

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

CASACIÓN 4519-2017

**LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

<p>SUMILLA.- El derecho de propiedad se ejerce de manera plena solo cuando excluye a otras personas en la participación sobre determinado bien, dado que es imposible que sobre un mismo bien concurren pluralidad de idénticos derechos de propiedad.</p>

Lima, diecisiete de mayo
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cuatro mil quinientos diecinueve – dos mil diecisiete; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley emite la siguiente sentencia. -----

I. ASUNTO: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por la **Asociación de Trabajadores Mayoristas y Minoristas del Mercado El Inca - La Victoria**, obrante a fojas mil novecientos noventa y cinco, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número 115 de fecha dos de junio de dos mil diecisiete, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que revocó la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número 94, de fecha veintiocho de septiembre de dos mil trece, que declaró fundada en parte la demanda interpuesta por la recurrente Asociación de Trabajadores Mayoristas y Minoristas del Mercado El Inca - La Victoria contra el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - Cofopri (en adelante Cofopri), sobre mejor derecho a la propiedad respecto al predio lote número 1 de la manzana LL-4, de un área de quince mil cuatrocientos veintiún metros cuadrados (15,421 m²) del Barrio La Victoria, Pueblo Joven La Victoria, distrito de La Victoria, provincia de Chiclayo del departamento de Lambayeque; fundado el extremo referido a la pretensión de reabrir la Partida Registral número 02241303 y el cierre de la Partida Registral número P10013774 e infundado el extremo de la pretensión de indemnización por daños y perjuicios; y reformándola declaró infundada la demanda en todos sus extremos. -----

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

CASACIÓN 4519-2017

**LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

II. ANTECEDENTES: -----

2.1. DEMANDA. -----

La Asociación de Trabajadores Mayoristas y Minoristas del Mercado El Inca - La Victoria, interpone demanda de mejor derecho a la propiedad respecto del inmueble constituido por el lote número 1 de la manzana LL- 4 ubicado en el Barrio de La Victoria, lado sur de la ciudad de Chiclayo o también denominado lote 1-B de la manzana ME del Primer Sector del distrito de La Victoria, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, por haberlo adquirido mediante contrato de compraventa de su anterior propietaria la Municipalidad Distrital de Reque, mediante escritura pública del cuatro de julio del año mil novecientos ochenta y seis, otorgada ante la Notaria Pública Isabel Alvarado Quijano, cuyo dominio se inscribió el diez de julio del mismo año en el asiento 1 de fojas ciento noventa y tres del tomo trescientos cuarenta y seis de la Oficina Registral de Chiclayo (Partida Registral número 02241303). Señala como fundamentos fácticos de su demanda, el haber adquirido el inmueble en controversia en virtud al principio de la buena fe pública registral de quien aparecía como titular en el registro con facultades y además legitimado como propietario; siendo el registrador público quien previa calificación y en cumplimiento de los requisitos que exigía la ley, procedió a inscribir la propiedad independizándolo de su antecedente registral el predio matriz inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Reque desde el año mil novecientos catorce, tal como se puede verificar del tomo diecisiete fojas ciento cuarenta y cuatro actualmente Partida Electrónica número 11005243. Agrega que desde mil novecientos ochenta y seis hasta la actualidad, ha venido ejerciendo actos inherentes a su derecho de propiedad y dominio del bien de manera ininterrumpida, así refiere que el predio *sub litis* fue hipotecado en el año de mil novecientos noventa y cuatro, habiéndose cancelado dicha hipoteca en el año mil novecientos noventa y siete, vendiéndose una parte del predio a favor de un tercero en el mismo año, siendo actualmente que el citado predio tiene como titular registral a la demandante y no a Cofopri. Asimismo señala que en el año mil novecientos noventa y uno, la Municipalidad de Chiclayo interpuso en su contra una demanda de nulidad de acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa, por cuanto esta se consideraba con titularidad sobre el bien *sub litis*, basada en la Partida Registral del asiento 1 fojas quinientos nueve del tomo ciento

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

CASACIÓN 4519-2017

**LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

noventa y nueve – Partida Registral número 02228587 (asiento que corresponde al Plano Perimétrico del Pueblo Joven La Victoria), generada por Resolución Suprema número 096-72-DB-VI; proceso que se tramitó mediante el expediente número 106-91 ante el Primer Juzgado Civil de Chiclayo, y que concluyó por sentencia de vista de fecha nueve de abril de mil novecientos noventa y uno, donde la Sala Especializada Civil, confirmando la sentencia de primera instancia declaró infundada en todos sus extremos la incoada, y en la que a su turno la Corte Suprema de la República declaró no haber nulidad en la citada sentencia de vista, reafirmando de este modo el derecho de propiedad adquirido por la demandante respecto de su vendedora la Municipalidad Distrital de Reque. Añade haber iniciado un proceso contra la Municipalidad Provincial de Chiclayo sobre prescripción adquisitiva de dominio, en el que por Resolución número 21 de fecha dieciséis de junio del año dos mil cinco, la Segunda Sala Civil de Lambayeque estableció que con dicha acción lo que se pretendía era que se le reconozca un derecho que ya ostentaba. No obstante, en el año mil novecientos noventa y nueve, mediante un erróneo procedimiento administrativo registral, se ordenó el cierre de la Partida Registral número 02241303 en la cual corre inscrito su derecho de propiedad, con el argumento de la existencia de una duplicidad de partidas, esto es, entre la Partida Registral número 02241303 de su propiedad adquirida desde el año mil novecientos ochenta y seis y la Partida Registral número 02228587, donde consta el asiento de inscripción del Plano Perimétrico del Pueblo Joven La Victoria, a favor del Estado Peruano, desde el año mil novecientos setenta y dos, procediéndose a cerrar su partida registral, en el entendido de que era la más reciente, no considerándose que su partida no es el resultado de una inmatriculación, sino de una independización de la partida matriz (número 11005243) inscrita en el año de mil novecientos catorce, siendo esta cincuenta y ocho años más antigua a la del año mil novecientos setenta y dos. De manera accesoria solicita se reabra la Partida Registral número 02241303 y se cierre la Partida Registral número P10013774; o se inscriba su derecho de propiedad en la Partida Registral número 10013774 a su favor; así mismo accesoriamente demanda indemnización por daños y perjuicios hasta por la suma de cincuenta mil soles (S/ 50,000.00), por los perjuicios irrogados en su contra. -----

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

CASACIÓN 4519-2017

**LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

2.2. ADMITIDA a trámite la demanda, la misma se corre traslado a la emplazada, siendo absuelta por Cofopri mediante escrito de fojas ciento ochenta y cinco quien refiere que: **(i)** El bien inmueble submateria tiene como partida matriz al inmueble denominado Fundo Chacupe, el cual se encuentra inscrito a nombre del Concejo Distrital de Reque con un área de cuarenta y cinco millones quinientos cuatro mil trescientos sesenta y tres metros cuadrados (45'504,363 m²) en el tomo diecisiete folio ciento diecisiete, Partida Registral número 11005243 del Registro de la Propiedad Inmueble de Chiclayo; **(ii)** De la historia registral del Fundo Chacupe, se advierte que de dicho fundo se independiza un área de dos millones doscientos dieciocho mil ochocientos noventa y cuatro metros cuadrados (2'218,894 m²) a nombre del Estado, en virtud a la Resolución Suprema número 096-72-DB-VI del nueve de febrero de mil novecientos setenta y dos, la cual aprobó el Plano Perimétrico del Pueblo Joven La Victoria, inscribiéndose dicha independización en el tomo ciento noventa y nueve, folio quinientos nueve del Registro de la Propiedad Inmueble de Chiclayo; **(iii)** Después de varias independizaciones del área total del Plano Perimétrico del Pueblo Joven La Victoria, quedó un área remanente de seiscientos veintiséis mil doscientos punto sesenta metros cuadrados (626,200.60 m²), sobre el cual por Resolución Municipal número 2986-86-CPCH/A de fecha catorce de octubre de mil novecientos ochenta y seis, la Municipalidad Provincial de Chiclayo inscribió el Plano de Trazado y Lotización del Pueblo Joven La Victoria, Primer Sector, según el asiento 2, tomo trescientos cincuenta y cuatro, folio setenta y uno, que es continuación del tomo ciento noventa y nueve, folio quinientos nueve del Registro de la Propiedad Inmueble de Chiclayo, encontrándose comprendido el lote materia de este proceso dentro del área del citado Pueblo Joven; **(iv)** Habiéndose determinado que el área materia de *litis* se encuentra comprendido dentro del área que adquirió el Estado en mil novecientos setenta y dos, concluye que la escritura pública de fecha cuatro de julio de mil novecientos ochenta y seis, carece de efectos jurídicos; **(v)** La escritura pública de fecha cuatro de julio de mil novecientos ochenta y seis, inscrita con fecha diez de julio de mil novecientos ochenta y seis, se encuentra completamente superpuesta con el área perimétrica del Pueblo Joven La Victoria, Primer Sector, adquirida por el Estado en mil novecientos setenta y dos, e inscrita con fecha veintidós de febrero de mil novecientos setenta y dos; por lo que refiere que el derecho de

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

CASACIÓN 4519-2017

**LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

propiedad que adquirió el Estado fue anterior a la compraventa de la demandante, en consecuencia, la antigüedad de la inscripción registral favorece al Estado; **(vi)** en lo que respecta a los pronunciamientos judiciales en los procesos de nulidad de acto jurídico y de prescripción adquisitiva de dominio, sostienen que estos no pueden servir como mecanismos de protección de la propiedad alegada por la actora, al no ser las vías idóneas para determinar el mejor derecho de la propiedad; **(vii)** que el procedimiento de cierre de partidas registrales por duplicidad de inscripciones realizada por la Oficina Registral Regional Nor Oriental del Marañón, se realizó de acuerdo al ordenamiento legal vigente a la fecha; y, **(viii)** en cuanto a la indemnización por daños y perjuicios solicitada por la demandante, sostiene que la accionante no ha cumplido con sustentar ni acreditar el daño que le habría ocasionado Cofopri. -----

2.3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.- Culminado el trámite correspondiente, el **Juez del Quinto Juzgado Civil de Chiclayo de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque**, expide sentencia mediante resolución de fecha veintiocho de setiembre de dos mil trece, obrante a fojas mil trescientos setenta y uno, declarando: **1.** Fundada la demanda de mejor derecho de propiedad; **2.** Fundado el extremo referido a la pretensión de reabrir la Partida Registral número 02241303 y se proceda al cierre de la Partida Registral número P10013774; y, **3.** Infundado el extremo que contiene la pretensión sobre indemnización por daños y perjuicios.-----

De los fundamentos de dicha resolución se verifica que el *A quo* ha establecido que: **i)** La demandante Asociación de Trabajadores Mayoristas y Minoristas del Mercado El Inca - La Victoria, resulta ser propietaria del inmueble *sub litis* al haberlo adquirido de su anterior propietaria la Municipalidad Distrital de Reque, mediante escritura pública de fecha cuatro de julio de mil novecientos ochenta y seis, cuyo dominio se inscribió en el asiento 1, folio ciento noventa y tres del tomo trescientos cuarenta y seis, actualmente Partida Registral número 02241303; **ii)** El referido predio transferido tenía como antecedente registral el predio matriz inscrito a favor de su transferente la Municipalidad Distrital de Reque desde el año mil novecientos catorce, como se verifica del tomo diecisiete, folio ciento diecisiete, actual Partida Electrónica número 11005243, que hasta la actualidad se encuentra

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

CASACIÓN 4519-2017

**LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

vigente; **iii)** Del expediente número 106-91 tramitado ante el Primer Juzgado Civil de Chiclayo, sobre nulidad de acto jurídico, se corrobora que la Municipalidad Provincial de Chiclayo interpuso dicha acción contra la ahora demandante en el que se reconoció la calidad de propietaria de esta; asimismo, en el expediente número 3232-2000 sobre prescripción adquisitiva de dominio que fue planteada por la demandante, se emitió pronunciamiento en el sentido que era jurídicamente imposible debido a la condición de propietaria de la demandante; **iv)** El bien inmueble submateria se encuentra debidamente individualizado, habiéndose realizado una independización de un área de dos mil dieciséis metros cuadrados (2,016 m²), quedando un remanente actual de quince mil cuatrocientos veintiún metros cuadrados (15,421 m²); **v)** Que al haberse cerrado la Partida Registral número 02241303, actualmente el inmueble aparece identificado como lote 1B manzana ME del asentamiento humano La Victoria del Sector 1 del distrito de La Victoria, provincia de Chiclayo del departamento de Lambayeque, inscrito en el tomo trescientos cincuenta y cuatro foja setenta y uno; consecuentemente el predio materia de litigio ha pertenecido a un predio mayor inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Reque desde mil novecientos catorce; **vi)** En relación al cierre de la partida registral por duplicidad de inscripciones, el juez de la causa establece que esta no se presenta en el caso de autos al no existir doble inmatriculación, toda vez que el predio de la demandante proviene de la independización del predio matriz de la Municipalidad Distrital de Reque, y en cuanto al derecho que corresponde a la demandada Cofopri, este proviene de una inmatriculación de su antecesora Municipalidad Provincial de Chiclayo que obra en el tomo ciento noventa y nueve, folio quinientos nueve del Registro de Propiedad Inmueble de Chiclayo, mediante el cual se inscribió la Resolución Suprema número 096-72-DB-VI del nueve de febrero de mil novecientos setenta y dos, por el cual se aprobó el Plano Perimétrico del Pueblo Joven La Victoria. En tal sentido, teniendo en cuenta la antigüedad de las inscripciones, para efecto del cierre de partidas, el de mayor antigüedad le corresponde a la demandante, por lo que no existe ninguna razón para que se haya ordenado el cierre de la partida registral; **vii)** Asimismo, si bien el Decreto Supremo número 014-68-JC (Ley número 17044), que dispuso que las resoluciones supremas que aprueban los planos perimétricos ocupados por barrios marginales serán títulos suficientes para la inscripción en el

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

CASACIÓN 4519-2017

**LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Registro de la Propiedad a favor de la Junta Nacional de la Vivienda, posteriormente a favor del Estado, en el presente caso al emitirse la Resolución Suprema número 096-72-DB-VI no observó una norma anterior, por cuanto debió verificar que sobre el predio ya existía una partida registral como fue la del tomo diecisiete, folio ciento diecisiete y ciento cuarenta y cuatro de la Partida Registral número 11005243 a nombre de la Municipalidad Distrital de Reque, por lo que no correspondía crear una nueva partida registral, sin embargo, al hacerlo así, ello generó la duplicidad de partidas; y **viii)** La demandante ha realizado actos jurídicos de hipoteca y subdivisión, en tal sentido debe reconocerse el mejor derecho de propiedad a su favor en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil. -----

2.4. SENTENCIA DE VISTA.- Recurrída que fuere la sentencia de primera instancia, la **Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque**, mediante la Resolución número 115 de fecha dos de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil ochocientos noventa y seis, revocó la sentencia apelada y reformándola declaró infundada la demanda en todos sus extremos, bajo los siguientes fundamentos: **i)** La demandante, Asociación de Trabajadores Mayoristas y Minoristas del Mercado El Inca - La Victoria, acredita haber adquirido el bien inmueble materia *sub litis* de su anterior propietaria Municipalidad Distrital de Reque, mediante escritura pública de fecha cuatro de julio de mil novecientos ochenta y seis, la misma que procedió a presentarla para su inscripción el diez de julio de ese mismo año, quedando registrado con fecha veintidós de julio de mil novecientos ochenta y seis, en el asiento 1 foja ciento noventa y tres del tomo trescientos cuarenta y seis del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, dando lugar a la Partida Registral número 02241303; apareciendo además que quien transfiere es titular en el Registro, con facultades para transferir, como es la Municipalidad Distrital de Reque, cuyo predio se encuentra inscrito en la partida matriz en el tomo diecisiete, foja ciento diecisiete desde el año mil novecientos catorce, correspondiéndole la Partida Registral número 11005243; **ii)** La condición de propietaria de la Municipalidad Distrital de Reque, se demuestra a través de actos jurídicos como haber realizado actos de gravamen como hipotecas el año mil novecientos noventa y cuatro, y cancelando el mismo en mil novecientos

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

CASACIÓN 4519-2017

**LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

noventa y siete, habiendo inclusive transferido mediante compraventa una parte del bien a favor de un tercero e independizándolo con la Ficha Registral número 10295, quedando como remanente el área de quince mil cuatrocientos veintiún metros cuadrados (15,421 m²), denominada como sublote 1-B; **iii)** En cuanto al ejercicio del derecho de propiedad de la Asociación demandante se aprecia que en el año mil novecientos noventa y uno, fue demandada por la Municipalidad Provincial de Chiclayo sobre nulidad de la escritura pública de compraventa, refiriendo ser la titular del bien en mérito a la Partida Registral número 02228587 generada por la Resolución Suprema número 096-72-DB-VI, tramitándose tal conflicto con el expediente número 106-91, habiendo concluido con una sentencia de vista de fecha nueve de abril de mil novecientos noventa y uno, que confirmó la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda y ante el recurso impugnatorio, la Corte Suprema se pronunció por no haber nulidad en la sentencia de vista. Asimismo, con el expediente número 3232-2000, la Asociación demandante demandó la prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble, siendo que mediante sentencia de vista se determinó que la pretensión era improcedente, toda vez que la Asociación demandante tenía la condición de propietaria; **iv)** En cuanto a la propiedad de la demandada Cofopri, los antecedentes registrales se sustentan en el predio matriz, inmueble denominado Fundo Chacupe de cuarenta y cinco millones quinientos cuatro mil trescientos sesenta y tres metros cuadrados (45'504,363 m²), inscrito a nombre del Concejo Distrital de Reque en el tomo diecisiete, folio ciento diecisiete del Registro de la Propiedad Inmueble de Chiclayo; de dicha extensión total por disposición de la Resolución Suprema número 096-72-DB-VI de fecha nueve de febrero de mil novecientos setenta y dos, se aprueba el Plano Perimétrico del Pueblo Joven La Victoria, inscribiéndose dicha independización en el tomo ciento noventa y nueve, folio quinientos nueve del Registro de la Propiedad Inmueble de la ciudad de Chiclayo, el veintiocho de febrero de mil novecientos setenta y dos; **v)** Luego de varias independizaciones efectuadas en el área de dos millones doscientos dieciocho mil ochocientos noventa y cuatro punto sesenta metros cuadrados (2'218,894.60 m²), inscrito a nombre del Estado, Municipalidad Provincial de Chiclayo, a partir del Decreto Supremo número 009-99-MTC asume la titularidad Cofopri, quedando un remanente de seiscientos veintiséis mil doscientos punto

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

CASACIÓN 4519-2017

**LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

sesenta metros cuadrados (626,200.60 m²), en el cual la Municipalidad Provincial de Chiclayo inscribió el Plano de Trazado y Lotización del Pueblo Joven La Victoria, primer sector, a mérito de lo establecido por la Resolución Municipal número 2986-86-CPCH/A, de fecha catorce de octubre de mil novecientos ochenta y seis, y que fue inscrito en el asiento 2, tomo trescientos cincuenta y cuatro, folio setenta y uno que es la continuación de la inscripción anterior del tomo ciento noventa y nueve, folio quinientos nueve, habiéndose derivado al Registro Predial Urbano con la Partida Registral número P10006135 que en la actualidad corresponde a Cofopri con la Partida Registral número P10013774; determinándose de esta manera que el lote materia de la *litis* se encuentra comprendido dentro del área perimétrica del Pueblo Joven La Victoria- Primer Sector; **vi)** De este modo, se aprecia que la matriz es única, lo que ha dado lugar a los títulos de propiedad tanto de la parte demandante como de la demandada, y cuya inscripción original ha pertenecido a la Municipalidad Distrital de Reque desde mil novecientos catorce en el tomo diecisiete foja ciento diecisiete, Partida Electrónica número 11005243, cuya inscripción de dominio a favor del Estado mediante Resolución Suprema número 096-72-DB-VI del nueve de febrero de mil novecientos setenta y dos aparece en el folio quinientos nueve del tomo ciento noventa y nueve, copia literal que obra en el folio quince. Respecto a la demandante su adquisición se ha producido mediante un contrato de compraventa celebrado entre la Municipalidad Distrital de Reque a favor de la Asociación de Trabajadores Mayoristas y Minoristas del Mercado El Inca - La Victoria, de fecha cuatro de julio de mil novecientos ochenta y seis, respecto a una extensión de diecisiete mil cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados, los que han sido independizados en la Partida Electrónica número 02241303 en el asiento 1, folio ciento noventa y tres del tomo trescientos cuarenta y seis, que inclusive se ha independizado la extensión de dos mil punto dieciséis metros cuadrados (2,016 m²), habiendo quedado un restante de quince mil cuatrocientos veintiún metros cuadrados (15,421 m²). En cuanto a la demandada, se aprecia que mediante Decreto Supremo número 014-68-JC, se dispuso la afectación de predios a favor del Estado, aprobándose los planos perimétricos en que se asientan los barrios marginales y agrupamientos similares, los que constituyen títulos suficientes; en dicho escenario se emite la Resolución Suprema número 096-72-DB-VI de fecha

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

CASACIÓN 4519-2017

**LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

nueve de febrero de mil novecientos setenta y dos, mediante el cual se dispone que se inscriba el Plano Perimétrico del Pueblo Joven La Victoria, y que comprendía dos millones doscientos dieciocho mil ochocientos noventa y cuatro metros cuadrados (2'218,894 m²) que posteriormente fueron independizados y solo quedó un área remanente de seiscientos veintiséis mil doscientos con sesenta metros cuadrados (626,200.60 m²), sobre el cual se constituyó el Pueblo Joven La Victoria, independización que en la actualidad corresponde a favor de Cofopri, es decir, desde la fecha de la resolución suprema ya se había afectado a favor del Pueblo Joven La Victoria el área mencionada y que comprendía un área mayor al predio materia de *litis*. En ese sentido, afirma la Sala Superior, que no existen matrices diferentes en las cadenas de transmisión a favor de la demandante como de la demandada, sino que ambas han sido derivadas de una única matriz como es el Fundo Chacupe de propiedad de la Municipalidad Distrital de Reque; **vii)** En el caso de la Asociación demandante, si bien podría aducirse que al haber adquirido el predio el año mil novecientos ochenta y seis, con posterioridad al que corresponde a la demandada que lo obtuvo el año mil novecientos setenta y dos, el transferente se encontraba impedido de realizar la transferencia de un bien que ya lo había realizado en fecha anterior, sin embargo, en el presente caso, se trataron de grandes extensiones, cuyas dimensiones y precisiones no aparecían plenamente identificadas en el predio original; y por otro lado, al momento de la realización de las transferencias registralmente se generaron partidas independientes que no han permitido inicialmente verificar que se estaba comprendiendo la parte de un bien inmueble. En tal sentido, ambas partes han venido comportándose como propietarios; por lo que en aplicación de los artículos 2016 y 2017 del Código Civil, en relación a los principios de preferencia e impenetrabilidad, se debe preferir no solamente al que actuó de buena fe, sino que su inscripción fue primera en el tiempo; siendo así, teniéndose en cuenta la fecha de inscripción, corresponde a Cofopri como entidad del Estado la prioridad en el tiempo, por lo que la demanda debe ser declarada infundada; y, **viii)** Por lo demás habiendo sido desestimada la pretensión principal, las pretensiones accesorias sobre el cierre de la Partida Registral número 10013774 y reapertura de la Partida Registral número 02241303, o la inscripción del derecho de propiedad en la Partida Registral número 10013774, así como la solicitud de indemnización, deben

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

CASACIÓN 4519-2017

**LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

seguir la misma suerte del principal, por lo que dichas pretensiones igualmente se desestiman. -----

2.5. RECURSO DE CASACIÓN.- Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha tres de agosto del dos mil dieciocho, obrante a fojas ochenta y cuatro del cuadernillo de casación, declaró procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **Infracción normativa material de los artículos 2013, 2014, 2015, 2016 y 2022 del Código Civil y 70 de la Constitución Política del Perú**, señalando la casante que respecto a la inaplicación del artículo 70 de la Carta Magna, la Sala no ha tenido en cuenta las resoluciones con calidad de cosa juzgada, recaídas en el proceso de nulidad de acto jurídico que interpusiera la Municipalidad Provincial de Chiclayo (hoy Cofopri) contra la asociación recurrente. En cuanto a la inaplicación al artículo 2013 del Código Civil, sobre el principio de legitimación, manifiesta que no se ha tomado en cuenta que sigue vigente la Partida Registral número 11005243 mediante la cual se establece que el Concejo Distrital de Reque puede seguir celebrando actos jurídicos hasta la actualidad. Respecto a la inaplicación del artículo 2014 del Código Civil, referido al principio de buena fe pública registral, indica que la recurrente adquirió el inmueble materia *sub litis* en base a la información consignada en los Registros Públicos, por lo cual su derecho se torna en intachable, tal como ha quedado establecido en el Expediente número 106-91 tramitado ante el Primer Juzgado Civil de Chiclayo sobre nulidad de acto jurídico que interpusiera la Municipalidad Provincial de Chiclayo contra la recurrente. En referencia a la inaplicación al artículo 2015 del Código Civil acerca del principio de tracto sucesivo, señala que conforme a la Casación número 3851-2014 nos encontramos frente a una cadena de transmisiones independientes que no provienen de un mismo deudor, por lo que correspondería analizar la cadena de transmisión en forma independiente hasta llegar a la inscripción más antigua. Respecto a la interpretación errónea del artículo 2016 del Código Civil, sobre el principio de prioridad de rango, en el sentido que dicha norma otorga la prioridad en el tiempo al derecho de propiedad de la actora, por cuanto en rigor a tal prioridad vía cadena de transmisiones se habría llegado a la conclusión que el derecho de propiedad de la recurrente es el más antiguo, el cual data desde mil novecientos catorce, toda vez que se retrotrae sus efectos a la fecha de la primera

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

CASACIÓN 4519-2017

**LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

inscripción con el título que fue presentado en Registros Públicos. En cuanto a la inaplicación del artículo 2022 del Código Civil, referida a la oposición de los derechos reales, señala que en caso existan dos personas jurídicas que aleguen tener derechos reales sobre un mismo bien inmueble, debe en el presente caso tutelarse el tracto sucesivo, en el sentido que su derecho proviene de su antecesora la Municipalidad Distrital de Reque. Asimismo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 392-A del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, se incorpora en forma excepcional la causal de infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, a efectos de evaluar si las sentencias de mérito han vulnerado el debido proceso y el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales. -----

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE: -----

Constituye materia del presente recurso de casación determinar si la sentencia de vista ha incurrido en afectación del principio del debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales que estatuye el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú y, de ser el caso, establecer si se ha incurrido en infracción normativa material de las normas contenidas en los artículos 2013, 2014, 2015, 2016 y 2022 del Código Civil y 70 de la Constitución Política del Perú. -----

IV. FUNDAMENTOS -----

PRIMERO: Que, en el presente caso, se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción de normas de derecho material y procesal excepcional, teniendo en cuenta ello, es de advertir que conforme lo dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por la causal de infracción normativa de orden procesal se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo, mientras que si se declara fundado el recurso por la causal de infracción normativa material, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la infracción normativa de naturaleza procesal. -----

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

CASACIÓN 4519-2017

**LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

SEGUNDO: El debido proceso o proceso justo, a que alude el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, se ha conceptualizado como un derecho humano o fundamental que tiene toda persona por el solo hecho de serlo y que le faculta a exigir al Estado un juzgamiento imparcial y justo, ante un juez responsable competente e independiente, toda vez que el Estado no solo está en el deber de proveer la prestación jurisdiccional a las partes y terceros legitimados, sino a proveerla bajo determinadas garantías mínimas que le aseguren tal juzgamiento imparcial y justo; por lo tanto, aquel derecho no solo tiene un contenido procesal y constitucional sino también un contenido humano de acceder libre y permanentemente a un sistema judicial imparcial y justo. -----

TERCERO: Que, de otro lado, a fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación en los términos del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, se debe considerar que ello no se satisface con la sola expresión escrita de las razones de hecho y de derecho que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuales sean estas, sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas aplicables al caso. -

CUARTO: Que, analizando el recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, se advierte que el presente caso ha sido tramitado respetándose el debido proceso, garantizando con ello la actuación de las partes, quienes han hecho uso de los mecanismos procesales que franquea la ley, obteniendo pronunciamientos que dilucidan así la controversia, habiendo el *Ad quem* desarrollado ampliamente su razonamiento respecto a las pretensiones demandadas, en mérito a lo actuado en el proceso, exponiendo de manera clara y suficiente los fundamentos de hecho y de derecho en que sustenta su decisión, dejando establecido de manera concluyente que los títulos de propiedad de las partes en conflicto derivan de una única matriz y, en ese sentido, confrontando ambos títulos de propiedad, verifica que la fecha de inscripción registral favorece a la demandada Cofopri, al haber inscrito primero su derecho de propiedad en relación a la propiedad de la Asociación demandante; por ello, advirtiéndose que la

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

CASACIÓN 4519-2017

**LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

sentencia de vista no contraviene las normas del debido proceso ni el principio de motivación suficiente, este extremo del recurso debe desestimarse. Siendo esto así, corresponde a continuación, examinar la causal por infracción normativa de las normas de derecho material denunciadas. -----

QUINTO: Que, conforme a reiterada y uniforme jurisprudencia de la Corte Suprema, como las Casaciones 1409-2009 LIMA, de fecha tres de noviembre de dos mil nueve y 20230-2015 SAN MARTÍN, de fecha veintidós de noviembre de dos mil dieciséis, el derecho de propiedad es un derecho fundamental de la persona, reconocido en los artículos 2 numeral 16 y artículo 70 de la Constitución Política del Perú, en virtud del cual el titular puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, conforme al artículo 923 del Código Civil; siendo que este derecho se ejerce de manera plena solo cuando excluye a otras personas en la participación sobre determinado bien, dado que es imposible que sobre un mismo bien concurren pluralidad de idénticos derechos de propiedad. -----

SEXTO: De otro lado, es de considerar que la presente causa versa sobre mejor derecho de propiedad, lo que implica en su dilucidación determinar quién de las partes en conflicto reúne las condiciones establecidas por la ley respecto de este derecho, con carácter excluyente del otro, lo que significa en buena cuenta que la labor primordial del órgano jurisdiccional es determinar, sobre la base de los títulos de propiedad que detentan las partes, cuál de los derechos de propiedad invocados resulta preferente y oponible, en aras de dar solución al conflicto de intereses planteado. -----

SÉPTIMO: Que, examinada la decisión de la Sala Superior impugnada en casación, se aprecia en primer término que se ha decidido revocar la sentencia de primera instancia y declarar infundada la demanda sobre mejor derecho de propiedad, promovida por la Asociación de Trabajadores Mayoristas y Minoristas del Mercado El Inca – La Victoria, con el sustento principal que los predios de las partes en conflicto derivan de una misma partida matriz a nombre de la Municipalidad Distrital de Reque, inscrita en el tomo diecisiete, folio ciento diecisiete del Registro de Propiedad Inmueble de Chiclayo desde el año mil novecientos catorce, correspondiéndole la Partida Registral número 11005243, resultando que a partir de dicha partida matriz se ha producido una

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

CASACIÓN 4519-2017

**LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

independización que ha dado origen a los títulos de propiedad de la Asociación demandante como de la demandada Cofopri.-----

OCTAVO: Que, a partir de dicho razonamiento, la Sala Superior ha procedido a establecer a quien corresponde declarar el mejor derecho de propiedad sobre el predio submateria, habiendo determinado en ese sentido que el derecho de propiedad de la Asociación demandante no resulta oponible al de la demandada Cofopri, al encontrarse el derecho de propiedad de esta última inscrito con anterioridad en Registros Públicos el veintiocho de febrero de mil novecientos setenta y dos, a diferencia de la demandante cuyo título de propiedad se encuentra inscrito en Registros Públicos el veintidós de julio de mil novecientos ochenta y seis.-----

NOVENO: En ese contexto, se advierte que la Sala Superior ha determinado que la demandada Cofopri tiene mejor derecho de propiedad frente a la parte demandante Asociación de Trabajadores Mayoristas y Minoristas del Mercado El Inca - La Victoria, debido a que su título de propiedad se encuentra previamente registrado en la Partida número 02228587, prevaleciendo así el derecho inscrito en los Registros Públicos, en armonía con los principios de prioridad e impenetrabilidad registrales previstos en los artículos 2016¹ y 2017² del Código Civil. A mayor abundamiento, es de precisar que el registro no pretende garantizar de modo absoluto la existencia de un derecho, sino otorgar preeminencia al título en virtud del cual se ha inscrito un derecho, y reconocer un rango o preferencia al derecho inscrito, tal como lo establece el artículo 2022 del Código Civil³, demostrando la demandada Cofopri tener mejor derecho de propiedad mediante la acreditación prioritaria de la inscripción del inmueble en los Registros Públicos.-----

DÉCIMO: Siendo así, la infracción normativa material de los artículos 2013⁴, 2014⁵ y 2015⁶ del Código Civil, en sus textos pertinentes, relacionados con los principios

¹ Artículo 2016 del Código Civil. Principio de prioridad.- La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

² Artículo 2017 del Código Civil. Principio de impenetrabilidad.- No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

³ Artículo 2022 del Código Civil. Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos.- 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. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

⁴ Artículo 2013 del Código Civil. Principio de legitimación.- El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

(...)

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

CASACIÓN 4519-2017

**LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

de legitimación, buena fe pública registral y de tracto sucesivo invocados por la recurrente no resultan de aplicación al caso de autos, habida cuenta que la Asociación recurrente no demuestra la ilicitud de la vigencia de la partida matriz registral 11005243; asimismo, se advierte que existiendo dos títulos de propiedad adquiridos en un contexto de legitimidad, se razona que la buena fe pública registral, favorece en todo caso a ambas partes, por lo que no resulta factible su aplicación al caso de autos, razón por la cual la Sala Superior procedió a declarar el mejor derecho de propiedad en atención a la prioridad en la inscripción registral recogiendo así la regla de: primero en el tiempo, mejor en el derecho; asimismo, en relación al principio de tracto sucesivo, conforme a lo explicado ampliamente por el *Ad quem*, la cadena de transmisiones deriva de un mismo y originario propietario, en este caso la Municipalidad Distrital de Reque. En ese sentido, las infracciones denunciadas devienen en desestimables por improbadas, debiendo resaltar que del análisis efectuado por la Sala Superior, se ha llegado a desestimar la declaración del mejor derecho de propiedad solicitada por la demandante, sobre la base formal de confrontar los títulos de propiedad registrales de las partes en conflicto, en atención a la naturaleza y fines del proceso. -----

DÉCIMO PRIMERO: Finalmente, la recurrente denuncia la infracción normativa del artículo 70 de la Constitución Política del Perú, aduciendo que la Sala Revisora no habría tenido en cuenta el proceso sobre nulidad de acto jurídico seguido por la Municipalidad Provincial de Chiclayo contra la Asociación recurrente. Sobre el particular, debe señalarse que contrario a lo señalado por la recurrente, la Sala Superior ha analizado dicho proceso judicial con la finalidad de establecer el mejor derecho de propiedad alegado por la asociación demandante, concluyendo en virtud de la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados al proceso, acorde al artículo 197 del Código Procesal Civil, que no le corresponde el mejor derecho de propiedad sobre el predio *sub litis*; por lo que dicho agravio deviene también en desestimable. -----

5 Artículo 2014 del Código Civil. Principio de buena fe pública registral.- 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, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

6 Artículo 2015 del Código Civil. Principio de tracto sucesivo.- Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

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

CASACIÓN 4519-2017

**LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Siendo así, al no verificarse las causales por infracción normativa procesal y material denunciadas, se debe proceder conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil; por cuyos fundamentos, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Asociación de Trabajadores Mayoristas y Minoristas del Mercado El Inca - La Victoria, obrante a fojas mil novecientos noventa y cinco; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia impugnada de fojas mil ochocientos noventa y seis, de fecha dos de junio de dos mil diecisiete, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque; **DISPUSIERON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, en los seguidos por la Asociación de Trabajadores Mayoristas y Minoristas del Mercado El Inca - La Victoria contra el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - Cofopri, sobre Mejor Derecho de Propiedad; *y los devolvieron*. Ponente Señor Lévano Vergara, Juez Supremo.

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

Ksj/Fdc/Cma/Eev