempo de la inscripción, el mismo que conforme al artículo 2016 del Código Civil, prevé: *«La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro»*, y en el presente caso, el título de propiedad de donde deriva la titularidad que ostenta la parte demandante, conforme a su tracto sucesivo, data de la fecha anterior, por lo que fue anulado y cancelada la inscripción de la titularidad obtenida por principio de prescripción adquisitiva de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

dominio de los demandados, consecuentemente, queda demostrada la prevalencia del derecho de propiedad de la parte demandante.

**1.6. SEGUNDA SENTENCIA DE VISTA.-** Por sentencia de vista contenida en la Resolución número ochenta y ocho de fecha siete de junio de dos mil diecisiete, revocó la sentencia apelada contenida en la Resolución número setenta y tres, de fecha quince de abril de dos mil dieciséis, que resolvió declarar fundada la demanda y reformándola la declaró infundada en todos sus extremos (folios 545). Se sustentó la decisión indicando principalmente:

1. Que, la prescripción adquisitiva de dominio es una forma originaria de adquirir la propiedad, que surge por el hecho de la posesión constante, continua, pública, pacífica y como propietario por el plazo que fija la ley a diferencia de la compraventa que es una forma derivativa de adquirir la propiedad por acto intervivos.
2. Que, cuando exista sobre un mismo bien un título que otorga propiedad por usucapión frente a otro título de naturaleza distinta, siempre deberá prevalecer la propiedad por usucapión, pues este se da cuando se ha demostrado la posesión fáctica del bien ya sea en vía judicial, notarial o administrativa; no siendo posible oponer un mejor derecho de propiedad a quien ha obtenido sentencia judicial firme que lo declara propietario de un bien por usucapión, pues ello significaría discutir la validez y eficacia de una sentencia, lo que en todo caso debe ejercitarse en la vía correspondiente.
3. Que, en el caso que nos ocupa está acreditado con el Expediente número 031-1994 que los demandados David Torres Millones y Fidela Teresa Carreño Velásquez adquirieron por prescripción





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

adquisitiva de dominio, el inmueble rústico denominado “Agua Dulce” con una extensión de una hectárea (01ha) ocho mil cien metros cuadrados (8,100.00m<sup>2</sup>), y lograron inmatricular dicho predio en la Ficha número 1100 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huacho (hoy Registro de Predios de Huacho), y si bien es cierto que en un proceso judicial signado como Expediente número 99-0450, seguido por Carmela Torres Zamudio de Bresani contra los demandados, se ha declarado la nulidad de la inmatriculación, dicha nulidad únicamente afecta el procedimiento registral, mas no así al título que dio lugar a dicha inmatriculación, el cual mantiene su validez.

4. Que, es probable que alguna de las omisiones o irregularidades del proceso de prescripción adquisitiva de dominio sean ciertas, empero en su momento la transferente de la demandante, Consuelo Yi Fong viuda de Cam, inició una demanda de nulidad de cosa juzgada fraudulenta para nulificar la sentencia sobre usucapión recaída en el expediente número 031-1994, seguido ante el Juzgado Agrario de Huacho y dicha pretensión de nulidad de cosa juzgada fraudulenta fue declarada improcedente por caducidad en el Expediente número 059-1996-CI; sentencia que no fue impugnada por la demandante en su momento y quedó firme, siendo que lo resuelto en dicho proceso si vincula a la demandante Pilar Milagros Valverde Morales, en la medida que esta última adquirió el predio de Consuelo Yi Fong viuda de Cam, ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 123 del Código Procesal Civil, que en su parte pertinente señala: «La cosa



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*juzgada sólo alcanza a las partes y a quienes de ellas deriven sus derechos».*

5. Que, siendo así, la sentencia de prescripción adquisitiva recaída en el Expediente número 031-1994 que declara a los demandados David Torres Millones y Fidela Teresa Carreño de Velásquez, propietarios por prescripción adquisitiva de dominio de un área que comprende el predio respecto al cual la demandante es propietaria con derecho inscrito, tiene plena vigencia y ha adquirido la calidad de cosa juzgada a que se refiere el artículo 139 numeral 2 de la Constitución y por lo tanto es inmutable.
6. Que, en este contexto, el derecho que surge de dicha sentencia prevalece frente a cualquier otro derecho sobre el mismo inmueble, en consecuencia, el derecho de los demandados prevalece frente al derecho de la demandante, no siendo de aplicación para el caso lo dispuesto en el artículo 1135 del Código Civil, pues no se trata de una concurrencia de acreedores.
7. Que, tampoco es de aplicación lo dispuesto en el artículo 2016 del Código Civil sobre prioridad registral ni su artículo 2022 sobre oponibilidad de derechos en el registro, pues como se sabe, según el artículo 952 del Código, *«Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño».*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**1.7. REMISIÓN DEL EXPEDIENTE A ESTA SALA CIVIL.-** Interpuesto el respectivo recurso de casación contra la última sentencia de vista emitida, los actuados fueron elevados a la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, entidad que mediante Auto del veinticinco de julio de dos mil diecisiete (folios 69 del cuadernillo de casación) lo ha remitido a esta Sala Civil Transitoria al considerarse incompetente porque la controversia gira en torno a un predio urbano y no versa sobre derecho agrario. Es en mérito a tal disposición que este órgano jurisdiccional asumió la competencia para conocer de los recursos de casación interpuestos.

**SEGUNDO.-** Habiéndose declarado la procedencia de la casación por causal de infracción normativa de carácter procesal relativa a la afectación del contenido del derecho al debido proceso que de ampararse, de acuerdo al penúltimo párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil modificado por Ley número 29364, impediría resolver la cuestión controvertida y obligaría a efectuar el reenvío de la causa, corresponde resolverse, en primer término, la alegada causal correspondiente a la infracción de los incisos 3, 5 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú e inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil, y en caso de desestimarse, recién procederá resolverse las causales de infracción normativa material.

**TERCERO.-** El inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú contempla como principio y derecho de la función jurisdiccional, a la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Conforme lo ha



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

interpretado el Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia<sup>1</sup>, el derecho a un debido proceso es un derecho continente que contiene otros derechos fundamentales, tanto de orden procesal como material, siendo que precisamente entre los derechos de orden procesal que contiene se encuentra el derecho a la motivación escrita de las resoluciones judiciales que prevé el inciso 5 del mencionado artículo 139, así como el derecho a probar y el derecho a la defensa previsto en su inciso 14.

**CUARTO.-** Respecto a la debida motivación de las decisiones judiciales tenemos que el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú contempla como principio y derecho de la función jurisdiccional, al derecho a: *«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»*. Precisamente, directamente vinculado con el derecho a la motivación debida de las resoluciones judiciales tenemos que el inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil estipula entre los deberes de los jueces en el proceso,

---

<sup>1</sup> En el Fundamento número 3 de la sentencia recaída en el Expediente número 03433-2013-PA/TC se señala: «3.3.1) El derecho fundamental al debido proceso, tal como ha sido señalado por este Tribunal en reiterada jurisprudencia, es un derecho -por así decirlo- *continente* puesto que comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. A este respecto, se ha afirmado que: "(...) su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmerso una persona, se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos." (STC 7289-2005-AA/TC, FJ 5). 3.3.2) Al respecto, es importante precisar que, sin perjuicio de esta dimensión procesal, el Tribunal Constitucional ha reconocido en este derecho una dimensión sustancial, de modo tal que el juez constitucional está legitimado para evaluar la razonabilidad y proporcionalidad de las decisiones judiciales. De ahí que este Colegiado haya señalado, en anteriores pronunciamientos, que el derecho al debido proceso en su faz sustantiva "se relaciona con todos los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer." (STC 9727-2005-HC/TC, FJ 7). 3.3.3) Dicho lo anterior y atendiendo al petitorio de la demanda, se procederá a analizar si, en el caso concreto, se ha producido algún tipo de afectación del derecho fundamental al debido proceso alegado por el recurrente, que en su dimensión procesal comprende, entre otros, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales y, en su dimensión sustantiva, supone que toda decisión judicial debe ser razonable y proporcional.»



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

el de: *«Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia».*

**QUINTO.-** Sobre el derecho a probar, que es parte integrante del derecho al debido proceso, el Tribunal Constitucional ha señalado en la sentencia del Expediente número 6712-2005-HC/TC -Fundamento número 15- que: *«Existe un derecho constitucional a probar, aunque no autónomo, que se encuentra orientado por los fines propios de la observancia o tutela del derecho al debido proceso. Constituye un derecho básico de los justiciables de producir la prueba relacionada con los hechos que configuran su pretensión o su defensa»,* y agrega: *«Se trata de un derecho complejo que está compuesto por el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción y conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado».*

**SEXTO.-** En cuanto al derecho a la defensa, tenemos que el inciso 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, en su primera parte, contempla: *«El principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso»*, regla que guarda vinculación con el derecho a probar en tanto que, también se causa indefensión cuando no se le permite al justiciable ofrecer los medios probatorios que le permitan acreditar los hechos que invoca, o cuando siendo ofrecidos, no son admitidos, o no son



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

adecuadamente actuados, o no se permite su producción o conservación mediante la actuación anticipada, o cuando éstos no son valorados de manera adecuada y con la motivación debida.

**SÉTIMO.-** El argumento de la recurrente para sustentar la infracción normativa de carácter procesal respecto de las normas mencionadas precedentemente, referidas a los derechos al debido proceso, a probar, a la debida motivación y a la defensa, se basa en que en la sentencia de vista no existiría pronunciamiento respecto a diversos medios probatorios que sustentan la posición asumida por la demandante, a pesar de haber sido admitidos y actuados, refiriéndose específicamente a la escritura pública mediante la cual dicha parte considera acreditada su calidad de propietaria del predio y al documento a fojas diecisiete, emitido con fecha trece de octubre de dos mil por el Registrador Público de la Oficina Registral de Lima y Callao - Oficina Huacho, mediante el cual comunica que la Ficha registral número 1100 ha sido declarada cerrada por la superposición existente con la partida de folios 131, 137 y 143 del Tomo 108 y la partida de folios 193 del Tomo 7 de transcripciones, correspondientes al lote número 50 y parte del lote número 49.

**OCTAVO.-** No se observa que en la sentencia de vista se haya incurrido en la alegada falta de valoración probatoria de la escritura pública en mérito a la cual la demandante considera acreditado su derecho a la propiedad, puesto que de la recurrida se observa que la Sala Superior sí consideró que la demandante sí ostentaba el derecho de propiedad que alegaba, y sobre la base de dicha premisa realiza una comparación de su título de propiedad frente al título de propiedad invocado por la parte demandada, considerando que este último debe prevalecer por provenir de una sentencia judicial que ha



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

adquirido autoridad de cosa juzgada y en mérito al cual se ha declarado a los demandados como propietarios por prescripción adquisitiva, lo que evidencia que la Sala Superior sí consideró dicho medio probatorio al momento de resolver. Así pues, en el Noveno Considerando de la sentencia de vista se señaló: *«[...] Cuando exista sobre un mismo bien un título que otorga la propiedad por usucapión frente a otro título de naturaleza distinta, siempre deberá prevalecer el título de la usucapión, [...]». No es posible oponer un mejor derecho de propiedad a quien ha obtenido sentencia judicial firme que lo declara propietario de un bien por usucapión, pues ello significaría discutir la validez y eficacia de una sentencia, lo que en todo caso debe ejercitarse en la vía correspondiente. La única posibilidad para oponer un mejor derecho de propiedad a quien ostenta una sentencia judicial de usucapión, podría ser otra sentencia de la misma naturaleza, lo cual en principio es casi improbable que ocurra, pero no se descarta»*. De esta manera se aprecia que también se analizó y dio respuesta al referido argumento de defensa respecto a la existencia del derecho de propiedad a favor de la demandante.

**NOVENO.-** De otro lado, sí se advierte que en la sentencia de vista no se ha emitido pronunciamiento respecto al cierre de la Partida Registral (Ficha) número 1100 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huacho, dispuesta debido a la superposición con otras dos partidas registrales, que es precisamente aquello que se procuraba acreditar con el asiento registral que consta a folios diecisiete; no obstante, tal omisión no puede significar la nulidad de la sentencia de vista materia del recurso de casación por alguna infracción que afecte el deber a la debida motivación de las resoluciones judiciales, a la valoración probatoria, al derecho a la defensa



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

y, en general, al debido proceso, toda vez que la Sala Superior invocó un argumento más relevante que enervaba la necesidad de evaluar el cierre de la partida registral mencionada. En efecto, en la sentencia de vista se evalúa la situación registral del predio, considerando que en el expediente número 99-0450 seguido por Carmela Torres Zamudio de Bresani contra David Torres Millones y Fidela Teresa Carreño Velásquez ya se había declarado la nulidad de la inmatriculación materia de la indicada Ficha Registral número 1100, señalando que dicha declaración de nulidad únicamente afectaba al procedimiento registral pero no así al título que dio lugar a la inmatriculación, el cual mantiene su validez; esto es, no resultaba relevante emitir pronunciamiento con relación al cierre de la ficha o partida registral en tanto la decisión se fundamentó en que judicialmente ya se había declarado la nulidad de dicha ficha registral (cerrada) y que dicha declaración no implicaba la nulidad del título que dio lugar a la inscripción.

**DÉCIMO.-** En este orden de ideas, desvirtuada la alegada infracción normativa procesal, corresponde ingresarse al análisis respecto a la infracción normativa material de los artículos 2014, 2015, 2016 y 2022 del Código Civil. Para ello resulta importante identificar los hechos relevantes que las instancias de mérito han dado por acreditados para de esta manera poder evaluar la aplicación de la normatividad pertinente; así tenemos que se ha considerado probado:

1. Que, mediante escritura pública de compraventa de fecha treinta de setiembre de dos mil ocho, otorgada por Consuelo Yi Fong viuda de Cam a favor de Milagros del Pilar Valverde Morales, se transfirió a la demandante la propiedad del lote número 50 de la Zona A de la parcelación semirústica “La Esperanza”, ubicado en el distrito de





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Huacho, Provincia de Huaura - antes Chancay, con un área de 4,690 metros cuadrados, cuyas medidas y linderos constan a fojas 263 del Tomo 140 del Registro de Predios de Huacho.

2. Que, la indicada compraventa a favor de la demandante fue efectuada por quien tenía derecho propiedad inscrito desde el catorce de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco, inscribiéndose la transferencia a favor de la demandante en la Partida número 08016590 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huacho, el día cuatro de agosto de dos mil nueve.
3. Que, de otro lado, en mérito a la sentencia de fecha tres de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, recaída en el Expediente número 31- 1994, se declaró al hoy demandado David Torres Millones como propietario por prescripción del predio rústico “Agua Dulce” ubicado en Amay, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, con una extensión superficial de una hectárea (01ha) ocho mil cien metros cuadrados (8,100.00m<sup>2</sup>).
4. Que, la sentencia que declaró la prescripción adquisitiva fue materia de escritura pública de protocolización con fecha veintisiete de agosto de mil novecientos noventa y cuatro.
5. Que, el derecho de propiedad declarado en la sentencia de prescripción adquisitiva fue inmatriculado a favor del demandado David Torres Millones y de su cónyuge Fidela Teresa Carreño Velásquez en la Ficha número 1100 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huacho con fecha veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro (la referida ficha registral continúa en la Partida número 40004408).



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

6. Que, la Ficha número 1100 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huacho fue cerrada por la superposición existente con la partida de fojas 131, 137 y 143 del tomo 108 y la partida de fojas 193 del tomo 7 de transcripciones correspondiente este último al lote número 50 y parte del lote número 49, según asiento A 0001 del trece de octubre de dos mil, que consta en la Partida número 40004408 (continuación de la Ficha número 1100) del Registro de la Propiedad Inmueble de Huacho.
7. Que, en el proceso judicial materia del Expediente número 450-1999 seguido por Carmela Torres Zamudio de Bresani contra David Torres Millones y Fidela Teresa Carreño Velásquez de Torres sobre nulidad de inmatriculación, en definitiva se declaró nula la inmatriculación asentada en la Ficha número 1100 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Huacho, en la parte que corresponde al lote número 52 de la zona A en una extensión de cuatro mil seiscientos treinta y siete punto setenta metros cuadrados (4,637.70m<sup>2</sup>) que está incluido en el predio denominado “Agua Dulce”, que tiene una extensión de 01 Hectárea 8100 metros cuadrados, ubicado en el barrio de Amay, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima; proceso en el cual no fue parte la ahora demandante Milagros del Pilar Valverde Morales ni su transferente.
8. Que, el inmueble de propiedad de la demandante se encuentra ubicado dentro del predio denominado “Agua Dulce” materia de la sentencia de prescripción adquisitiva, cuya propiedad fue inmatriculada a favor de los demandados.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

9. Que, la demandante Milagros del Pilar Valverde Morales y su transferente Consuelo Yi Fong viuda de Cam no fueron parte del proceso de prescripción adquisitiva instaurado por el demandado David Torres Millones contra el Ministerio de Agricultura, no obstante que, a la fecha de dicho proceso, Consuelo Yi Fong viuda de Cam ya tenía registralmente inscrito su derecho de propiedad.

**DÉCIMO PRIMERO.-** El artículo 2014 del Código Civil contiene el denominado Principio de Fe Pública Registral, el cual en su texto primigenio aplicable por razones de temporalidad estipulaba *-primer párrafo-* «*El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos*» y *-segundo párrafo-* «*La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro*».

**DÉCIMO SEGUNDO.-** El artículo 2015 del Código Civil prevé el Principio de Tracto Sucesivo, disponiendo que: «*Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane*».

**DÉCIMO TERCERO.-** El artículo 2016 del Código Civil contempla el Principio de Prioridad Registral Preferente, estableciendo que: «*La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro*».

**DÉCIMO CUARTO.-** El artículo 2022 del Código Civil regula la oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos, preceptuando *-primer párrafo-* que: «*Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone», y que -segundo párrafo- «Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común».*

**DÉCIMO QUINTO.-** La Sala Superior expresamente consideró no aplicables al caso las previsiones normativas contenidas en los mencionados artículos 2016 y 2022 del Código Civil, invocando como sustento fáctico que los demandados cuentan con una sentencia judicial firme que ha declarado a su favor la prescripción adquisitiva respecto del predio “Agua Dulce” dentro del cual se ubica el inmueble de la demandante, y como sustento jurídico sostiene que conforme al artículo 952 del Código Civil, quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario y la sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño, y que en ese sentido *-considera la Sala Superior-* teniendo los demandados una sentencia judicial firme que los declara propietarios del predio denominado “Agua Dulce” cuya área comprende el predio respecto del cual la demandante es propietaria con derecho inscrito, debe prevalecer la sentencia judicial de usucapión; asimismo, se observa que en la recurrida no se aplican los artículos 2014 y 2015 del Código Civil, que según la parte impugnante, debieron ser aplicados; en ese sentido, se procederá a evaluar si para la resolución de la controversia resulta de aplicación lo previsto en los artículos 2014, 2015, 2016 y 2022 del mencionado Código, o si por el contrario la controversia debía ser resuelta de acuerdo a su artículo 952, conforme se ha considerado en la sentencia de vista.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**DÉCIMO SEXTO.-** El artículo 952 del Código Civil estipula que *-primer párrafo- «Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietarios»* y *-segundo párrafo- que «La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño».*

**DÉCIMO SÉTIMO.-** Mientras los artículos 2016 y 2022 del Código Civil están referidos a la preferencia y oponibilidad de los derechos inscritos, su artículo 2014 garantiza la adquisición a título oneroso y de buena fe de quien adquirió del titular registral, y su artículo 2015 regula el tracto sucesivo de las inscripciones, el artículo 952 del mencionado Código prevé la inscripción en el registro del derecho de propiedad del usucapiente, permitiéndole incluso cancelar el asiento en favor del antiguo dueño. En el caso de autos, los asientos que contienen la inscripción registral referente al derecho de propiedad de la demandante Milagros del Pilar Valverde Morales o de la anterior propietaria y transferente Consuelo Yi Fong viuda de Cam, no han sido cancelados, y si bien la sentencia de prescripción adquisitiva constituye título no sólo para la inscripción de la propiedad en el registro a favor del usucapiente sino también para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño, resulta relevante dilucidar a qué antiguo dueño se refiere, esto es, al dueño que fue parte del proceso de prescripción adquisitiva o también a cualquier otro dueño, aun cuando no haya participado de dicho proceso judicial.

**DÉCIMO OCTAVO.-** Al respecto debe hacerse presente que en el caso de autos no está en discusión la validez de la sentencia judicial con autoridad de cosa juzgada conforme a la cual los demandados invocan haber adquirido el derecho de propiedad vía prescripción adquisitiva; puesto que, al no haberse



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

emitido resolución judicial posterior que invalide la sentencia de prescripción adquisitiva con autoridad de cosa juzgada, esta Sala Suprema debe asumir su validez, lo cual, por cierto, no impide evaluar si dicha sentencia es oponible, o no, a la demandante, y es que nuestro ordenamiento jurídico ha previsto, en principio, a quienes sí puede oponerse una sentencia con autoridad de cosa juzgada, y a quienes no.

**DÉCIMO NOVENO.-** Una sentencia con autoridad de cosa juzgada puede ser plenamente válida, pero ello no implica que alcance a todas las personas sin importar si participaron del proceso judicial en el cual se emitió, sino que conforme lo prevé el artículo 123 del Código Procesal Civil, en su segundo párrafo: *«La cosa juzgada solo alcanza a las partes y a quienes de ellas deriven sus derechos. Sin embargo, puede extender a los terceros cuyos derechos dependen de los de las partes o a los terceros de cuyos derechos dependen los de las partes, si hubieran sido citados con la demanda»*. Así pues, Marianella Ledesma Narvaez, al comentar el citado artículo en su obra “Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis artículo por artículo”<sup>2</sup> indica: *«Es importante precisar además que no toda actividad proveniente de la Jurisdicción encierra cosa juzgada; para lograr dicha cualidad en los actos jurisdiccionales, es necesario que concurran dos supuestos: a) un referente objetivo, cual es, la existencia de un conflicto de intereses que requiera ser dilucidado por la jurisdicción; [...]; b) un referente subjetivo, **requiere que las personas contra quienes se va a oponer los efectos de la sentencia***

---

<sup>2</sup> Tomo I, Gaceta Jurídica, Segunda Edición, página 293.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*hayan sido debidamente emplazados en el proceso, esto es, hayan tenido conocimiento oportuno del proceso y la posibilidad de haber podido ejercer su defensa. Esto implica, que la cosa juzgada debe responder a la solución de un conflicto jurídico y a la vinculación previa que debe existir, con la parte a quien se le va a extender los efectos del proceso, caso contrario no podríamos sostener la existencia de cosa juzgada»* (negritas agregadas).

**VIGÉSIMO.-** La demandante y su transferente Consuelo Yi Fong viuda de Cam, de la cual adquirió su derecho de propiedad que se encuentra registralmente inscrito incluso desde antes de la sentencia que declaró la prescripción adquisitiva, no han sido parte de dicho proceso judicial que fue seguido contra el Ministerio de Agricultura; en consecuencia, aun cuando nos encontramos ante una sentencia firme, la autoridad de la cosa juzgada de la misma no alcanza a la accionante ni a la persona de la cual derivó su derecho de propiedad que no fueron parte o tercero citado en el proceso prescriptorio; lo que resulta razonable porque en respeto del derecho a la defensa, no se puede oponer una sentencia contra quien no ha sido parte o tercero citado en el proceso judicial en el cual se emitió.

**VIGÉSIMO PRIMERO.-** En este orden de ideas, cuando el segundo párrafo del artículo 952 del Código Civil estipula que la sentencia que accede a la petición *-de prescripción adquisitiva-* es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño, se está partiendo de la premisa que este último fue parte del referido proceso judicial y que, por tanto, la sentencia sobre prescripción adquisitiva que se emita le es oponible y ejecutable en su contra, permitiendo la cancelación de la inscripción registral que existía a favor del anterior dueño



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

que sí participó o fue citado para intervenir en el litigio judicial, puesto que, como se ha indicado, la autoridad de cosa juzgada de una sentencia firme, alcanza a quien han sido parte del proceso judicial y a quienes de ellas deriven sus derechos, pudiendo extenderse a terceros cuyos derechos dependen de los de las partes o a los terceros de cuyos derechos dependen los de las partes, si hubieran sido citados con la demanda, lo que no ha ocurrido en dicho proceso judicial.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.-** Si bien la prescripción adquisitiva constituye una forma originaria de adquirir la propiedad, y dicho derecho de propiedad, por regla general, puede ser opuesto a terceros, quienes deben respetarlo; tal situación no se presenta cuando en estricto no nos encontramos ante un tercero, entendido como aquél que no tiene derecho alguno sobre el inmueble, sino ante quien también ostenta derecho de propiedad sobre el bien (o parte de él), frente al cual la autoridad de cosa juzgada sólo lo puede alcanzar si ha sido parte del proceso judicial instaurado para declarar la usucapión.

**VIGÉSIMO TERCERO.-** No obstante, como se ha indicado, el referido derecho de propiedad adquirido por prescripción adquisitiva por los demandados fue inmatriculado en registros públicos en la Ficha número 110, contenida en la Partida número 40004408 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huacho, y si bien se ha producido el cierre de la partida registral, no se ha declarado la invalidez del asiento registral; en tal sentido, considerarse que de acuerdo al segundo párrafo del artículo 62 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución número 126-2012- SUNARP-SN, el cierre de partidas no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

registrados, correspondiendo al órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponda en caso de inscripción incompatible. Sobre este punto también cabe recordar que en el Expediente número 450- 1999 se declaró la nulidad de la inmatriculación solo en la parte que corresponde al lote número 52 de la Zona A, en una extensión de 4.637.70 metros cuadrados que está incluido en el predio denominado “Agua Dulce”, que tiene una extensión de 01 Hectárea 8100 metros cuadrados del barrio de Amay, distrito de Huacho; pero no se declaró la nulidad de la inmatriculación respecto al lote número 50 de la Zona A, que es donde se ubica el inmueble materia de controversia.

**VIGÉSIMO CUARTO.-** En consecuencia, nos encontramos ante dos títulos de propiedad vigentes e inscritos en los registros públicos, el de la demandante que deriva de la transferencia del derecho de propiedad que efectuara a su favor la anterior titular con derecho inscrito (Consuelo Yi Fong viuda de Cam) y el derecho de propiedad de los demandados porque judicialmente se declaró su adquisición vía prescripción adquisitiva en un proceso seguido contra el Ministerio de Agricultura, y se procedió a su inmatriculación, dando lugar a una partida registral distinta. Como se ha indicado, la autoridad de cosa juzgada de dicha sentencia judicial no alcanza a la demandante ni podría dar lugar a la cancelación del asiento registral donde consta inscrito el derecho de propiedad a su favor, correspondiendo realizarse el análisis de cuál es el mejor derecho de propiedad en aplicación de las normas registrales, sin que sea aplicable la referida disposición contemplada en el segundo párrafo del artículo 952 del Código Civil.

**VIGÉSIMO QUINTO.-** Frente a dos derechos de propiedad inscritos y sin posibilidad de que la autoridad de cosa juzgada de la sentencia judicial de prescripción adquisitiva alcance a la parte demandante, corresponderá



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

determinar la preferencia del derecho de conformidad con el artículo 2016 y el 2022 del Código Civil. Así pues, en aplicación del Principio de Prioridad Registral Preferente del artículo 2016 del Código Civil, la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; en ese sentido tenemos que el derecho de propiedad a favor de Consuelo Yi Fong viuda de Cam, se encontraba inscrito antes de la inscripción de la sentencia del referido proceso de prescripción adquisitiva, siendo transferido posteriormente a favor de la demandante, lo que precisamente permite a esta última favorecerse con la prioridad que tiene el derecho de propiedad inscrito; frente al derecho de propiedad de los demandados que no solamente no le es oponible *-por derivar de un proceso al que ha sido ajena la demandante y su transferente-* sino que además fue inscrito con posterioridad a la inscripción del derecho de propiedad de quien se lo transfirió, esto es, de Consuelo Yi Fong viuda de Cam.

**VIGÉSIMO SEXTO.-** En ese mismo sentido, conforme a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil, según el cual para oponer derecho 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, por lo que debe prevalecer el derecho de propiedad inscrito de la demandante que deriva de un derecho de propiedad otorgado por su transferente, que es anterior a la inscripción registral que se efectuó del derecho de propiedad a favor de los demandados.

**VIGÉSIMO SÉTIMO.-** Para la resolución de la presente controversia no resulta de aplicación lo previsto en el artículo 2014 del Código Civil, según el cual, quien adquiere de buena fe a título oneroso algún derecho de persona



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por causas que no consten en los registros públicos, toda vez que en el caso de autos, no se ha presentado algún supuesto de nulidad, rescisión o resolución que enerve el derecho del transferente de la demandante, y en el caso de los demandados, su adquisición no ha sido a título oneroso sino vía prescripción adquisitiva.

**VIGÉSIMO OCTAVO.-** Tampoco resulta aplicable al caso lo dispuesto en el artículo 2015 del Código Civil, según el cual, ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane, toda vez que no es materia de demanda, la nulidad de la inmatriculación del derecho de propiedad realizada a favor de los demandados.

**VIGÉSIMO NOVENO.-** En este orden de ideas, sí siendo aplicables para la resolución de la controversia lo dispuesto en los artículos 2016 y 2022 del Código Civil, corresponderá casarse la sentencia de vista impugnada, y actuando en sede de instancia, confirmar la sentencia de primer grado por las razones esgrimidas en la presente resolución.

**IV. DECISIÓN:**

Por estos fundamentos y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 396 del Código Procesal Civil:

**DECLARARON: FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Milagros del Pilar Valverde Morales** (folios 561), **CASARON** la sentencia de vista impugnada; en consecuencia: **NULA** la sentencia de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

vista contenida en la Resolución número ochenta y ocho, de fecha siete de junio de dos mil diecisiete (folios 545) expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, y **actuando en sede de instancia, SE CONFIRME** la sentencia apelada contenida en la Resolución número setenta y tres, de fecha quince de abril de dos mil dieciséis (folios 414), que declaró fundada la demanda; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Milagros del Pilar Valverde Morales contra David Torres Millones y otra, sobre Mejor Derecho de Propiedad; y *se devuelva*. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**

**CORONEL AQUINO**

**CFT/CSC**

**LA SECRETARIA DE LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA CERTIFICA** que el voto suscrito por los señores Jueces Supremos **ROMERO DÍAZ, AMPUDIA HERRERA, LÉVANO VERGARA Y CORONEL AQUINO** fue dejado oportunamente en relatoría, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 149 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, agregándose el referido voto suscrito a la presente resolución.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**EL VOTO DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS CALDERÓN  
PUERTAS, CABELLO MATAMALA Y ZAMALLOA CAMPERO ES COMO  
SIGUE: =====**

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante **Milagros del Pilar Valverde Morales** (folios quinientos sesenta y uno) contra la sentencia de vista contenida en la resolución número ochenta y ocho, de fecha siete de junio de dos mil diecisiete (folios quinientos cuarenta y cinco) expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, que revocó la sentencia apelada contenida en la resolución número setenta y tres, de fecha quince de abril de dos mil dieciséis (folios cuatrocientos catorce), que declaró fundada la demanda interpuesta por la recurrente contra David Torres Millones y Fidela Teresa Carreño Velásquez sobre mejor derecho de propiedad, y reformándola la declararon infundada en todos sus extremos.

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

Esta Sala Suprema mediante resolución emitida con fecha trece de marzo de dos mil dieciocho (folios ochenta y seis del cuadernillo de casación), ha declarado procedente el recurso de casación, por las siguientes causales: **a) Infracción normativa procesal de los incisos 3, 5 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú e inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil**; refiere que no se ha valorado debidamente la Escritura Pública por la cual se acredita que su poderdante es propietaria del predio *sub judice*. Que existe la obligación de las instancias judiciales de observar el



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

debido proceso y de motivar adecuadamente las sentencias y cuyo desconocimiento por parte de la Sala Civil afecta su derecho a la tutela jurisdiccional. Es así que al haberse omitido valorar los medios probatorios, entre ellos, la Escritura Pública de Compraventa y la copia emitida el trece de octubre de dos mil por el Registrador Público de la Oficina Registral de Lima y Callao - Oficina de Huacho, se demuestra clara e indubitadamente que tiene mejor derecho de propiedad sobre el inmueble materia de *litis*, por ende, corresponde que le restituyan la posesión; **b) Infracción normativa material por interpretación errónea del artículo 2022 del Código Civil;** sostiene que la Sala debió Interpretar correctamente los alcances del referido artículo, puesto que ante dos títulos de propiedad válidos y encontrándose dos títulos inscritos en el Registro Público, es de aplicación el principio de: *“primero en el tiempo, mejor en el derecho”*, por lo que, solicita que la Sala Suprema revoque la impugnada y declare fundada la demanda; y, **c) Infracción normativa material por inaplicación de los artículos 2014, 2015 y 2016 del Código Civil;** señala que la demandante adquirió el inmueble de Consuelo Yi Fong viuda de Cam, quien aparecía en el Registro con facultades para otorgarlo y no existía ninguna otra inscripción que limite sus prerrogativas de propietaria, por lo tanto su adquisición es válida. Puede ocurrir que más de una persona solicite la inscripción de un derecho sobre el mismo bien y la única manera de evitar conflictos es apelando al momento en que fue presentado el título en las oficinas del Registro.

**III.- ANTECEDENTES:**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Que, para efectos de determinar si en el caso concreto se han infringido los dispositivos antes mencionados, es necesario realizar las precisiones en los hechos que a continuación se detallan:

- Que, mediante escritura pública de compraventa de fecha treinta de setiembre de dos mil ocho, Consuelo Yi Fong Vda. de Cam otorga a favor de Milagros del Pilar Valverde Morales, la propiedad respecto del lote número 50 de la zona A de la parcelación semi rústica “La Esperanza”, del distrito de Huacho, con un área de cuatro mil seiscientos noventa metros cuadrados (4,690.00m<sup>2</sup>) inscrito en la Partida número 08016590 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huacho predio materia de litis.
- Se señala que la transferente Consuelo Yi Fong Vda. de Cam tenía derecho propiedad inscrito a su favor, desde el catorce de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco, inscribiéndose la transferencia realizada a favor de Milagros del Pilar Valverde Morales en la Partida número 08016590 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huacho, el día cuatro de agosto de dos mil diecinueve.
- Obra en autos la sentencia de fecha tres de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, recaída en el Expediente número 31-1994, en la cual se declara al hoy demandado David Torres Millones como propietario por prescripción del predio rústico “Agua Dulce” ubicado en Amay, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, con una extensión superficial de una hectárea (01 ha) ocho mil cien metros cuadrados (8,100.00m<sup>2</sup>). Cabe señalar además que la sentencia que declaró la prescripción adquisitiva fue materia de escritura pública de protocolización con fecha veintisiete de agosto de mil novecientos noventa y cuatro.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

- Que, el derecho de propiedad declarado en la sentencia de prescripción adquisitiva fue inmatriculado a favor del demandado David Torres Millones y de su cónyuge Fidela Teresa Carreño Velásquez en la Ficha número 1100 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huacho con fecha veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro (la referida ficha registral continúa en la Partida número 40004408).
- Cabe señalar que, la Ficha número 1100 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huacho fue cerrada por la superposición existente con la partida de fojas ciento treinta y uno, ciento treinta y siete y ciento cuarenta y tres del tomo ciento ocho y la partida de fojas ciento noventa y tres del tomo siete de transcripciones correspondiente este último al lote número 50 y parte del lote número 49, según asiento A 0001 del trece de octubre de dos mil veinte, que consta en la Partida número 40004408 (continuación de la Ficha número 1100) del Registro de la Propiedad Inmueble de Huacho.
- Obra de los actuados el proceso judicial materia del Expediente número 450- 1999 seguido por Carmela Torres Zamudio de Bresani contra David Torres Millones y Fidela Teresa Carreño Velásquez de Torres sobre nulidad de inmatriculación, en definitiva se declaró nula la inmatriculación asentada en la Ficha número 1100 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Huacho, en la parte que corresponde al lote número 52 de la zona A en una extensión de cuatro mil seiscientos treinta y siete punto setenta metros cuadrados (4.637.70m<sup>2</sup>) que está incluido en el predio denominado “Agua Dulce”, que tiene una extensión de 01 Hectárea 8100 metros cuadrados, ubicado en el barrio de Amay, distrito de Huacho, provincia de





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Huaura, departamento de Lima; proceso en el cual no fue parte la ahora demandante Milagros del Pilar Valverde Morales ni su transferente.

- Que, el inmueble de propiedad de la demandante se encuentra ubicado dentro del predio denominado "Agua Dulce" materia de la sentencia de prescripción adquisitiva, cuya propiedad fue inmatriculada a favor de los demandados.

- Que, la demandante Milagros del Pilar Valverde Morales y su transferente Consuelo Yi Fong viuda de Cam no fueron parte del proceso de prescripción adquisitiva instaurado por el demandado David Torres Millones contra el Ministerio de Agricultura, no obstante que, a la fecha de dicho proceso, Consuelo Yi Fong viuda de Cam ya tenía registralmente inscrito su derecho de propiedad.

**1.1. DEMANDA.-** Milagros del Pilar Valverde Morales presenta demanda a fin que se le declare el mejor derecho a la propiedad respecto del lote número 50 de la zona A de la parcelación semi rústica "La Esperanza", del distrito de Huacho, con un área de cuatro mil seiscientos noventa metros cuadrados (4,690.00m<sup>2</sup>) inscrito en la Partida número 08016590 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huacho. Fundamenta su demanda indicando lo siguiente: **i)** Por Escritura Pública de fecha treinta de setiembre de dos mil ocho, adquirió de Consuelo Yi Fong viuda de Cam, el predio materia de litis. **ii)** Los demandados mediante un proceso de prescripción adquisitiva seguido contra el Ministerio de Agricultura fueron declarados propietarios del terreno denominado "Agua Dulce", ubicado en Amay, con un área de una hectárea (01 ha) ocho mil cien metros cuadrados (8,100.00m<sup>2</sup>), siendo que dentro de dicha área se encuentra comprendido el predio de propiedad de la demandante, la que fue registrada en la Ficha



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

número 1100 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huacho. **iii)** Que, el referido proceso de prescripción adquisitiva adolece de diversas omisiones que acarrearán su nulidad, entre ellos porque los planos no actuados no tenían visación municipal, no presentaron copias literales del bien inscrito en los registros públicos y no se emplazó a la entonces propietaria Consuelo Yi Fong viuda de Cam. **iv)** La Resolución de Gerencia de Propiedad Inmueble número 878-2000-ORLC-GPI de fecha dos de octubre de dos mil veinte, ordenó el cierre de la Partida, por la superposición existente con la partida de fojas ciento treinta y uno, ciento treinta y siete y ciento cuarenta y tres del Tomo ciento ocho y la partida de fojas ciento noventa y tres del tomo siete de transcripciones, correspondiente este último al lote número 50 y parte del lote número 49 que aún no han sido independizados de la referida matriz; procediéndose a inscribirse en el Asiento 0001 de la Partida número 40004408 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huacho, por lo que actualmente la prescripción adquisitiva de dominio de los demandados ha sido cancelada. **v)** La prescripción adquisitiva solicitada por los demandados comprendía un área de una hectárea (01 ha) ocho mil cien metros cuadrados (8,100.00m<sup>2</sup>) del terreno denominado “Agua Dulce” ubicado en el barrio de Amay, distrito de Huacho, y dentro de dicha área se encuentra comprendido el predio de propiedad de la demandante y de Luis Eduardo Bresani Echevarria y su esposa Carmela Torres Zamudio de Bresani, estos últimos interpusieron un proceso de nulidad de inmatriculación que concluyó con la Casación número 1010-2000 Huaura de fecha veinticinco de julio de dos mil, que confirmó la sentencia que declaró fundada la demanda, en consecuencia, nula la inmatriculación asentada en la Ficha número 1100 del Registro de Propiedad



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Inmueble de Huacho. **vi)** El codemandado David Torres Millones interpuso contra Luis Eduardo Bresani Echevarria un proceso sobre interdicto de retener que concluyó con la Casación número 1003-2003-Huaura de fecha veintitrés de mayo de dos mil tres, que declaró improcedente el recurso de casación interpuesto por el entonces demandante David Torres Millones contra la sentencia de vista de fecha seis de marzo de dos mil tres.

**1.2. CONTESTACIÓN.-** Los demandados **David Torres Millones y Fidela Teresa Carreño Velásquez de Torres** contestan la demanda (folios cien) en los términos siguientes: **i)** Que, la demandante y la anterior propietaria Consuelo Yi Fong viuda de Cam, nunca ejercieron posesión del predio materia de litis. **ii)** La existencia del proceso de prescripción adquisitiva es reconocida por la demandante, no interponiendo acción de nulidad al respecto, señalando que el título de la demandante se obtuvo en el ámbito privado mientras que el título de los demandados ha sido otorgado dentro de un proceso judicial que cuenta con sentencia que ha pasado a autoridad de cosa juzgada, la cual se encuentra vigente y tiene validez absoluta al no haber sido anulada por los vicios y omisiones que la accionante alega. **iii)** Es falso que la prescripción adquisitiva de los demandados haya sido cancelada por Resolución de Gerencia de Propiedad Inmueble número 878-2000-ORLC-GPI, existiendo solo un cierre de partida supeditada su temporalidad al resultado del proceso judicial que trate sobre el particular, importando el cierre temporal a una directriz administrativa aplicable a nivel nacional en temas de superposición de áreas inscritas. **iv)** La demandante invoca un derecho que le es ajeno y corresponde a Luis Eduardo Bresani Echeverría y su esposa Carmela Torres Zamudio de Bresani respecto a un proceso



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

judicial de nulidad de inmatriculación, precisándose sobre ello que con anterioridad ellos interpusieron una demanda de nulidad de cosa juzgada fraudulenta, entrega de bien e indemnización que fue desestimada en todas las instancias y en sede casatoria. **v)** El proceso de interdicto de retener que fue planteado respecto a una pequeña parte del terreno en la cual se levantó una caseta, fue declarado improcedente porque no se probó fehacientemente que el pasto sobre el que se levantó haya sido introducido por los recurrentes, al ser pasto natural; proceso que corresponde a un derecho ajeno y con particularidades diferentes al caso de la accionante.

**1.3. PRIMERA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.-** El Juzgado Mixto Civil Constitucional Laboral Transitorio de la Corte Superior de Huaura mediante resolución número veinte, de fecha veintiséis de setiembre de dos mil trece emitió una primera sentencia en primera instancia, la cual declaró infundada la demanda en todos sus extremos (fojas doscientos treinta y tres) al considerar concretamente que los demandados obtuvieron la propiedad que invocan por prescripción adquisitiva de dominio declarada judicialmente en el Expediente número 31-1994 mediante sentencia con autoridad de cosa juzgada.

**1.4. PRIMERA SENTENCIA DE VISTA.-** La Sala Civil de la Corte Superior de Huaura, mediante la Resolución número cincuenta y ocho, de fecha veintitrés de junio de dos mil catorce, declaró nula la sentencia de fecha veintiséis de setiembre de dos mil trece (folios trescientos tres), porque no se ha pronunciado ni analizado debidamente si el título de propiedad de la demandante debidamente inscrito tiene eficacia jurídica o no.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**1.5. SEGUNDA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.-** Mediante resolución número setenta y tres, de fecha quince de abril de dos mil dieciséis, se emitió una nueva sentencia en primera instancia, que declaró fundada la demanda de Milagros Valverde Morales contra David Torres Millones y Fidela Teresa Carreño Velásquez, sobre mejor derecho de propiedad, señalando lo siguiente: **i)** Que, de la revisión del Expediente número 450-1999, seguido por Carmela Torres Zamudio de Bresani en calidad de copropietaria del lote número 52 de la Zona “A” de la lotizadora “La Esperanza”, se advierte que mediante sentencia del quince de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, se declaró fundada la demanda y nula la inmatriculación asentada en la Ficha número 1100 del Registro de Propiedad Inmueble de Huacho en la parte que corresponde al lote número 52 de la Zona A en una extensión de 4,637.70 metros cuadrados que está incluido en el predio denominado “Agua Dulce”, que tiene una extensión de una hectárea (01 ha) ocho mil cien metros cuadrados (8,100.00m<sup>2</sup>), ubicado en el Barrio de Amay, distrito de Huacho, provincia de Huaura y departamento de Lima; resolución que fue revocada en segunda instancia, la cual la reformó y declaró improcedente la demanda, sin embargo, posteriormente la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República con fecha quince de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, declaró fundado el recurso de casación y en consecuencia, nula la sentencia de vista, y actuando en sede de instancia, confirmó la sentencia de primera instancia que había declarado fundada la demanda, en consecuencia, nula la inmatriculación de la referida Ficha número 1100 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huacho en la parte que corresponde al lote número 52 de la Zona A; por lo que a mérito del proceso de nulidad de inmatriculación, el inmueble de los



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

demandados no se encuentra inscrito en los Registros Públicos de Propiedad Inmueble, puesto que la referida partida registral ha sido declarada cerrada por la superposición existente con la partida de fojas ciento treinta y uno, ciento treinta y siete y ciento cuarenta y tres del Tomo ciento ocho y la partida de fojas ciento noventa y tres del Tomo siete de transcripciones correspondiente este último al lote número 50 y parte del lote número 49 que aún no han sido independizados. **ii)** El proceso de prescripción adquisitiva se siguió contra terceras personas, no contra la ahora demandante ni su predecesora, por cuanto la sentencia vincula a quienes intervinieron en el proceso judicial, no a terceros, por tanto, no puede considerarse que quienes no fueron demandados y ostentan título de propiedad anterior de distinto tracto sucesivo e incluso anterior al inicio de dicho proceso judicial hayan perdido dicha titularidad.

**1.6. SEGUNDA SENTENCIA DE VISTA.-** Por sentencia de vista contenida en la Resolución número ochenta y ocho de fecha siete de junio de dos mil diecisiete, revocó la sentencia apelada contenida en la resolución número setenta y tres, de fecha quince de abril de dos mil dieciséis, que resolvió declarar fundada la demanda y reformándola la declaró infundada en todos sus extremos (folios quinientos cuarenta y cinco). Se sustentó la decisión indicando principalmente: **i)** Que, la prescripción adquisitiva de dominio es una forma originaria de adquirir la propiedad, que surge por el hecho de la posesión constante, continua, pública, pacífica y como propietario por el plazo que fija la ley a diferencia de la compraventa que es una forma derivativa de adquirir la propiedad por acto intervivos. **ii)** Que, cuando exista sobre un mismo bien un título que otorga propiedad por usucapión frente a



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

otro título de naturaleza distinta, siempre deberá prevalecer la propiedad por usucapión, pues este se da cuando se ha demostrado la posesión fáctica del bien ya sea en vía judicial, notarial o administrativa; no siendo posible oponer un mejor derecho de propiedad a quien ha obtenido sentencia judicial firme que lo declara propietario de un bien por usucapión, pues ello significaría discutir la validez y eficacia de una sentencia, lo que en todo caso debe ejercitarse en la vía correspondiente. **iii)** Que, en el caso que nos ocupa está acreditado con el Expediente número 031-1994 que los demandados David Torres Millones y Fidela Teresa Carreño Velásquez adquirieron por prescripción adquisitiva de dominio, el inmueble rústico denominado “Agua Dulce” con una extensión de una hectárea (01 ha) ocho mil cien metros cuadrados (8,100.00m<sup>2</sup>), y lograron inmatricular dicho predio en la Ficha número 1100 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huacho (hoy Registro de Predios de Huacho). Que, si bien es cierto que en un proceso judicial signado como Expediente número 99-0450, seguido por Carmela Torres Zamudio de Bresani contra los demandados, se ha declarado la nulidad de la inmatriculación, dicha nulidad únicamente afecta el procedimiento registral, mas no así al título que dio lugar a dicha inmatriculación, el cual mantiene su validez. **iv)** Señala que la transferente y anterior propietaria Consuelo Yi Fong viuda de Cam, inició una demanda de nulidad de cosa juzgada fraudulenta para nulificar la sentencia sobre usucapión recaída en el expediente número 031-1994, seguido ante el Juzgado Agrario de Huacho, advirtiendo que su pretensión de nulidad de cosa juzgada fraudulenta fue declarada improcedente por caducidad en el Expediente número 059-1996- CI; sentencia que no fue impugnada por la demandante en su momento y quedó firme, siendo que lo resuelto en dicho



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

proceso si vincula a la demandante Pilar Milagros Valverde Morales, en la medida que esta última adquirió el predio de Consuelo Yi Fong viuda de Cam, ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 123 del Código Procesal Civil, que en su parte pertinente señala: *«La cosa juzgada sólo alcanza a las partes y a quienes de ellas deriven sus derechos»*. v) Finalmente, no es de aplicación lo dispuesto en el artículo 2016 del Código Civil sobre prioridad registral ni su artículo 2022 sobre oponibilidad de derechos en el registro, pues como se sabe, según el artículo 952 del Código, *«Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño»*.

**IV. FUNDAMENTOS:**

**PRIMERO.-** Habiéndose declarado la procedencia de la casación por causal de infracción normativa de carácter procesal relativa a la afectación del contenido del derecho al debido proceso que de ampararse, de acuerdo al penúltimo párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil modificado por Ley número 29364, impediría resolver la cuestión controvertida y obligaría a efectuar el reenvío de la causa, corresponde resolverse, en primer término, la alegada causal correspondiente a la infracción de los incisos 3, 5 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú e inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil, y en caso de desestimarse, recién procederá resolverse las causales de infracción normativa material.





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**SEGUNDO.-** El inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú contempla como principio y derecho de la función jurisdiccional, a la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Conforme lo ha interpretado el Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia<sup>3</sup>, el derecho a un debido proceso es un derecho continente que contiene otros derechos fundamentales, tanto de orden procesal como material, siendo que precisamente entre los derechos de orden procesal que contiene se encuentra el derecho a la motivación escrita de las resoluciones judiciales que prevé el inciso 5 del mencionado artículo 139, así como el derecho a probar y el derecho a la defensa previsto en su inciso 14.

**TERCERO.-** Respecto a la debida motivación de las decisiones judiciales tenemos que el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú contempla como principio y derecho de la función jurisdiccional, al derecho a: *«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».*

---

<sup>3</sup> En el Fundamento número 3 de la sentencia recaída en el Expediente número 03433-2013-PA/TC se señala: «3.3.1) El derecho fundamental al debido proceso, tal como ha sido señalado por este Tribunal en reiterada jurisprudencia, es un derecho -por así decirlo- *continente* puesto que comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. A este respecto, se ha afirmado que: "(...) su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmerso una persona, se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos." (STC 7289-2005-AA/TC, FJ 5). 3.3.2) Al respecto, es importante precisar que, sin perjuicio de esta dimensión procesal, el Tribunal Constitucional ha reconocido en este derecho una dimensión sustancial, de modo tal que el juez constitucional está legitimado para evaluar la razonabilidad y proporcionalidad de las decisiones judiciales. De ahí que este Colegiado haya señalado, en anteriores pronunciamientos, que el derecho al debido proceso en su faz sustantiva "se relaciona con todos los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer." (STC 9727-2005-HC/TC, FJ 7). 3.3.3) Dicho lo anterior y atendiendo al peticitorio de la demanda, se procederá a analizar si, en el caso concreto, se ha producido algún tipo de afectación del derecho fundamental al debido proceso alegado por el recurrente, que en su dimensión procesal comprende, entre otros, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales y, en su dimensión sustantiva, supone que toda decisión judicial debe ser razonable y proporcional.»



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Precisamente, directamente vinculado con el derecho a la motivación debida de las resoluciones judiciales tenemos que el inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil estipula entre los deberes de los jueces en el proceso, el de: *«Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia»*.

**CUARTO.-** En cuanto al derecho a la defensa, tenemos que el inciso 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, en su primera parte, contempla: *«El principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso»*, regla que guarda vinculación con el derecho a probar en tanto que, también se causa indefensión cuando no se le permite al justiciable ofrecer los medios probatorios que le permitan acreditar los hechos que invoca, o cuando siendo ofrecidos, no son admitidos, o no son adecuadamente actuados, o no se permite su producción o conservación mediante la actuación anticipada, o cuando éstos no son valorados de manera adecuada y con la motivación debida.

**QUINTO.-** Que procediendo al análisis de la sentencia recurrida, se advierte que la parte recurrente señala que la escritura pública mediante la cual dicha parte considera acreditada su calidad de propietaria del predio y al documento a fojas diecisiete, emitido con fecha trece de octubre de dos mil por el Registrador Público de la Oficina Registral de Lima y Callao - Oficina Huacho, mediante el cual comunica que la Ficha registral número 1100 ha sido declarada cerrada por la superposición existente con la partida de folios ciento treinta y uno, ciento treinta y siete y ciento cuarenta y tres del Tomo ciento ocho y la partida de folios ciento noventa y tres del Tomo 7 de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

transcripciones, correspondientes al lote número 50 y parte del lote número 49, no habrían sido debidamente valoradas.

**SEXTO.-** Sin embargo, no se aprecia que en la sentencia de vista se haya incurrido en la alegada falta de valoración probatoria, puesto que la Sala Superior sí consideró que la demandante sí ostentaba el derecho de propiedad que alegaba, y sobre la base de dicha premisa realiza una comparación de su título de propiedad frente al título de propiedad invocado por la parte demandada, considerando que este último debe prevalecer por provenir de una sentencia judicial que ha adquirido autoridad de cosa juzgada y en mérito al cual se ha declarado a los demandados como propietarios por prescripción adquisitiva, advirtiéndose el desarrollo de un análisis por parte del colegiado. En ese sentido, no se observa que en la sentencia de vista se haya incurrido en la alegada falta de valoración probatoria señalada, por lo que deviene en infundada la presente denuncia casatoria.

**SÉTIMO.-** El segundo análisis corresponde al agravio de índole material consistente en la infracción normativa de los artículos 2014, 2015, 2016 y 2022 del Código Civil, por lo que, al advertirse que los agravios formulados se encuentran dirigidos a desvirtuar la existencia de un mejor derecho de propiedad de la parte demandada del predio materia de litis, respecto del lote número 50 de la zona A de la parcelación semi rústica “La Esperanza”, del distrito de Huacho, con un área de cuatro mil seiscientos noventa metros cuadrados (4,690.00m<sup>2</sup>) inscrito en la Partida número 08016590 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huacho, es que a



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

continuación se efectuará un análisis conjunto de dichos articulados a fin de establecer si lo resuelto en sede ordinaria resulta adecuado.

**OCTAVO.-** Previamente, se señala que la prescripción adquisitiva de dominio es un modo originario de adquirir el derecho usucapido, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir, el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera, sino que se convierte en titular del mismo -con independencia de que antes lo fuese otra persona-, porque ha venido comportándose como tal. Y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera sobre la misma<sup>4</sup>.

**NOVENO.-** En ese sentido, la prescripción adquisitiva de dominio se constituye en una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la Ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad y es en ese sentido que se orienta el artículo 950 del Código Civil cuando dispone que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años<sup>5</sup>.

**DÉCIMO.-** En efecto, del precepto legal precitado se tiene que para adquirir la propiedad de un inmueble por prescripción adquisitiva de dominio el usucapiente esencialmente deberá acreditar el cumplimiento de determinados requisitos respecto a la posesión del bien que se detenta, tanto

---

<sup>4</sup> Albaladejo, Manuel. "La Usucapión". CRPME, Madrid. 2004, página 16.

<sup>5</sup> Casación N°3133-2007-Lima. 13 de setiembre del 20 07



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

para la prescripción corta de cinco años, como para la larga de diez años; esto significa en consecuencia que la **posesión** será **continua** cuando se ejerza de manera permanente sin que exista interrupción natural o jurídica; el primer requisito se presenta cuando el poseedor pierde la posesión o es privado de ella mediante actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien; y el segundo caso se presenta cuando se interpela judicialmente al poseedor; **posesión pública**, que significa que esta posesión se materialice en actos que sean de conocimiento público que exterioricen actos económicos sobre el bien; y, **posesión pacífica** que implica que la posesión no haya sido adquirida y no se mantenga mediante violencia, fuerza o intimidación; finalmente, se entiende que el poseedor deberá actuar con *animus domini* sobre el bien, lo que significa que no se trata de creerse propietario sino que debe comportarse como tal.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Entrando al análisis de la presente causal material, se concibe que los derechos reales son poderes directos e inmediatos, que recaen sobre cosas concretas y determinadas, de forma tal, que el interés del titular del derecho solo se realiza y solo se ve plenamente satisfecho mediante la exclusión de las demás personas; pues es obvia la imposibilidad de que sobre una misma cosa concurren por ejemplo dos derechos idénticos de propiedad, puesto que las propiedades son incompatibles entre sí. El derecho de propiedad es el más completo de los derechos reales, respecto del cual se señalan cuatro caracteres: Es un derecho real, es un derecho exclusivo, es un derecho absoluto y es un derecho perpetuo. El artículo 70 de la Constitución Política del Perú ha consagrado el derecho de propiedad como un derecho inviolable garantizado por el Estado, estableciéndose



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

además que a nadie puede privarse de su propiedad; constituyéndose, por ello, el derecho de propiedad en una garantía constitucional.

**DÉCIMO SEGUNDO.**- Al respecto, corresponde mencionar que la parte demandante aduce que se ha infraccionado el artículo 2014 del Código Civil, puesto que el *Ad Quem* no ha considerado que conforme al registro, tenía todas la prerrogativas para ser propietaria, siendo su adquisición válida. Así tenemos que, ante la existencia de dos títulos de propiedad, correspondía examinar cuál de los dos prevalecía sobre el otro, cuando la titularidad es ejercida por personas distintas y que se contraponen entre sí; ante esta oposición de derechos reales de igual naturaleza. Que, de lo señalado anteriormente, el principio de prioridad en las inscripciones registrales previstas en el artículo 2016 del Código Civil, según el cual, la preferencia de los derechos que otorga el registro, se determinará teniendo en cuenta la data de la inscripción del título que los confiere. Además, conforme a los principios de publicidad, legitimación y fe pública registral, recogidos en los artículos 2012; 2013 y 2014 del Código acotado, se presume cierto el contenido de las inscripciones y producen todos sus efectos mientras no sea declarada judicialmente su invalidez.

**DÉCIMO TERCERO.**- En base a tal razonamiento, al encontrarnos ante el concurso de propietarios que reclaman la titularidad de un determinado bien inmueble, resulta determinante exponer el derecho en que se basa cada una de las partes intervinientes:

✓ La parte demandante Milagros del Pilar Valverde Morales adquiere la propiedad mediante escritura pública de compraventa de fecha treinta de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

setiembre de dos mil ocho, Consuelo Yi Fong Vda. de Cam respecto del lote número 50 de la zona A de la parcelación semi rústica “La Esperanza”, del distrito de Huacho, con un área de cuatro mil seiscientos noventa metros cuadrados (4,690.00m<sup>2</sup>) inscrito en la Partida número 08016590 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huacho predio materia de litis.

✓ La parte demandada, se señala que obra en autos la sentencia de fecha tres de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, recaída en el Expediente número 31-1994, en la cual se declara al demandado David Torres Millones como propietario por prescripción del predio rústico “Agua Dulce” ubicado en Amay, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, con una extensión superficial de una hectárea (01 ha) ocho mil cien metros cuadrados (8,100.00m<sup>2</sup>), Cabe señalar además que la sentencia que declaró la prescripción adquisitiva fue materia de escritura pública de protocolización con fecha veintisiete de agosto de mil novecientos noventa y cuatro.

**DÉCIMO CUARTO.-** Que, respecto a los títulos de propiedad presentados por las partes, se tiene que al existir una sentencia firme a favor de los demandados, la cual los declara propietarios, se genera una nueva situación jurídica respecto de la propiedad del bien y su titular, quedando expedito el derecho de éstos de inscribir en el registro conforme a lo señalado en la referida sentencia, aspecto que ha sido considerado por las instancias de mérito. En ese sentido, se concluye que si bien, el predio materia de litis fue adquirido posteriormente por la demandante Milagros del Pilar Valverde Morales en mérito de la compraventa con su anterior propietaria Consuelo Yi



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Fong Vda. de Cam, mediante escritura pública de compraventa de fecha treinta de setiembre de dos mil ocho, debe tenerse en consideración que en el proceso de prescripción adquisitiva referido, la transferente Consuelo Yi Fong Vda. de Cam, interpuso demanda de nulidad de cosa juzgada fraudulenta para nulificar dicha sentencia de prescripción recaída en el expediente número 031- 1994, la misma que fue declarada improcedente por caducidad en el Expediente número 059-1996-CI; sentencia que no fue impugnada por la demandante en su momento y quedó firme.

**DÉCIMO QUINTO.-** En ese sentido, el título presentado por los demandantes, resulta firme, por lo tanto oponible no resultando aplicable en el presente caso lo dispuesto en el artículo 2015 del Código Civil prevé el Principio de tracto sucesivo, así como del artículo 2016 del Código Civil contempla el Principio de Prioridad Registral Preferente y el artículo 2022 del Código Civil regula la oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos, al encontrarse el título vigente de demandante sustentado en una sentencia judicial firme que ha declarado a su favor la prescripción adquisitiva respecto del predio “Agua Dulce” dentro del cual se ubica el inmueble de la demandante, quedando expedito su derecho a realizar la inscripción conforme al artículo 952 del Código Civil, el cual señala que quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario, deviniendo en infundada la presente denuncia casatoria material.

Por tales consideraciones, en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil: **NUESTRO VOTO** es porque se declare: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Milagros del Pilar Valverde Morales** (folios quinientos sesenta y uno), en consecuencia **NO SE CASE** la sentencia de





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4639-2017**

**HUAURA**

**MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

vista contenida en la resolución número ochenta y ocho, de fecha siete de junio de dos mil diecisiete (folios quinientos cuarenta y cinco) expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad, en los seguidos por Milagros del Pilar Valverde Morales contra David Torres Millones y otra sobre mejor derecho de propiedad; y se devuelva.

**S.S.**

**CALDERÓN PUERTAS**

**CABELLO MATAMALA**

**ZAMALLOA CAMPERO**

**LA SECRETARIA DE LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA CERTIFICA:**

Que el voto suscrito por los señores Jueces Supremos **Calderón Puertas, Cabello Matamala y Zamalloa Campero**, fue dejado oportunamente en relatoría, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 149 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, agregándose el referido voto suscrito a la presente resolución.